

ENTWICKLUNG DER AGRARSTRUKTUREN IN EUROPA

BODENMARKTPOLITIK, REGULIERUNG UND INSTRUMENTE



Editorial

I Einleitung	7
Überholte Regulierungsinstrumente	
Erhöhter Wettbewerb um Grundstücke und das Ende des Modells des Familienbetriebs	7
Verminderung der europäischen Ernährungssouveränität	8
Neue Ansätze in der Politik zur Regulierung des Grundstücksmarktes	8
Verweis	9
II. Die europäischen Agrarstrukturen	10
II-1 Modelle der Selbstbewirtschaftung	10
II-2 Anzahl, Fläche und Beschäftigung in europäischen Landwirtschaftsbetrieben	12
Rückgang der Anzahl der Einzelbetriebe	12
Die Gesellschaftsbetriebe im Vormarsch	15
Entstehen landwirtschaftliche Kapitalgesellschaften ?	16
III. Regulierungsinstrumente und -massnahmen in den einzelnen Ländern	16
DEUTSCHLAND	16
Regulierung des Grundstücksmarkts	17
Regulierung der Verpachtung	18
Regulierung der Übertragung von landwirtschaftlichen Unternehmen und Gesellschaften mit Grundstücksbesitz	19
Regulierung des Zugangs zu einem landwirtschaftlichen Beruf	19
Aktuelle Diskussion und Perspektiven	19
BELGIEN	20
REGION FLANDERN	20
Regulierung des Grundstücksmarkts	21
Regulierung der Verpachtung	22
Regulierung der Übertragung von landwirtschaftlichen Unternehmen und Gesellschaften mit Grundstücksbesitz	23
Regulierung des Zugangs zu einem landwirtschaftlichen Beruf	23
Probleme, aktuelle Diskussion, Perspektiven	23
REGION WALLONIEN	24
Verknappung der Agrarflächen	24
Eine spezialisierte Landwirtschaft	24
Kulturpflanzen/Ackerbau im Norden/ Viehzucht im Süden	24
Stärkere Konzertierung, Niederlassung für Junglandwirte problematisch	24
Pacht: Selbstbewirtschaftung als Haupterwerb	25
Probleme, aktuelle Diskussion, Perspektiven	25
FRANKREICH	26
Regulierung des landwirtschaftlichen Grundstücksmarkts	26
Regulierung der Verpachtung	27
Übertragung von Anteilen von Gesellschaftsbetrieben oder Gesellschaften mit landwirtschaftlichem Grundstücksbesitz	28
Kontrolle der Niederlassungen und Aufstockungen (Steuerung der Strukturen)	28
Probleme, aktuelle Diskussion, Perspektiven	31

UNGARN	31
Einleitung	31
Probleme der ungarischen Grundbesitzstrukturen	31
Ziele des neuen Landmobilitätsgesetzes	32
Instrumente des neuen Landmobilitätsgesetzes	32
Probleme, aktuelle Diskussion, Perspektiven	34
ITALIEN	35
Regulierung des Grundstücksmarkts	35
Regulierung der Verpachtung	36
Aktuelle Herausforderungen für die italienische Landwirtschaft	37
LITAUEN	37
Probleme, aktuelle Diskussion, Perspektiven	38
POLEN	39
Verpachtung von landwirtschaftlichen Nutzflächen	39
Struktur der öffentlichen landwirtschaftlichen Pachtflächen	40
Verpachtung von staatseigenen Agrarflächen an strategische Unternehmen	40
Verkauf von landwirtschaftlichen Nutzflächen	40
Erwerb von landwirtschaftlichen Nutzflächen durch ausländische Staatsbürger	41
Probleme, aktuelle Diskussion, Perspektiven	42
IV. Fazit und Perspektiven	43
ANHÄNGE	45
ANHANG 1: Auszug aus dem Vertrag über die Arbeitsweise der Union	44
ANHANG 2: Änderung des urbanen Vorkaufsrechts in Frankreich ermöglicht Gebietskörperschaften bei Anteilen von Immobiliengesellschaften zu intervenieren	47
ANHANG 3: Auszüge aus dem Gesetz über die Zukunft der Land-, Ernährungs- und Forstwirtschaft, veröffentlicht im Amtsblatt der Französischen Republik vom 14. Oktober 2014	48
ANHANG 4: Datentabelle für Europa aus 2010	49

Diese Arbeit wurde von Robert Levesque (Terres d'Europe, SCAFR, Frankreich) koordiniert. Die AEIAR Mitglieder schrieben jeweils das Kapitel für ihr Land.

An diesem Bericht wirkten mit:

VVolker Bruns, Karl-Heinz Goetz (BLG, Deutschland), Griet Celen, Paul Van der Sluys, Pacôme Elouna Eyenga (VLM, Belgien), Yvan Brahic (Service Public de Wallonie, Belgien), Sabine Agofroy, Julie Babin, Michel Casassus (FNSAFER, Frankreich), Loïc Jégouzo (Terres d'Europe, SCAFR), Tamás Andréka (Landwirtschaftsministerium, Ungarn), Agnès Kiss, Istvan Mikus, Attila Takacs (NAVKI, Ungarn), Daria Cacioni, Giuseppe Fierro (ISMEA, Italien), Vilma Daugaliene (Landwirtschaftsministerium, Litauen), Magdalena Zawadzka, Tomasz Ciodyk, Bogdan Podgorski (ANR, Polen).

VORWORT

Die Regulierungsinstrumente für Bodenmarkt und Agrarstrukturen in Europa

2014 war das Internationale Jahr der familienbetriebenen Landwirtschaft, deren Wichtigkeit und Bedeutung anerkannt ist. Sie schafft Arbeitsplätze, erwirtschaftet einen Mehrwert und ist soziales Bindeglied im ländlichen Raum.

Weltweit ist die Landwirtschaft heute noch größtenteils eine familiäre Tätigkeit, da das Betriebskapital der Familie gehört, die meistens auch die Arbeitskräfte stellt. Betriebswirtschaftliche Belange steuern die Familie und treffen daher lokale Entscheidungen.

Heute wird fast überall dieses Agrarmodell in Frage gestellt. Auf allen Kontinenten wie auch in Europa treten in unterschiedlichster Form Produktionsstätten in Erscheinung, mit immer weniger familieneigenen Mitarbeitern, das Betriebskapital gehört immer seltener den Landwirten.

Dadurch verändert sich auch der Zugang zu Grund und Boden grundlegend. Die sich verknappende Ressource Boden darf nicht allein dem freien Markt überlassen werden. Mit ihrer langjährigen Erfahrung war es für die Europäische Vereinigung der Institutionen zur Entwicklung des ländlichen Raums (AEIAR) ein Anliegen, eine Bestandsaufnahme über die Regulierung der landwirtschaftlichen Betriebsstrukturen in verschiedenen Ländern der Europäischen Union durchzuführen. Die bestehenden Instrumente verlieren an Wirksamkeit, da Veräußerungen oder das Übertragen von Aktien und Gesellschaftsanteilen an Agrargesellschaften im Vormarsch sind.

Vor dem Hintergrund des Klimawandels und des Bevölkerungsanstiegs in der Welt rückt die Landbewirtschaftung in den Brennpunkt. Die Bodenmarktproblematik steht hierbei im Vordergrund. Jüngste Studien des Europäischen Wirtschafts- und Sozialausschusses des Europäischen Parlaments weisen darauf hin.

Die AEIAR will mit diesem Dokument einen Beitrag leisten zur unumgänglichen Diskussion über die Regulierung des landwirtschaftlichen Bodenmarktes und der Agrarstrukturen, dem Eckstein der Ernährungssouveränität Europas und eines lebendigen ländlichen Raums.

Die familienbetriebene Landwirtschaft braucht Grund und Boden!

Michel Baylac, Vorsitzender der AEIAR



I EINLEITUNG

Der Vorstand der AEIAR beschloss unter dem Vorsitz von Michel Baylac im September 2013, eine Analyse über « die Regulierung der Entwicklung der Strukturen der landwirtschaftlichen Betriebe in Europa » durchzuführen.

Dafür gab es einige Gründe:

- Die Mitwirkung an der Verbesserung der Agrarstrukturen einschließlich deren Regulierung, die daraus resultierende Umstrukturierung landwirtschaftlicher Betriebe und deren Übertragung gehört zu den Kernaufgaben der AEIAR-Mitglieder;
- Aufgrund der Änderungen der Rechtsformen der landwirtschaftlichen Betriebe besteht Anlass, die Instrumente zur Bodenmarktregulierung zu überprüfen und zu aktualisieren;
- Angesichts der EU-beitrittsbedingten Marktliberalisierung in einigen Ländern sind Regulierungsinstrumente und das Vorkaufsrecht eventuell zu überdenken.

Überholte Regulierungsinstrumente

Die Mitglieder der AEIAR stellen fest, dass die Entstehung von Agrargesellschafts- bzw. Unternehmensstrukturen in der Landwirtschaft die aktuellen länderspezifischen Regulierungsinstrumente der Agrarstrukturverbesserung und des landwirtschaftlichen Bodenmarktes in Frage stellt. EU-Mitglieder aus Osteuropa haben im Zuge ihres Beitritts zur Europäischen Union ein Moratorium über den Grundstückskauf durch ausländische Staatsangehörige verhandelt. Dieser Aufschub endet in absehbarer Zukunft. Über Beteiligungen ausländischer Staatsangehöriger an landwirtschaftlichen Betriebs- bzw. Unternehmensgesellschaften, die Grundstücke verpachten und kaufen können, wurden diese „ gebietsansässige Landwirte“ und haben das Moratorium unterlaufen, so in größerem Umfang in Polen. Auch in Rumänien werden über 10 % der Agrarflächen von ausländischen Investoren bewirtschaftet. Die Regulierung des Zugangs zu Landeigentum führt insofern nicht automatisch zu einer Regulierung der Entwicklung der Struktur von landwirtschaftlichen Produktionsstätten, zu regeln wäre dies über die Regulierung der Verpachtung und der Übertragung von Gesellschaftsanteilen. Die 1960 in Frankreich konzipierte « Agrarstrukturpolitik » zur Ausrichtung des Bodenmarktes durch Landgesellschaften (SAFER) und zur Steuerung der betrieblichen Entwicklung durch Strukturkommissionen (auf Ebene der Departements) ist heute unzulänglich, um die Entwicklung der betrieblichen Gesellschaftsstrukturen zu beeinflussen, da die Übertragung von Anteilen seit 2006 keine Genehmigung mehr erfordert. In Deutschland sind im Gegensatz zu Grundstückskäufen und Verpachtungen Anteilsübertragungen auch an keine Genehmigung gebunden.



Erhöhter Wettbewerb um Grundstücke und das Ende des Modells des Familienbetriebes

In einem neuen globalen Umfeld, in dem die steigende Nachfrage nach Biomasse renditeträchtiges Privatkapital anzieht, oder staatliche Fonds der Länder, die kaum über Agrarland oder Forste verfügen, ihre physische Versorgung sichern wollen, steigt der Konkurrenzdruck zur Sicherung der Biomasseproduktion. Lebensmittelkonzerne oder biomasseverarbeitenden Unternehmen gehören auch zu Mitbewerbern, ihnen ist an einer sicheren Versorgung mit Biomasse gelegen ist. Ausländische, europäische oder nichteuropäische Kapitalanlagen in der Landwirtschaft sind nicht nur in den neuen EU-Mitgliedstaaten zu beobachten. Chinesische Geldgeber investieren in französische Weingüter (Bordeaux, Bourgogne...) und versuchten sogar, sich im Sektor der landwirtschaftlichen Kulturpflanzenzüchtung einzukaufen. Nichtlandwirtschaftliche Investoren, die das Preisangebot der gewöhnlichen lokalen Käufer geringfügig überbieten, unabhängig davon, ob der Ausgangspreis « niedrig » oder « hoch » ist, verschaffen sich so Zugang zum lokalen Markt.



Die Landwirtschaft wird sich so schnell immer weiter vom Modell des Familienbetriebs entfernen, das zu Beginn der Gemeinsamen Agrarpolitik die Referenz war. Die FAO und der Europäische Wirtschafts- und Sozialausschuss haben sich diesem Thema angenommen. Das zum Internationalen Jahr der familienbetriebenen Landwirtschaft ausgerufenen Jahr 2014 bietet Anlass, die strukturelle Entwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe in Europa zu diskutieren. Der Europäische Wirtschafts- und Sozialausschuss befindet in seiner Stellungnahme vom 21. Januar 2015, dass die Landnahme («land grabbing») sowie die Bodenkonzentration in Europa und weltweit eine unmittelbare Bedrohung für die familienbetriebene Landwirtschaft darstellt.

Verminderung der europäischen Ernährungssouveränität

Die derzeitigen Veränderungen werfen auch die Frage nach der Lebensmittelsouveränität Europas und seiner Mitgliedsländer auf. Europa ist Nettoimporteur des Produktionsäquivalents von 35 Millionen Hektar (Jahresdurchschnitt 2007-2008), d.h. des Äquivalents von 20 % der landwirtschaftlichen Nutzflächen von Europa-27.

Der europäische Bedarf an Agrarflächen von Drittstaaten erhöhte sich in den letzten Jahren. 1999-2002 waren es 26 Millionen Hektar (im Jahresdurchschnitt). Mit dem Bevölkerungszuwachs, dem höheren Lebensniveau, der Zunahme des Fleischverzehrs und der Beimischung von Biokraftstoff in Benzin und Diesel wird diese Abhängigkeit immer grösser und mit der zunehmenden Urbanisierung sogar Besorgnis erregend. Aufgrund von nichteuropäischen Kapitalanlagen in landwirtschaftlichen Produktionsstätten könnte sich die Abhängigkeit Europas von den Entscheidungszentren außerhalb der Union weiter verschärfen.

Neue Ansätze in der Politik zur Regulierung des Grundstücksmarktes

Derartige Entwicklungen können die europäischen Agrarpolitiken zur Sicherung der Generationenfolge in der Landwirtschaft, für eine konsumentennahe Landwirtschaft, zur Erhaltung der natürlichen Ressourcen (Biodiversität, Wasser, Bekämpfung der Erderwärmung...) gefährden.

Zwar liegt die Gesetzgebungskompetenz für den Grundstücksverkehr weitgehend bei den Mitgliedstaaten. Dennoch möchten die Mitglieder der AEIAR mit diesem Bericht gerne folgende übergeordnete Themen analysieren und erörtern:

- Die geltenden länderspezifischen Regulierungsmaßnahmen für den landwirtschaftlichen Grundstücksverkehr und den Zugang zum Bodenmarkt und Pachtmarkt sowie zu Gesellschaftsanteilen an Landwirtschaftsbetrieben oder Gesellschaften

- Die unternommenen Versuche zur Verbesserung der Wirkung der Regulierungsinstrumente.
- Die Vorschläge und Argumente aus der Diskussion zur Erhaltung und Untermauerung der Regulierungsmaßnahmen in den Mitgliedstaaten sowie zur Weiterentwicklung und Erneuerung, um die begrenzten und nicht erneuerbaren landwirtschaftlichen Bodenressourcen bestmöglich zu verwalten.

Verweis

Der Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union begründet die nationalen Politiken für Agrarstrukturen:

- Artikel 49 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union verbietet die Beschränkungen der freien Niederlassung von Staatsangehörigen eines anderen Mitgliedstaats.
- Laut Artikel 54 gilt die Niederlassungsfreiheit auch für den Zugang zu selbstständiger Erwerbstätigkeit und die nach den Rechtsvorschriften eines Mitgliedstaats gegründeten Gesellschaften stehen den natürlichen Personen gleich.
- In Artikel 50 allerdings heißt es, dass « das Europäische Parlament, der Rat und die Kommission den Erwerb und die Nutzung von Grundbesitz im Hoheitsgebiet eines Mitgliedstaats durch Angehörige eines anderen Mitgliedstaats ermöglichen, soweit hierdurch die Grundsätze des Artikels 39 Absatz 2 nicht beeinträchtigt werden »;
- Im Artikel 39 Absatz 2 heißt es: « Bei der Gestaltung der gemeinsamen Agrarpolitik und der hierfür anzuwendenden besonderen Maßnahmen ist Folgendes zu berücksichtigen:
 - a. die besondere Eigenart der landwirtschaftlichen Tätigkeit, die sich aus dem sozialen Aufbau der Landwirtschaft und den strukturellen und naturbedingten Unterschieden der verschiedenen landwirtschaftlichen Gebiete ergibt;
 - b. die Notwendigkeit, die geeigneten Anpassungen stufenweise durchzuführen;
 - c. die Tatsache, dass die Landwirtschaft in den Mitgliedstaaten einen mit der gesamten Volkswirtschaft eng verflochtenen Wirtschaftsbereich darstellt. »

In diesem Sinne begründet die Verknüpfung zwischen den Artikeln 49, 54, 50 und 39 sehr wohl die nationalen Agrarstrukturgesetze, die sowohl für natürliche als auch juristische Personen gelten. (vgl. Anhang 1).

II. DIE EUROPÄISCHEN AGRARSTRUKTUREN

Die Strukturen der heutigen landwirtschaftlichen Betriebe ergeben sich aus der Geschichte Europas: Vom Ende des Feudalismus und je nach Land nach einer Übergangszeit von Zentralverwaltungswirtschaften zu Zeiten des Kommunismus hin zur Entstehung der marktwirtschaftlichen Gesellschaften. Bevor die Regulierungsinstrumente in den einzelnen Mitgliedstaaten beleuchtet werden, möchten wir in diesem Kapitel einige strukturelle Merkmale der Landwirtschaftsbetriebe in Europa aufzeigen.

II-1 Modelle der Selbstbewirtschaftung

Die nachstehenden Karten geben Aufschluss über

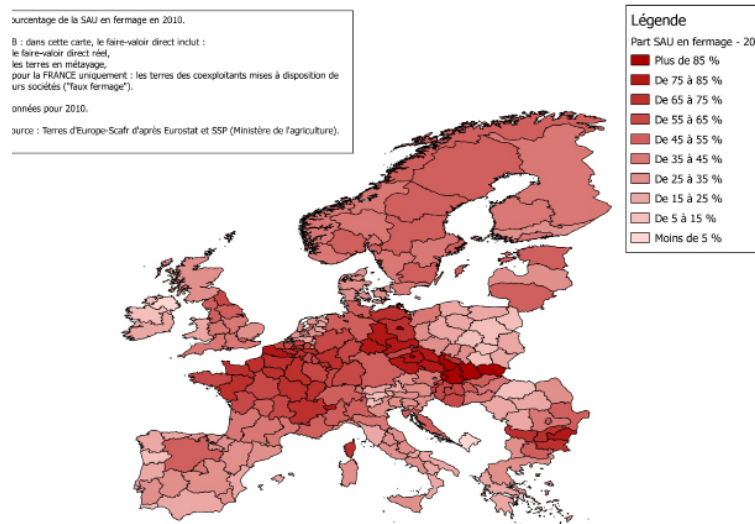
- den Anteil der Pachtflächen 2010 für jede europäische Region; je dunkler die Farbe, desto ausgeprägter der Pachtanteil;
- den Flächenanteil der Betriebe mit über 100 Hektar für jede europäische Region.

Außer für die Länder Nordwesteuropas, zeigt sich ein enger Zusammenhang zwischen einem hohen Pachtanteil und einem großen Anteil an Flächen, die von Betrieben mit über 100 Hektar bewirtschaftet werden.

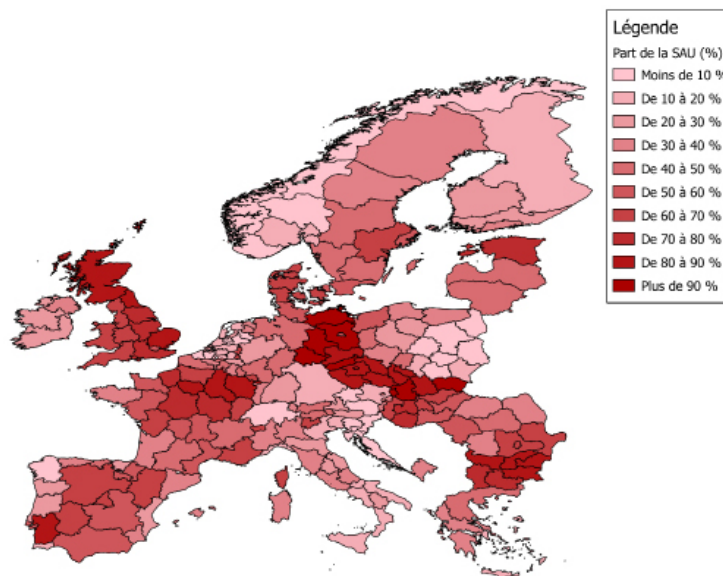
Für Westeuropa ist erkennbar, dass vor allem in Belgien und Nordfrankreich das Pachtwesen bevorzugt wurde, wo über zwei Drittel der Flächen Pachtland sind. In einigen Ländern Osteuropas ist das Pachtwesen noch ausgeprägter und betrifft oft drei Viertel der Flächen.

In Westeuropa ermöglichten die Landpachten eine allmähliche Vergrößerung der sich mehrheitlich in Familienbesitz befindlichen Betriebe. *Wäre die nachstehende Karte 1990 erstellt worden, würden die Farben im Westen heller sein.* Im Osten resultiert die Entwicklung des Pachtwesens vor allem aus der Auflösung der einstigen Betriebsstrukturen sozialistischer Planwirtschaft. Die ehemaligen Führungskräfte dieser Strukturen konnten oftmals die Leitung einer Betriebs- bzw. Unternehmensgesellschaft übernehmen, da ihnen der Staat Konzessionen gewährte, Grundstücke verkaufte oder diese von kleinen Privatbetrieben Land pachteten. Den Erben der ehemaligen Eigentümer oder die neuen Anspruchsberechtigten kleiner Parzellen, die weder Betriebskapital noch entsprechende Qualifikationen hatten, blieb keine andere Wahl als ihr Land den neu entstehenden Privatunternehmen und Gesellschaften zu verpachten.

Prozent landwirtschaftliche Fläche in Pacht für landwirtschaftliche Nutzung in die Europäischen Regionen in 2010



Anteil der landwirtschaftlichen Betriebe von mehr als 100 Ha Größe in den Europäischen Regionen



Die neuen Betriebe führten Flächen von mehreren hundert Hektar zusammen, aus denen sehr oft Strukturen mit über tausend Hektar entstanden. Eine Entwicklung, die z.B. in den Ländern Ostdeutschlands, in Ungarn, in Tschechien, in der Slowakei und Bulgarien zu beobachten ist. In Rumänien verfügen die drei größten Betriebe über jeweils 50.000 Hektar. Ab 2000 und insbesondere seit 2008 ziehen diese Strukturen verstärkt nichtlandwirtschaftliche europäische oder außereuropäische Finanzierungsfonds an.

Neben Großbetrieben gibt es eine Subsistenz- und konsumentennahe Landwirtschaft, die sich aus einem kleinen Stück Land von 50 Ar entwickelte, die den Arbeitern der Sowchosen und Kolchosen abgetreten wurden. In jenen Regionen, die sich gegen die Kollektivierung wie z.B. in Polen (drei Viertel der landwirtschaftlichen Nutzflächen) wehrten, oder in Berggebieten Rumäniens besteht heute noch eine Landwirtschaft in Familienbesitz mit überwiegender Selbstbewirtschaftung.

Sowohl im Westen als auch im Osten erweist sich **das Pachtwesen als bevorzugtes Selbstbewirtschaftungsmodell der großen Betriebe**. Allerdings bestehen erhebliche Unterschiede: die größten Betriebe Westeuropas verfügen über einige hundert Hektar und sind mehrheitlich noch in Familienbesitz, während die Betriebe im Osten über tausend Hektar bewirtschaften und nie als Familienbetrieb geführt wurden.

« Sowohl im Westen als im Osten ist Pachtlandwirtschaft die bevorzugte Bewirtschaftungsform in landwirtschaftlichen Großbetrieben. »

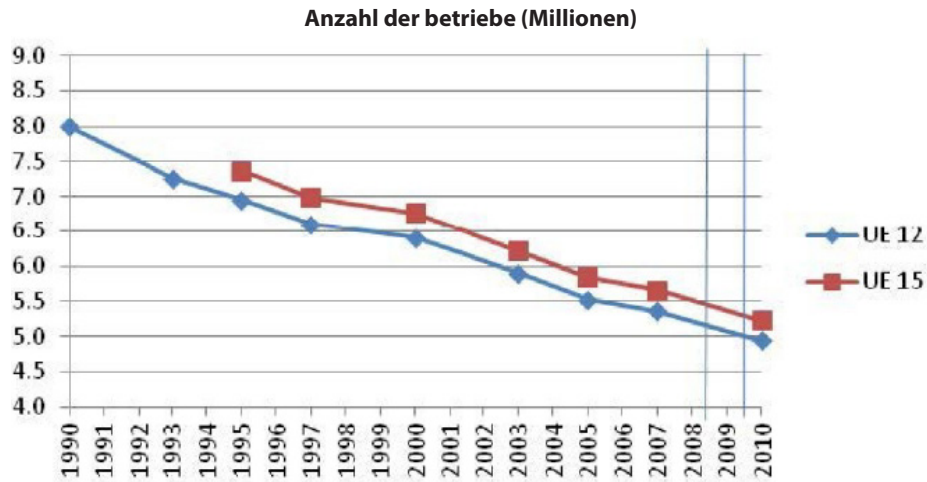
II-2 Anzahl, Fläche und Beschäftigung der europäischen Landwirtschaftsbetriebe

Die Europäische Gemeinsame Agrarpolitik gilt für sehr heterogene landwirtschaftliche Strukturen innerhalb der Regionen, Länder und zwischen Ländern. Es gibt immer weniger Betriebe, die jedoch zusehends größere Flächeneinheiten bewirtschaften. Immer seltener gehört das Betriebskapital der wichtigsten Unternehmen einer einzigen natürlichen Person und das Kapital der landwirtschaftlichen Betriebe wird allmählich von Kapitalstrukturen getragen.

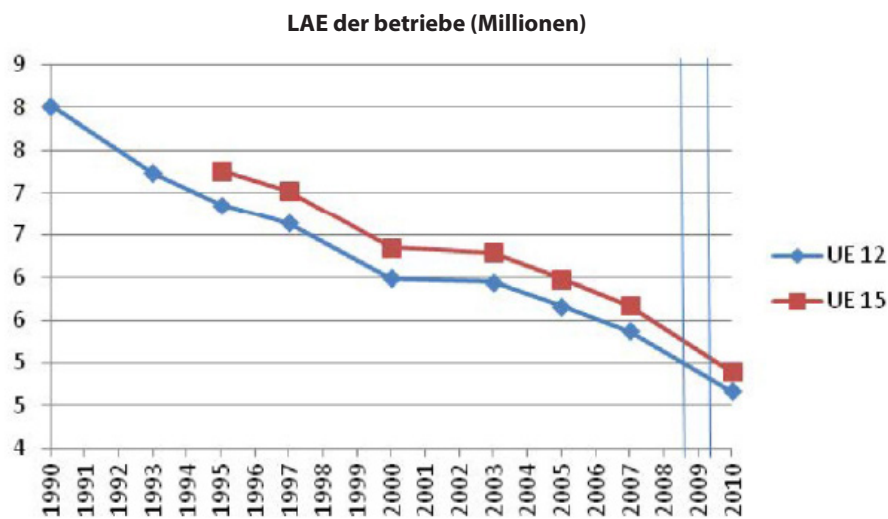
Rückgang der Anzahl der Einzelbetriebe

Die Anzahl der Betriebe und Beschäftigten sank beispielsweise innerhalb von 14 Jahren (1993-2007) in Europa-15 um 22%, während gleichzeitig die landwirtschaftlichen Nutzflächen um 3% zurückgingen (fast 4 Millionen Hektar).

Quelle: Terres d'Europe-Scafr laut Eurostat

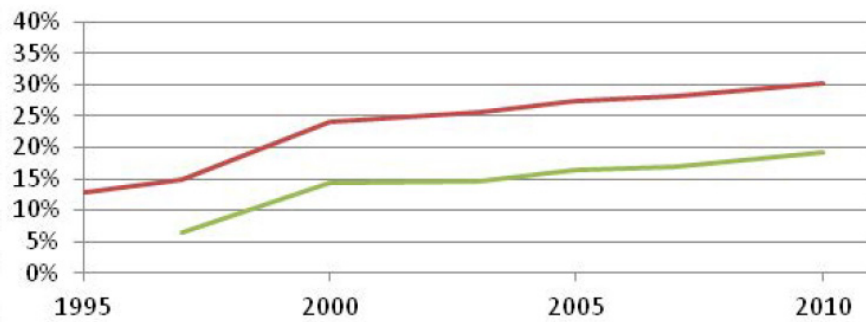


Quelle: Terres d'Europe-Scafr laut Eurostat



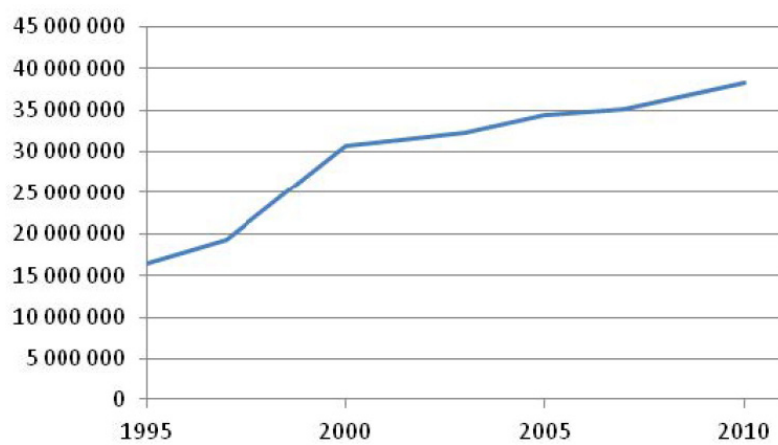
Während die Gesamtzahl der Betriebe zurückgeht, werden die Gesellschaften/Genossenschaften mit zusehends mehr Flächen immer zahlreicher

**Entwicklung der nicht im Einzelbesitz befindlichen
Landwirtschaftsbetriebe (rot)
und Landwirte in diesen Systemen (grün)**



Quelle: Terres d'Europe-Scafr laut Eurostat

**Entwicklung der landwirtschaftlichen
Nutzflächen pro nicht individuellen
Betrieben (absoluter Wert)
Eurpa 15**



Quelle: Terres d'Europe-Scafr laut Eurostat

Gesellschaftsbetriebe im Vormarsch

2010 bewirtschafteten in Europa-28 die Gesellschaftsbetriebe (2% insgesamt) ohne den Zusammenschluss von Einzelbetrieben 27% der Nutzflächen und beschäftigten 12% der Arbeitskräfte.

Die landwirtschaftlichen Betriebe 2010 in Europa-28

	Einzelbetriebe	Zusammenschluss von Einzelbetrieben	Gesellschaftsbetriebe	Total
Anzahl (Millionen)	11,9	0,07	0,3	12,3
%	97 %	0,6 %	2 %	100 %
Size (Millionen Ha)	120	9	47	76
%	68 %	5 %	27 %	100 %
Work unit (Millionen)	8,6	0,2 %	1,2 %	9,9 %
%	86 %	2 %	12 %	100 %

Quelle: Terres d'Europe-Scafr laut Eurostat

In Europa bewirtschaften weniger als 3% der Betriebe (mit über 100 Hektar) die Hälfte der landwirtschaftlichen Nutzflächen, während Landwirtschaften mit unter 2 Hektar, nämlich die Hälfte der Betriebe, unter 3 % der Flächen bewirtschaften.

Verteilung der 12 Millionen europäischen Betriebe und der 176 Millionen Ha

	Anzahl	Fläche
Unter 2 Ha	50 %	< 3 %
von 2 bis 10 Ha	30 %	10 %
von 10 bis 30 Ha	10 %	13 %
von 30 bis 100 Ha	7 %	25 %
über 100 Ha	< 3 %	50 %

Quelle: Terres d'Europe-Scafr laut Eurostat-erhebung 2010 für Europa-28

In Rumänien bewirtschaften 0,4% der Betriebe 49% der Flächen.

Anteil der Betriebe mit über 100 Ha in einigen Ländern

	Anzahl	Fläche
EU 28	< 3 %	50 %
Belgien	11 %	55 %
Bulgarien	5,3 %	25 %
Deutschland	1,5 %	82 %
Frankreich	0,4 %	19 %
Italien	18 %	60 %
Kroatien	1,3 %	65 %
Litauen	1 %	26 %
Polen	1,9 %	42 %
Rumänien	0,6 %	22 %
Tschechische Republik.	19 %	89 %
Ungarn	0,4 %	49 %
UK	21 %	74 %

SQuelle: Terres d'Europe-Scafr laut Eurostat

Entstehen landwirtschaftliche Kapitalgesellschaften?

Ohne Regulierung der aktuellen Trends wird sich die Konzentration und Spezialisierung der landwirtschaftlichen Betriebe in Europa fortsetzen und zu einem Beschäftigungsrückgang in der Landwirtschaft führen. Der Kapitalbedarf der Betriebe wird immer grösser, während die Anzahl der abhängig Erwerbstätigen weiter sinkt. (In Frankreich könnte sich die Anzahl der Betriebe zwischen 2010 und 2025 um 40 % verringern).





III. REGULIERUNGSTRUMENTE UND –MASSNAHMEN IN DEN EINZELNEN LÄNDERN

DEUTSCHLAND

Das „Gesetz über Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und zur Sicherung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe“ (Grundstückverkehrsgesetz) ist am 28. Juli 1961 in Kraft getreten. Geringfügige Gesetzesänderungen gab es 1974, 1986, 2005, 2006 und 2008. Vorkaufsberechtigte Stelle sind die gemeinnützigen Landgesellschaften. Deren Rechtsgrundlage ist das Reichssiedlungsgesetz (RSG) von 1919.

Bis zur Föderalismusreform 2007 lag die Gesetzgebungskompetenz für das Grundstückverkehrsgesetz, die ländliche Siedlung, das Landpachtverkehrsgesetz und die Flurbereinigung beim Bund. Seither sind die Länder zuständig. Die Bundesgesetze gelten fort, bis sie von Landesgesetzen abgelöst werden. Davon hat bisher lediglich das Land Baden-Württemberg Gebrauch gemacht. Das „Agrarstrukturverbesserungsgesetz“ Baden-Württemberg ist 2010 erlassen worden.

Regulierung des Grundstücksmarktes

Ziel des Grundstückverkehrsgesetzes (und des Agrarstrukturverbesserungsgesetzes in Baden-Württemberg) ist es, Gefahren für die Agrarstruktur vorzubeugen, nicht aber den Grundstücksmarkt zu steuern.

In Deutschland müssen Verkäufe von landwirtschaftlichen Flächen durch die Verwaltungsbehörden in den Bundesländern genehmigt werden. Es gibt eine Untergrenze bei der Flächengröße. Sie wird durch die Bundesländer bestimmt und liegt zwischen 0,25 und 2 ha. Die Genehmigungsbehörde ist entweder eine Fachbehörde auf Regionalebene oder Teil der Regionalverwaltung (Landkreise).

Die Genehmigung kann von der Behörde verweigert werden, wenn:

- der Verkauf zu einer ungesunden Verteilung des Bodens führt (dies ist nach der Rechtsprechung der Fall, wenn der Käufer kein Landwirt ist);
- sich wegen des Verkaufs die Agrarstruktur verschlechtert durch die unwirtschaftliche Verkleinerung oder die Teilung der Flächen
- der Verkaufspreis unverhältnismäßig ist im Vergleich zu einem entsprechenden Grundstück (dies ist nach der Rechtsprechung der Fall, wenn der Verkaufspreis die örtlich üblichen Preise um mehr als 50% übertrifft – der Schwellenwert liegt in Baden-Württemberg bei 20 %).

In diesem Fall ist es möglich, den Abschluss des Verkaufs zu verweigern.

Wurde der Verkauf genehmigt, kann kein Vorkaufsrecht ausgeübt werden.

Im Fall eines unangemessen hohen Preises kann der Verkauf nur versagt werden, aber kein Vorkaufsrecht ausgeübt werden.

Im Allgemeinen wird die Genehmigung verweigert, wenn die landwirtschaftlichen Flächen an eine Person verkauft werden, der kein Landwirt ist (ungesunde Bodenverteilung). In diesem Fall kann von der gemeinnützigen Landgesellschaft das Vorkaufsrecht ausgeübt werden.

Wenn die Genehmigung des Verkaufs verweigert wird, übergibt die Behörde den Fall an die gemeinnützige Landgesellschaft. Diese prüft die Ausübung des Vorkaufsrechts nach rechtlichen und wirtschaftlichen Aspekten, denn sie trägt dafür das Risiko. Das Vorkaufsrecht wird ausgeübt, wenn mindestens ein aufstockungsfähiger landwirtschaftlicher Betrieb vorhanden ist, der die Fläche zur Erweiterung des Flächeneigentums braucht und zum Kauf finanziell in der Lage ist, oder, wenn die Fläche für eine konkrete Maßnahme der Verbesserung der Agrarstruktur erforderlich ist, zum Beispiel in einem Flurbereinigungsverfahren.



Die Landgesellschaft ersetzt den ursprünglich vorgesehenen Käufer (den Erstkäufer) zu den anfangs vereinbarten vertraglichen Bedingungen. Die Landgesellschaft wird zum Eigentümer und im Grundbuch eingetragen. Dann verkauft sie die Fläche an einen landwirtschaftlichen Betrieb, der die oben genannten Bedingungen erfüllt und akzeptiert (Zweitkäufer).

In Baden-Württemberg kann die Landgesellschaft aufgrund des Agrarstrukturverbesserungsgesetzes von 2010 das Vorkaufsrecht auch zugunsten des von ihr geführten Bodenfonds ausüben, ohne einen Zweitkäufer bereit zu haben. Die Fläche muss dann innerhalb einer Frist von 10 Jahren zur Verbesserung der Agrarstruktur verwendet werden.

**Intervention der Landgesellschaften auf
dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt – Jahr 2013
neue Tabelle:**

Jahre	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Anzahl der Verkaufsgeschäfte	43, 310	40, 794	38, 389	40, 524	39, 859	39, 561
Anzahl der Verkaufsgeschäfte die von der Genehmi- gungsbehörde der Landge- sellschaft übergeben werden zur Prüfung der Ausübung des Vorkaufsrechts	430	443	635	801	912	924
% geprüft	1, 00	1, 09	1, 66	1, 98	2, 29	2, 33
Anzahl der Fälle in denen das Vorkaufsrecht ausgeübt wird	116	114	179	241	244	225
% ausgeübt von geprüften Fällen	27, 0	25, 7	28, 2	30, 1	26, 7	24, 4

Unter den geprüften Fällen wird das Vorkaufsrecht nur in zwischen 25 und 30% der Fälle ausgeübt. In den meisten anderen Fällen gab es keinen Landwirt (Zweitkäufer), der interessiert oder in der Lage gewesen wäre, die Flächen zu erwerben.

Regulierung der Verpachtung

In Deutschland ist die Rechtsgrundlage der Kontrolle der Verpachtung das „Landpachtverkehrsgesetz“ des Bundes und das Agrarstrukturverbesserungsgesetz in Baden-Württemberg (2010).

Der Zweck dieser Gesetze ist die Abwehr von Gefahren für die Agrarstruktur. Sie stellen kein Steuerungsinstrument für den Pachtmarkt dar.

Neue Pachtverträge oder wesentliche Veränderungen in den Pachtverträgen bedürfen der Genehmigung der Landesverwaltungen.



Für die Information der Verwaltung hat der Eigentümer innerhalb eines Monats nach Vertragsunterzeichnung selbst zu sorgen.

Es können dieselben Gründe, die auch zur Versagung des Verkaufs führen, entgegengehalten werden: Eine ungesunde Flächenverteilung, eine Zersplitterung der Flächen und ein unangemessen hoher Pachtpreis.

Die rechtliche Konsequenz ist hauptsächlich die Anpassung des Pachtvertrags. Verändern die Vertragspartner den Vertrag nicht innerhalb der vereinbarten Frist, ist der Pachtvertrag unwirksam.

Das größte Problem beim Gesetzesvollzug besteht darin, dass die Verwaltung über die Verträge nicht informiert wird und dafür keine Sanktion existiert.

Regulierung der Übertragung von landwirtschaftlichen Unternehmen und Gesellschaften mit Grundstücksbesitz

Der Verkauf von Aktien oder Gesellschaftsanteilen von landwirtschaftlichen Unternehmen ist an keine Genehmigung gebunden. Das stellt ein ständig wachsendes Problem dar, vor allem im östlichen Teil Deutschlands.

Regulierung des Zugangs zu einem landwirtschaftlichen Beruf

Es besteht keine Regulierung.

Aktuelle Diskussion und Perspektiven

Von 2008 bis 2013 haben deutliche Kaufpreissteigerung für landwirtschaftliche Flächen (D: +78 %; westdeutsche Länder +53,7 %, ostdeutsche Länder +154,2 %) dazu beigetragen, dass die Zahl der Landwirte zurückgeht, die bereit oder wirtschaftlich in der Lage sind, im Falle der Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Landgesellschaft von dieser als Nacherwerber die Flächen zu kaufen.

Der Flächenerwerb durch Nichtlandwirte und Kapitalanleger wird kontrovers und kritisch diskutiert. Zudem unterliegen die Verkäufe von Anteilen an Landwirtschaftlichen Unternehmen und Genossenschaften nicht der Genehmigung nach dem Grundstückverkehrsgesetz. Auch beim Vollzug des Gesetzes gibt es Defizite. Zur Orientierung für die Rechtsprechung fehlen seit Jahren politische Zielaussagen zur Agrarstrukturpolitik im relevanten Agrarbericht der Bundesregierung.

In einigen Bundesländern ist eine Anpassung der Gesetzgebung in der Diskussion. Es gab auch schon Initiativen in Landesparlamenten. (Sachsen, Sachsen-Anhalt, Mecklenburg-Vorpommern, Brandenburg, Niedersachsen und Bayern). Bund und Länder haben im Januar 2014 eine Arbeitsgruppe eingesetzt, die für die Konferenz der Agrarminister in Deutschland die Entwicklungen am Grundstücksmarkt analysiert und zukünftige Ziele für die Bodenmarktpolitik formulieren soll, aus der sich auch rechtliche Handlungsoptionen ergeben können.

Bodenpreis:

+154.2%

zwischen
2008 und 2013

Im Gespräch sind die Verbesserung des Vollzuges des Grundstückverkehrsgesetzes, aber auch gesetzliche Neuregelungen. Diskutiert wird über die Anpassung der Untergrenzen für die Prüfung, die Absenkung der Preismissbrauchsgrenze auf 120 Prozent des lokalen Preisdurchschnittes, die Erweiterung der Ausübung des Vorkaufsrechts für die Landgesellschaften ohne Zweiterwerber sowie die Einbindung der Anteilsverkäufe in das Prüfverfahren.



Weiter gibt es Bestrebungen die Landgesellschaften bei der Ausübung des Vorkaufsrechts von der Grunderwerbsteuer freizustellen, damit diese erst beim Verkauf an den Landwirt anfallen und nicht zweimal wie bisher.

Beim Landpachtrecht soll der Vollzug verbessert werden. Es wird über Sanktionsmöglichkeiten nachgedacht, in dem Fall, dass neue Verträge oder Vertragsänderungen den Behörden nicht gemeldet werden.

Ein Gutachten für den BLG aus dem Jahr 2012 hat aufgezeigt, dass es Spielräume gibt um das Grundstücksverkehrsrecht stringenter zu fassen ohne mit dem deutschen Grundgesetz und dem EU-Recht in Konflikt zu geraten.

Ein zweites Gutachten im Auftrag des BLG vom Dezember 2014 zeigt auf, dass auch gesetzliche Regelungen für Anteilsverkäufe an landwirtschaftlichen Unternehmen durch eine Grundstücksverkehrsgenehmigung möglich sind im Rahmen der Gesetzgebungskompetenz der Länder. Ebenso möglich sind gesetzliche Regelungen zur Verhinderung von Konzentration.

Nach Schätzung werden jährlich mehr als

6 000 Ha

landwirtschaftliche Nutzfläche in Gebrauch
genommen für andere Nutzungen.

BELGIEN

Bis Anfang der 90iger Jahre wurde die Strukturpolitik vom belgischen Staat, d.h. vom Landwirtschaftsministerium festgelegt. Seit 2001 sind die Regionen für die Agrarpolitik zuständig. Für das Pachtwesen ist die Föderalregierung nicht mehr zuständig, sondern die Regionen. Deren Aufgabe es ist, die Instrumente weiterzuentwickeln.

REGION FLANDERN

Die Durchschnittsgröße eines Hofes beträgt 31,2 Ha und Landwirte besitzen nur ein Drittel der Nutzflächen. Die Landwirtschaft steht unter Druck und ist aufgrund der Änderung in der Nutzung gefährdet. Aufgrund des starken Wettbewerbs um Grund und Boden sind die Grundstückspreise im Durchschnitt hoch (2009 durchschnittlich €28.300 pro Hektar) und steigen weiterhin schnell an. Angesichts der angespannten Grundstückssituation sind die verbleibenden Betriebe zur Intensivierung der Landwirtschaft mit hoher Wertschöpfung pro Hektar gezwungen, obwohl sie kleinstrukturiert sind. Mehr Investitionen sind erforderlich, was wiederum in eine höhere Abhängigkeit von den industriellen Agrarkonzernen und Finanzinstitutionen führt. Trotz dieser Entwicklungen gibt es keine spezifische Regulierung für Familienbetriebe und auch keine besonderen Vorkehrungen für den Landerwerb (zur Kontrolle von Grundstückspreisen). Die Entscheidungsträger allerdings sind sich der Probleme bewusst und wissen, dass es einer politischen Steuerung bedarf, um landwirtschaftliche Nutzflächen für Berufslandwirte beizubehalten.

24,5% der landwirtschaftlichen Betriebe sind überwiegend Familienbetriebe, die meistens von einer Familie als Haupterwerb für den gesamten Haushalt (manchmal einschließlich des Nachfolgers) bewirtschaftet werden. Die Struktur der Landwirtschaftsbetriebe erleichtert die kapitalintensive Betriebsübergabe, wie z.B. im Gartenbau. Im Nutztiersektor (Schweine-, Geflügel- und Rinderhaltung) gibt es eher große industriell /gewerbliche Landwirtschaftsbetriebe ohne Grundbesitz. Bei diesen Betriebsformen kann allerdings auch ein Teil des Kapitals (einschließlich Agrarland, Stallungen, Gebäude) mehreren Landwirten gehören, die die tägliche Arbeit der Viehzucht verrichten.

Die meisten Höfe sind Familienbetriebe: 99% der Betriebe haben weniger als 134,4 Ha Nutzflächen und die 5 größten Betriebe besitzen im Durchschnitt 600 Ha Agrarland.

Obwohl die Anzahl der mitarbeitenden Familienangehörigen insgesamt rückläufig ist, werden Familienarbeitskräfte in spezialisierten Betrieben gebraucht. Dieser Umstand erklärt sich dadurch, dass nicht spezialisierte Betriebe zusätzliches Einkommen mit externen Dienstleistungen erwirtschaften. Dienstleistungen in mittelgroßen Betrieben nehmen zu und gleichzeitig erhöht sich der Kapitalbedarf in Gewächshaus- und Gartenbaubetrieben. Trotz allmählich wachsender Betriebsgröße und erhöhter Spezialisierung, gibt es keine Anzeichen für einen starken Rückgang des Modells der landwirtschaftlichen Familienbetriebe.



In Flandern spannt sich der Grundstücksmarkt aufgrund der nicht landwirtschaftlichen Nutzung der Agrarflächen an. Die Landwirte müssen mit den Anforderungen einer steigenden Urbanisierung und den damit verbundenen Erschließungen (z.B. große Infrastrukturvorhaben, Industrialisierung und Hafengebiete) und den Naturlandschaften (Überschwemmungsgebiete) sowie Freizeitgebieten konkurrieren. Darüber hinaus werden in den traditionell landwirtschaftlichen Gebieten schleichend Agrarflächen durch Nichtlandwirte (z.B. Pferdekoppeln, Ausdehnung privater Gärten) genutzt, was zu einer Verschärfung der Lage führt. Schätzungen zufolge werden über 6.000 Ha Land (0,75%) jedes Jahr für andere Funktionen umgewidmet.

Regulierung des Grundstücksmarkts

In Flandern ist das Vorkaufsrecht sowohl für Landwirte als auch für die Regierung eines der wenigen Instrumente zur Bodenmarktregulierung. Aufgrund der verschiedenen Gesetzgebungen gibt es 15 in den einzelnen Texten genau geregelte Vorkaufsrechte. Beim Verkauf einer Fläche eines Pachtlands ist der Pächter vorkaufsberechtigt. Gelten mehrere Vorkaufsrechte für ein und dasselbe Stück Land, hat der Pachtlandwirt Vorrang, selbst wenn der Staat oder die lokale Gebietskörperschaft ein Vorkaufsrecht hätten.

Die Flämische Landagentur (VLM) hat für integrierte Landentwicklungspläne ein Vorkaufsrecht, das sich aus verschiedenen Gesetzen ableitet:

1. Landkonsolidierung (Flurbereinigung bei großen Infrastrukturvorhaben; Flurbereinigung auf freiwilliger Basis; und allgemeine Landkonsolidierung);
2. Landerschließung und
3. Landerschließung für den Naturschutz.

Tabelle der Vorkaufsrechte der flämischen Behörden in 2013

Vorkaufsrechte in Verbindung mit	Anzahl der Angebote	Anzahl der ausgeübten Vorkaufsrechte	Fläche mit Vorkaufsrecht (Ha)
Landerschließung für den Naturschutz	105	2	123,9
Naturschutzgebiete	710	27	31,3
Naturnetzwerk	751	12	26,4
Umfassende Landkonsolidierung	881	24	129,4
Integriertes Wassermanagement	6 127	39	125,2
Andere (einschl. Baugrund)	8 626	26	3,8
Gesamt	17 200	130	440 Ha





Regulierung der Verpachtung

Aufgrund des hohen Anteils an Pachtland wurden in Belgien verschiedene politische Maßnahmen ergriffen mit dem Ziel, die hauptberuflichen Pachtlandwirte zu schützen und die Fortführung der landwirtschaftlichen Tätigkeiten zu gewährleisten.

Zusätzlich zu den oben erwähnten Vorkaufsrechten muss laut Gesetz der erste Pachtvertrag eine Laufzeit von mindestens 9 Jahren haben, obwohl auch ein Pachtvertrag von 18 Jahren oder mit einer längeren Laufzeit möglich ist. Darüber hinaus bestehen sogenannte Laufbahnvereinbarungen, deren Laufzeit der erwarteten Berufstätigkeit des Landwirtes (mit einer Mindestlaufzeit von 27 Jahren) entspricht. Und schließlich gibt es noch langfristige Vereinbarungen. Eine dieser Vereinbarungen enthält auch Baurechte, die den Landwirt berechtigen, auf einem Grundstück zu bauen, das einem Dritten gehört (recht van Opstal - Erbbaurecht). Verträge von 9 bis 18 Jahren werden automatisch um weitere neun Jahre verlängert, außer der Pächter oder Eigentümer kündigt. Der Eigentümer kann allerdings generell nur dann kündigen, wenn er die landwirtschaftlichen Flächen für seine eigene Erwerbslandwirtschaft oder die seiner Ehefrau oder seiner Kinder nutzt. Die Übertragung von Pachten ist möglich, wenn der Pächter in Rente geht und dessen Ehefrau oder Kinder den Pachtvertrag übernehmen möchten. Außerdem kann, wenn der Eigentümer über die Übertragung schriftlich informiert wird, der Vertrag mit einer ab diesem Datum beginnenden mindestens neunjährigen Laufzeit erneuert werden. Zwecks flexibler Landnutzung kann ungeachtet dieser Regelungen die Flämische Landagentur für den Erwerb von Flächen zur Landerschließung mit einem Landwirt eine Vereinbarung auf Jahresbasis treffen.

Der für einen 9jährigen Pachtvertrag festgelegte Höchstpreis ist reguliert und entspricht dem Katasterwert des Grundstücks, der mit einem Pachtkoeffizienten multipliziert wird. Mit 250-300 € pro Hektar ist der durchschnittliche Pachtpreis angesichts der Grundstückspreise für landwirtschaftliche Nutzflächen verhältnismäßig niedrig. Bei langfristigen Pachtverträgen mit einer Laufzeit von 27 bis zu 99 Jahren wird der Koeffizient mit einem festen Prozentsatz angepasst.

Für die Verpachtung von Agrarflächen wurden bereits verschiedene Optionen eingerichtet, um die alte und starre Pachtregelung zu überwinden, die vor allem den Pächter schützt und niedrige Pachten bringt. In den letzten Jahren haben Experten einen Anstieg der Anzahl von Saisonverträgen und informellen Vereinbarungen zwischen den verrenteten Landwirten und Junglandwirten beobachtet. Gründe dafür könnten die starren Pachtverträge, die niedrigen Höchstpachten und die Einführung der einheitlichen Betriebsprämien der EU sein.

Außer den Vorschriften über die Menge der Pachtflächen ist der Pachtmarkt frei. Es gibt grundsätzlich keine Einschränkungen bei Grundstückspreisen, die ausgehandelt werden, und Grundstückverkehre unterliegen keiner behördlichen Genehmigung.

Regulierung der Übertragung von landwirtschaftlichen Unternehmen und Gesellschaften mit Grundstücksbesitz

Es gibt keine Vorschriften über die Übertragung von landwirtschaftlichen Betrieben oder Landinvestmentgesellschaften.

Regulierung des Zugangs zu einem landwirtschaftlichen Beruf

Der Zugang zu landwirtschaftlichen Berufen ist nicht reguliert. Für europäische Subventionen zur Modernisierung der Höfe oder für die Niederlassung von Junglandwirten, Landwirten oder landwirtschaftlichen Betrieben müssen allerdings Mindestanforderungen erfüllt werden.



Probleme, aktuelle Diskussion, Perspektiven

Den Eigentümern und Bauernverbänden zufolge wirken sich die strengen Regelungen für beide Seiten negativ aus. Die jüngste Staatsreform in Belgien, die die Zuständigkeit für das Pachtwesen den Regionen übertrug, könnte in naher Zukunft zur Reformierung der Verpachtung von Agrarflächen führen.

Neben dem Vorkaufsrecht und dem hohen Schutz des Landwirtes für sein Pachtland unterliegt der Flächenerwerb keiner Regulierung. Für den Erwerb von Agrarland stehen die Landwirte mit anderen Wirtschaftszweigen im Wettbewerb.

Die flämische Regierung beschloss, Agrarflächen mit folgenden Maßnahmen zu schützen:

- Einrichtung einer flämischen Landbank und lokaler Grundstücksreserven für Projekte mit Auswirkungen auf die Agrarstruktur, die Natur und Landschaft;
- konkrete Projekte zur Erschließung zusammenhängender Grundstücke zur Verbesserung der Funktionen und Strukturen von offenen Räumen;
- Entschädigungszahlungen für den Verlust von Land oder Änderungen in den Flächennutzungsplänen.



REGION WALLONIEN

Verknappung der Agrarflächen

Obwohl Wallonien über mehr LNF als Flandern verfügt, ist die Grundstückslage genauso angespannt. 2011 gab es 722.562 Ha landwirtschaftliche Nutzflächen (LNF 2011), d.h. 43% des wallonischen Gebietes. Jährlich gehen aufgrund der Bodenverdichtung (urbane Ausdehnung, Gewerbegebiete) 1.000 Ha Agrarland verloren, so als würde alle fünf Jahre das Gebiet einer mittelgroßen wallonischen Gemeinde verschwinden. Die Bodenspekulation ist ausgeprägt und der Preisunterschied zwischen Baugrund und Agrarland 20fach.

Eine spezialisierte Landwirtschaft

Walloniens Landwirtschaft ist stark spezialisiert. Mit nur einer Hauptproduktion galten 2013 86,1% der landwirtschaftlichen Betriebe als spezialisierte Betriebe. Davon 24,5% für « Rindfleischproduktion » und 29,5% für große « Ackerbaubetriebe ».

Kulturpflanzen/Ackerbau im Norden/ Viehzucht im Süden

Die wallonische Agrarlandschaft ist stark durch ein Nord-Süd-Gefälle geprägt, deren Grenze 2 große Wasserläufe (Maas und Sambre) bilden. Schematisch dargestellt, konzentrieren sich im Norden dieses Gebiets die teuersten und fruchtbarsten Böden, der großflächige Ackerbau und die landwirtschaftlichen Großbetriebe. Im Süden befinden sich vorrangig Milchvieh- und Rinderzuchtbetriebe sowie die meisten Weidegebiete. Der Süden des Sambre-Maas-Tals birgt einen großen Reichtum an biologischer Vielfalt mit vorrangig Natura 2000 Gebiete.

Stärkere Konzertierung, Niederlassung für Junglandwirte problematisch

Die Anzahl der Betriebe ging 1990 von 30.000 auf 13.000 im Jahr 2012 zurück. Gleichzeitig gab es in den letzten Jahrzehnten sehr große Hoferweiterungen. Die Durchschnittsgröße landwirtschaftlicher Betriebe stieg von 25,8 Ha 1990 auf 55,6 Ha 2013 an. Dazu kam es zu einer Grundstückskonzentration. 2013 verfügten 14,4 % der Betriebe über eine Fläche von über 100 Ha und machten 37,6% der gesamten Ackerflächen aus. Obwohl 31% der landwirtschaftlichen Betriebe nicht mehr als 25 Ha haben, machen sie nur 6,6% der LNF aus. Darüber hinaus wirkt sich die Alterspyramide der Landwirte ungünstig aus. Zahlreiche Betriebe finden keinen Nachfolger, was eine Zergliederung zur Folge hat.



Die Änderungen der Eigentumsverhältnisse betreffen ungefähr 1% der LNF/Jahr. Die Grundstückspreise schnellten in die Höhe und können im Hennegau bis 60.000 €/ha bei freier Nutzung erreichen. Der Grundstückserwerb wird für niederlassungswillige Junglandwirte äußerst problematisch. Der Boden neigt zu einer Fluchtwährung zu werden, der nicht landwirtschaftliches Kapital anzieht.

Pacht: Selbstbewirtschaftung als Haupterwerb

Bis zu

60.000 €/Ha

In Wallonien werden 68 % der Anbauflächen gepachtet (2011). Die Pachtbedingungen sind dieselben, die derzeit auch in Flandern gelten und die Laufzeiten sind identisch. Die Pachtkoeffizienten werden auch von den provincialen Kommissionen berechnet und regelmäßig aktualisiert. Die eingesetzte Reform der Landwirtschaftsgesetzgebung

(siehe unten) sollte der Landbank Ausnahmeregelungen für Verpachtungen einräumen. Letztere könnten auch Pachtverträge mit einer einjährigen Laufzeit einräumen.

Probleme, aktuelle Diskussion, Perspektiven

In Wallonien ist für die Agrarbodenpolitik sowie die Flurordnung (ehem. Flurbereinigung) die « Direction de l'Aménagement Foncier Rural du Service Public de Wallonie » zuständig.

Früher konnte Wallonien kaum auf dem Grundstücksmarkt intervenieren. Die Gesetze zur Flurbereinigung (1970, 1976 und 1978) ermöglichten der Regierung ein Vorkaufsrecht in jenen Gebieten geltend zu machen, die einer Flurbereinigung unterlagen oder –liegen könnten, wovon allerdings nur wenige Flächen betroffen waren.

2014 war mit der Verabschiedung eines neuen Gesetzes - le Code Wallon de l'Agriculture (CWA) – ein entscheidendes Jahr. Darin wurden die Grundlagen für neue Instrumente geschaffen, wie die Grundstücksbeobachtungsstelle, eine Landbank und ein Vorkaufsrecht (ohne Preisrevision) für erweiterte Ziele (Biodiversität, Niederlassung von Junglandwirten).

Mit der Einrichtung einer Grundstücksbeobachtungsstelle (Art. D 357 des CWA) trug man einer Anforderung zur Analyse des Agrarbodenmarkts Rechnung. Derzeit sind nur wenig offizielle Daten verfügbar. Mit der Beobachtungsstelle können zur Festlegung von ad hoc Aktionen relevante Informationen bereitgestellt werden. Die Einspeisung der Daten wird voraussichtlich von Notaren vorgenommen.

Die Landbank (Art. D354-356 des CWA) wird das Instrument für die Bereitstellung von Grundstücken sein. Dadurch werden sowohl die Verpachtung als auch der Verkauf von Grundstücken transparenter. Die neue Struktur ermöglicht zudem eine zentralisierte Verwaltung von öffentlichem Gut.

In ihrer allgemeinen politischen Erklärung für die Legislaturperiode 2014-2019 ist für die wallonische Regierung die Neugründung landwirtschaftlicher Betriebe einer der Schwerpunkte ihrer Agrarstrukturpolitik, die dank der neuen Instrumente umgesetzt werden können. Zudem sollte auch in naher Zukunft infolge der Regionalisierung der Kompetenz für « die Verpachtung » dieser Mechanismus reformiert werden.



FRANKREICH

Regulierung des landwirtschaftlichen Grundstücksmarkts

Vor fünfzig Jahren wurde in Frankreich auf Drängen der landwirtschaftlichen Berufe ein Instrument zur Regulierung des Grundstücksmarktes eingerichtet: die gemeinnützigen Gesellschaft SAFER (Société d'aménagement foncier et d'établissement rural), die aufsichtsrechtlich zwei Regierungskommissaren aus dem Landwirtschafts- bzw. Finanzministerium unterstehen.

Diese Gesellschaften (nachstehend Safer genannt) sind für die Beobachtung des Grundstücksmarktes, für Niederlassungen und Umstrukturierungen in der Land- und Forstwirtschaft, zur Flankierung ländlicher Entwicklung und für Beiträge zum Umweltschutz zuständig.

Über die Entwicklung der ländlichen Grundstücksmärkte werden die Safer von den Notaren über jede Übertragung von landwirtschaftlichen Flächen informiert. Sie haben ein Vorkaufsrecht, d.h. sie ersetzen den Erstkäufer. Sie haben Vorrang beim Kauf zu den zwischen dem Verkäufer und dem ursprünglichen Käufer vereinbarten Preis und Bedingungen. Die Safer können dieses Recht nur für die vom Gesetzgeber vorgesehenen Aufgaben wahrnehmen. Daher muss jedes Vorkaufsrecht gerechtfertigt und von beiden Regierungskommissaren genehmigt werden.

Das Vorkaufsrecht kann nur aufgrund einer oder mehrerer der neun gesetzlich definierten Begründungen ausgeübt werden:

- Niederlassung, Neuniederlassung oder Verbleib der Landwirte.
- Konsolidierung der Betriebe zur Erreichung einer wirtschaftlich lebensfähigen Dimension und zur Verbesserung der Parzellenverteilung bestehender Betriebe.
- Sicherung der Ausgewogenheit der Betriebe, die durch die Intervention gemeinnütziger Arbeiten beeinträchtigt werden könnten.
- Wahrung der familiären Betriebsstrukturen.
- Bekämpfung der Bodenspekulation.
- Aufrechterhaltung der wirtschaftlich lebensfähigen Betriebe, deren Existenz durch die getrennte Veräußerung von Grundstücken und Wohn- und Betriebsgebäuden gefährdet werden könnte.
- Erschließung und Schutz der Wälder sowie forstwirtschaftliche Strukturverbesserungen im Rahmen der mit dem Staat geschlossenen Vereinbarungen.
- Umweltschutz nach Maßgabe der vom Staat, Gebietskörperschaften oder ähnlichen Körperschaften definierten Strategien.
- Schutz und Erschließung von Agrarland und periurbanen Naturgebieten.



« Entwicklung von Aufgaben in Übereinstimmung mit den Zielen »

Im Rahmen des Vorkaufsrechts sind die Safer zur Anpassung der Preise berechtigt, wenn diese ihrer Meinung nach gegenüber den Marktpreisen überhöht sind und in diesem Fall wird dem Verkäufer ein niedrigerer Preis vorgeschlagen. Der Verkäufer kann entweder dem Abschluss zum vorgeschlagenen Preis zustimmen, sich vom Geschäft zurückziehen oder den Preis über richterlichen Beschluss festlegen lassen.

Jedes Vorkaufsrecht bedarf der Genehmigung der beiden Regierungskommissare. Die Safer werden zudem über die Übertragungen von Pachtland unterrichtet und können ein Vorkaufsrecht ausüben. Allerdings hat der Pächter, der seit über drei Jahren den Boden bewirtschaftet, vorausgesetzt er ist nicht bereits Eigentümer von mehr als drei Referenzeinheiten, vor den Safer Vorrang. Die Safer werden über den Verkauf von Nießbrauch und bloßem Eigentum (seit 2012) und über unentgeltliche Veräußerungen von ländlichen Liegenschaften (seit dem Gesetz über die Zukunft der Land-, Ernährungs- und Forstwirtschaft – LAAAF von Oktober 2014) unterrichtet. Das neue Gesetz (LAAAF) räumt ihnen unter bestimmten Bedingungen ein Vorkaufsrecht für den Erwerb von Nießbrauch und bloßem Eigentum ein.

Nachstehende Tabelle für das Jahr 2013 gibt Aufschluss über die überwiegend einvernehmlichen Interventionen der Safer auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt und lässt die Bedeutung der von Safer ausgeübten Vorkaufsrechte erkennen.

Erwerb mit Vorkaufsrecht über SAFER 2013

		Anzahl	Fläche (Ha)	Wert (Mrd. Euro)
Gesamter landwirtschaftlicher Grundstücksmarkt	A	207 000	505 000	15,0
Verkaufsgeschäfte für nicht landwirtschaftliche Zwecke	B	113 700	81 700	10,45
Land- und forstwirtschaftliche Verkaufsgeschäfte	C	93 200	422 900	4,1
Erwerb durch SAFER	D	9 500	80 500	1,0
Davon durch Vorkaufsrechte	E	1 330	6 100	0,05
Kaufquote für SAFER mit Vorkaufsrecht	$F = E / (C+D)$	1,4 %	1,4 %	1,3 %

Es gab 593 Vorverkaufsrechte mit Preisänderung (785), die zum Kaufrücktritt führten.

Unter Berücksichtigung dieser Zahl liegt die Kaufquote unter Ausübung des Vorkaufsrechtes bei 2,3 %.

Regulierung der Verpachtung

Die Verpachtung unterliegt keiner unmittelbaren Kontrolle. Allerdings gelten in Frankreich für Pachtverträge die gesetzlichen Vorschriften der öffentlichen Ordnung, die für Vertragsparteien strenge Regeln zum Schutz des Pächters und der vertraglichen Ausgewogenheit vorsehen. Der Preis kann nicht frei festgesetzt werden, sondern richtet sich nach festgelegten Preisspannen, die in jedem Departement von der Verwaltung nach Anhörung der Vertreter der Eigentümer und Pächter festgelegt werden.

Die Pacht wird jährlich mit einem Jahresindex unter Berücksichtigung der Einkommensentwicklung für Landwirte (zu 60%) und des Lebenshaltungsniveaus (zu 40%) aktualisiert.

Das Pachtrecht wurde in den letzten Jahren gelockert, um vor allem den Eigentümern die Wiederinbesitznahme ihres Familienbesitzes zu erleichtern. Künftig kann der Eigentümer über eine Ausnahmeregelung (unter Kontrolle der oben genannten Strukturen) zur Selbstbewirtschaftung oder der Bewirtschaftung durch seine Ehefrau oder eines Nachkommen das verpachtete Gut unter Erfüllung von vier Bedingungen wieder zurücknehmen: der Eigentümer oder sein Verwandter oder Verschwägerter bis zum dritten Grad muss die berufliche Eignung oder Erfahrung haben; das zurückgenommene verpachtete Gut muss zum Zeitpunkt der an die Kommission für landwirtschaftliche Ausrichtung (CDOA: Commission départementale d'orientation agricole) gerichtete Erklärung ohne Mietverpflichtung sein und die Güter müssen seit mindestens neun Jahren im Besitz dieses Verwandten oder Verschwägerten sein. LAAAF hat noch eine vierte Bedingungen hinzugefügt: "die Güter müssen zur Niederlassung eines neuen Landwirts oder zur Betriebskonsolidierung des Antragstellers bestimmt sein, wenn dessen Gesamtfläche nach erfolgter Konsolidierung die im regionalen Entwicklungsleitplan festgelegten Schwellenwerte nicht übersteigt". Unter diesen Bedingungen muss der Eigentümer keine Genehmigung bei der CDOA einholen: eine einfache Erklärung genügt.

Laut Pachtrecht muss der Betreffende für die Wiederinbesitznahme des Eigentums bestimmte Auflagen erfüllen:

- das Renteneintrittsalter noch nicht erreicht haben;
- den Nachweis einer beruflichen Eignung oder Erfahrung erbringen;
- sich mindestens neun Jahre um die Bewirtschaftung des zurückgenommenen Guts kümmern und effektiv an der Bewirtschaftung mitwirken;
- die Wohngebäude des zurückgenommenen Guts oder eine Wohnung in der Nähe bewohnen;

- über den erforderlichen Viehbestand und Material verfügen (oder die Mittel für deren Erwerb haben);

Rücknahmen wirken sich manchmal auf den eingesetzten Pächter nachteilig aus, da das Gesetz dem Übernehmenden keine Bedingungen für das Projekt, vor allem dessen Nachhaltigkeit, auferlegt, und den landwirtschaftlichen Betrieb des bewirtschaftenden Pächters nicht schützt.

Übertragung von Anteilen von Gesellschaftsbetrieben oder Gesellschaften mit landwirtschaftlichem Grundstücksbesitz

Im Rahmen von einvernehmlichen Verhandlungen und zur Verwirklichung ihres Auftrags können die SAFER Anteile von Gesellschaften bürgerlichen Rechts oder von Handelsgesellschaften mit landwirtschaftlichen Zweck erwerben.

Dank des neuen Gesetzes LAAAF werden die SAFER über die Übertragung von Gesellschaftsanteilen informiert und sind in der Lage, das Marktpotenzial zu erkennen. Das Vorkaufsrecht kann allerdings nur bei der Veräußerung der gesamten Geschäftsanteile oder Aktien wahrgenommen werden.

Kontrolle der Niederlassungen und Aufstockungen (Steuerung der Strukturen)

Die Niederlassungen und Betriebsaufstockungen unterliegen einer staatlichen Überprüfung, die von der CDOA vorgenommen wird, wenn die zu bewirtschaftende Fläche einen bestimmten Schwellenwert übersteigt, der von jeder Region festgelegt und eventuell nach Departements verteilt wird, oder wenn der Antragsteller nicht die erforderliche berufliche Eignung oder Erfahrung hat.

Vor dem Gesetz von 2006 überwachte die CDOA die Gesellschaften: Verringerung der Anzahl der Gesellschafter, Änderung des Gesellschaftskapitals, doppelte Beteiligung. Mit dem Gesetz aus 2006 wurde diese Art der Überwachung beendet, so dass heute Grundstückskonzentrationen zugunsten ein und derselben juristischen Person nicht mehr geprüft werden.

Den Vorsitz der CDOA führt der Präfekt des Departements (Vertreter des Staates); Mitglieder der Kommission (CDOA) sind:

- Mandatsträger (Präsident des Regionalrats, Präsident des Generalrats, ein Präsident von öffentlichen Einrichtungen zur Zusammenarbeit zwischen Gemeinden oder gegebenenfalls der Vertreter eines gemischten regionalen oder nationalen Naturparkverbandes);
- Vertreter des Staates (Direktor für Land- und Forstwirtschaft auf Ebene der Departements, Generalschatzmeister);
- Landwirtschaftliche Berufsstände (drei Vertreter der Landwirtschaftskammern, davon einer für Landwirtschaftsgenossenschaften, Präsident der Sozialversicherung für Landwirte, zwei Vertreter aus den Sektoren der Verarbeitung von landwirtschaftlichen Erzeugnissen, davon einer für die nicht genossenschaftliche Lebensmittelunternehmen, und der andere für Genossenschaften, acht Vertreter von Gewerkschaftsorganisationen für Landwirte, ein Vertreter für in der Landwirtschaft Beschäftigte, zwei Vertreter des Lebensmittelvertriebs, davon einer für den selbstständigen Lebensmittelhandel; ein Vertreter der Landwirtschaftsfinanzierung; ein Vertreter der Bauern-Pächter);
- ein Vertreter der landwirtschaftlichen Betriebe;
- ein Vertreter der Waldbesitzer;
- zwei Vertreter der Umweltschutzverbände;
- ein Vertreter des Handwerks;
- ein Vertreter der Konsumenten;



- zwei qualifizierte Personen;

- gegebenenfalls ein Vertreter der öffentlichen Einrichtung des Nationalparks, der vollständig oder teilweise im Departement gelegen ist.

Mit den Kontrollen der Strukturen möchte man vor allem die Niederlassung von Landwirten durch Vermeidung der Zerstückelung wirtschaftlich lebensfähiger Unternehmen fördern, die Betriebsaufstockung wegen der zu kleinen Dimensionen, Produktionsreferenzen oder unzureichenden Beihilfenansprüche begünstigen sowie die Niederlassung oder Stärkung pluriaktiver Landwirtschaften in Gebieten ermöglichen, wo ein Eingreifen angesichts der demografischen Entwicklung und wirtschaftlichen Perspektiven gerechtfertigt ist.

Genehmigungspflichtig z.B. sind die Niederlassung, Erweiterung oder Zusammenführung von landwirtschaftlichen Betrieben, wenn die zu erschließende Gesamtfläche eine bestimmte behördlich (auf Ebene der Departements) festgelegte Größe übersteigt. Diese Größenordnung entspricht 1 oder 2 Referenzeinheiten.

Durch das neue Gesetz LAAAF von Oktober 2014 wird ein regionaler Leitplan für landwirtschaftliche Betriebe nach Regionen (und nicht mehr nach Departementen) mit Referenzeinheiten für Nutz- und Kulturpflanzen festgelegt.

Im Departement Nièvre z.B. beträgt diese Einheit 100 Ha für einen gemischten Ackerbau- und Viehzuchtbetrieb, 14,25 Ha für Obstbau und 4,25 Ha für Blumenzucht. Über diesen Schwellenwert hinaus nimmt die Agrarstrukturkommission ihre Kontrollfunktion wahr. In Nièvre z.B. entspricht der Wert einer Bezugsgröße.

Ungeachtet der Fläche muss bei der Kommission gegebenenfalls eine Genehmigung eingeholt werden, wenn Niederlassungen, Erweiterungen oder Betriebszusammenlegungen gesetzlich definierte schwerwiegende Auswirkungen nach sich ziehen (Wegfall eines landwirtschaftlichen Betriebs, Entfernung eines für den Landwirtschaftsbetrieb wichtigen Gebäudes, berufliche Unfähigkeit eines seiner Mitarbeiter, Erreichen des für bäuerliche Rentenansprüche erforderlichen Rentenalters eines Mitarbeiters, fehlende Befähigung zur Betriebsführung, unzumutbare Entfernungen zwischen dem Sitz des ursprünglichen Betriebs...).

Die Verwaltung überprüft die Einhaltung der Entscheidungen und bei Weiterführung des Betriebs trotz Verweigerung der Betriebsbewilligung können Sanktionen verhängt werden.

Zivilrechtliche Sanktionen:

Im Fall eines Pächters kann dies zur Nichtigkeit des Pachtvertrags führen. Eine ziemlich abschreckende Strafe, die aber nur für Pächter und nicht für die Eigentümer, die ihr Land selbst bewirtschaften, gilt.

Wirtschaftssanktionen:

Der Landwirt erhält keine für die Landwirtschaft vorgesehenen öffentlichen Wirtschaftsbeihilfen wie

Niederlassungsprämien für Junglandwirte (DJA: dotation jeune agriculteur), Beihilfen zur materiellen Verbesserung (PAM: Plan d'Amélioration Matérielle), zinsvergünstigte Darlehen, Agrar-Umwelt-Weideprämien (PHAE: Prime Herbagère Agro-Environnementale) und GAP-Prämien. Diese Sanktionen werden wirksam, wenn die Verweigerung der Betriebsbewilligung endgültig ist, d.h. nach ausgeschöpften Rechtsmitteln bei den Verwaltungsgerichten, was sich hinziehen kann und oft bedeutet, dass die Streichung der Beihilfe kaum möglich ist.

Verwaltungsanktionen

Nach einem Mahnschreiben zur Einreichung eines Antrags auf Betriebsbewilligung oder Betriebsschließung kann die Verwaltung dem Betreiber bei Nichtbeachtung eine Strafe auferlegen. Das Bußgeld beträgt zwischen 300 € und 900 € pro Hektar.

Eine regionale Beschwerdekammer prüft die Anfechtungsanträge der Landwirte. Die Beschwerdefrist ist ein Monat. Die Beschwerdekammer kann die Sanktion bestätigen, das Bußgeld neu bewerten oder die Sanktion aufheben. Nach Zustellung der Entscheidung der Kammer kann der Betreiber gerichtlich klagen.

Diese Verwaltungsstrafe wurde 1999 per Gesetz eingeführt, um strafrechtliche Sanktionen zu ersetzen, die fast nie verhängt wurden. In der Praxis werden die Verwaltungsstrafen nicht systematisch angewandt. Es gab fast keine, bis auf einige wenige in einigen Departements.

Das Gesetz sieht eine Palette von Sanktionen für Betreiber vor, die sich über die Strukturkontrolle hinwegsetzen, sind aber keine echte Abschreckung, da sie kaum Anwendung finden.

NB: Ausländische Kapitalanlagen in der Landwirtschaft:

Es gibt kein Interventionssystem oder keine spezifische Kontrollen von ausländischen Kapitalanlagen in der Landwirtschaft.

Probleme, aktuelle Diskussion, Perspektiven

Durch das am 14. Oktober 2014 im Amtsblatt veröffentlichte Gesetz « LAAAF » ist die Region für die Regulierung der Entwicklung der Agrarstrukturen zuständig. Man müsste die einzelnen regionalen Strukturpläne und ihre Umsetzung prüfen, um zu wissen, wie streng die Kontrollen in den letzten Jahren wirklich waren, da sowohl bei den Vorschriften (keine Kontrollen der Übertragungen der Gesellschaftsanteile seit 2006) als auch bei der Umsetzung in den Departements die Kontrollen eher locker gehandhabt wurden.

Mit besseren Kenntnissen über die Übertragungen der Gesellschaftsanteile (infolge der Notifizierung der Übertragungen bei Safer) könnte, wenn ein Gesellschafter zum Mehrheitseigner werden würde, die Möglichkeit einer Intervention bei Anteilsübertragungen neu bewertet werden.



UNGARN

Einleitung

Der ungarische Grundstücksmarkt vor dem Hintergrund des neuen Landmobilitätsgesetzes

Das Gesetz CXXII (122) von 2013 über land- und forstwirtschaftliche Transaktionen, das in das Gesetz CCXII (112) von 2013 integriert wurde, stärkt und ergänzt die alte Gesetzgebung zur Regulierung des Grundstücksmarktes. Die gesetzlichen Maßnahmen gelten für die gesamten Nutzflächen in Ungarn und für alle Beteiligten des Grundstücksmarktes und regulieren sowohl den Grundstückserwerb als auch die Bodennutzung. Für den Grundstückverkehr gelten folglich beide Gesetze, die die Anzahl der Flächen zum Erwerb oder zur Nutzung festschreiben und allgemeine Auflagen für den Erwerb von Eigentumsrechten enthalten.

Probleme der ungarischen Grundbesitzstrukturen

Als Ergebnis der Privatisierungen und Kompensierungen sind heute 8,6 Millionen Hektar Land mit 3,9 Millionen Flächen von durchschnittlich 2,2 Hektar ausgewiesen. Es gibt 2,8 Millionen Eigentümer mit 6 Millionen Hektar, während 1,8 Millionen ihr Land verpachten.

Die ungarische Bodenstruktur ist polarisiert: Nur wenige Betriebe und Genossenschaften verfügen über ausgedehnte Flächen, während zahlreiche kleinbäuerliche Strukturen an die Grenze ihrer Lebensfähigkeit stoßen.

« Ein duales Landpachtsystem »

Ziele des neuen Landmobilitätsgesetzes

Hiermit sollten folgende Ziele erreicht werden:

- Aufhebung der Diskriminierung bei Bodenerwerb und Neupachten aus Gründen der Nationalität zwischen EU-Bürgern und ungarischen Staatsangehörigen.
Angesichts der beschränkt verfügbaren, nicht erneuerbaren Bodenressourcen können nur aktiv wirtschaftende Landwirte Land besitzen und ist für außerlandwirtschaftliche Investoren nicht verfügbar.
- Vermeidung des Inkrafttretens illegaler Verträge zum Grundstückserwerb, die gesetzlich verboten wurden («Taschenverträge»).
- Förderung der kleinbäuerlichen Strukturen und mittelgroßen Landwirtschaften und die Gestaltung einer neuen Agrarstruktur mit Familienbetrieben zur Verringerung der großen Landwirtschaftsbetriebe, die aber nicht ausgeschlossen werden. Große Betriebe werden für die Erzeugung marktfähiger Massenprodukte und für Erzeugnisse mit gleichbleibender Qualität benötigt.
- Erneuerung der ländlichen Gebiete zur Verhinderung der Abwanderung der lokalen Bevölkerung, zur Anhebung des landwirtschaftlichen Einkommens und zur Stärkung des lokalen Beschäftigungsmarktes.
- Förderung der Viehzucht.

Das Landmobilitätsgesetz setzt die verfassungsrechtlichen Vorschriften zum Schutz der natürlichen Ressourcen, vor allem des Bodens, um. Mit der dritten Verfassungsänderung wurde das Gesetz über land- und forstwirtschaftliche Landmobilität für eine nachhaltige Regelung unumgänglich.

Instrumente des neuen Landmobilitätsgesetzes

Das Gesetz sieht folgende Instrumente vor:

1. Offizielle Genehmigung für den Erwerb von Eigentums- und Nutzungsrechten, für die der lokale Landausschuss zuständig ist. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für den Erwerb von Grund und Boden hat der lokale Landausschuss ein Vetorecht. Die Mitglieder des lokalen Landausschusses werden von den Landwirten, die zum Zeitpunkt der Bewilligung Land besitzen, gewählt.
2. Der Kreis der Grundstückserwerbsberechtigten ist klein: land- und forstwirtschaftlicher Boden kann nur von Landwirten erworben und nur von Landwirten oder landwirtschaftlichen Betrieben genutzt werden. Damit wird sichergestellt, dass nur Personen Land besitzen, die eine landwirtschaftliche Ausbildung oder Praxis und über die berufliche Eignung zur Produktion von Agrarerzeugnissen haben.
3. Das Gesetz verlangt vom Grundbesitzer, sich persönlich einzubringen, und schiebt dem Grundstückserwerb von Anlegern zu Spekulationszwecken einen Riegel vor.
4. Das Vorkaufsrecht für den Erwerb und die Nutzung stellt sicher, dass das Land vorrangig nur von gebietsansässigen Landwirten gekauft werden kann. Wenn niemand aus der Gegend das Land kaufen möchte, steht es anderen zum Verkauf offen, was eine stufenweise Landkonsolidierung und -konzentration ermöglicht.
5. Die Höchstzulässige Ausdehnung des Grundbesitzes und des gesamten Grundbesitzes zu hohe grundstückskonzentrationen

Verfahren (Punkt 1)

Das Genehmigungsverfahren ist gesetzlich geregelt. Das vom Eigentümer akzeptierte Kaufangebot für das Grundstück wird in den Vertrag aufgenommen. Der Eigentümer informiert den Vorkaufsberechtigten über den Vertrag. Der Notar als Amtsträger der zuständigen Gebietskörperschaft, in der das Grundstück gelegen ist, veröffentlicht 60 Tage lang den Vertrag. Inhaber der Vorkaufsrechte haben das Recht, innerhalb von 60 Tagen eine Annahme- oder Verzichtserklärung abzugeben. Der Notar legt der landwirtschaftlichen Verwaltungsstelle die Unterlagen zur Genehmigung vor. Der lokale Landausschuss teilt der zuständigen Verwaltungsstelle mit, ob der Kauf befürwortet wird oder nicht. Eine Beschwerde kann bei der lokalen Regierung eingelegt werden. Lehnt der lokale Landausschuss den Vertrag oder den Vorkaufsberechtigten ab, kann die Behörde die Vertragszustimmung verweigern. Wenn der lokale Landausschuss den Vertrag oder den Vorkaufsberechtigten akzeptiert, überprüft die zuständige Verwaltungsstelle, ob die Grunderwerbsbedingungen erfüllt sind (z.B. Landwirtstatus, die höchst zulässige Größe des Grundstücksbesitzes, Verhältnismäßigkeit des Preises, vollstreckbare Bodenschutzstrafe, ausstehende Pacht). Die Behörde reiht die Vorkaufsberechtigten und gewährt dem ersten in der Reihung den Zuschlag. Danach erfolgt die Eintragung im Grundbuch.

Persönliche Bedingungen (Punkt 2)

Grundbesitz kann von gebietsansässigen natürlichen Personen (Inländern und EU-Bürgern), die Landwirte sind, erworben werden. Juristische Personen sind dazu nicht berechtigt, da aufgrund ihrer Rechtspersönlichkeit die eigentlichen Käufer nicht überprüft werden können und diese demnach die gesetzlichen Anforderungen, vor allem über die höchst zulässige Größe des Grundbesitzes und des gesamten Grundbesitzes, umgehen könnten. Da die Eigentumsstruktur einer Rechtspersönlichkeit einfach geändert werden kann, ist die Überprüfung der Einhaltung der gesetzlichen Auflagen nicht möglich. Außerdem könnten dadurch (Nicht-EU) Angehörige aus Drittstaaten Land kaufen.

Zur Anerkennung als Landwirt sind folgende Bedingungen zu erfüllen: man muss eine gebietsansässige natürliche Person oder ein in Ungarn gemeldeter EU-Staatsbürger sein, eine berufliche land- oder forstwirtschaftliche Qualifikation haben oder andernfalls den Nachweis über eine mindestens dreijährige landwirtschaftliche Erfahrung erbringen. (Die Anforderungen für eine landwirtschaftliche Erfahrung entspricht den Auflagen im Beitrittsvertrag): "die mindestens seit drei aufeinanderfolgenden Jahren ihren rechtmäßigen Wohnsitz in Ungarn haben und in der Landwirtschaft tätig sind").

Die Bedingungen für landwirtschaftliche Betriebe lauten wie folgt: eine juristische Person oder eine Personengesellschaft mit einem Geschäftssitz in einem Mitgliedstaat, die bei der landwirtschaftlichen Verwaltungsbehörde eingetragen ist und als Haupterwerbszweck seit mindestens drei aufeinanderfolgenden Jahren eine land- und forstwirtschaftliche Tätigkeit ausübt; über die Hälfte des jährlichen Umsatzerlöses muss aus der land- und forstwirtschaftlichen Tätigkeit stammen; es muss ein Betriebsleiter eingestellt werden, der die beruflichen Qualifikationen für Land- und Forstwirtschaft oder mindestens eine dreijährige



landwirtschaftliche Erfahrung hat. Mit diesen Anforderungen soll die Ausübung der beruflichen land- und forstwirtschaftlichen Tätigkeiten zur Erhöhung der Quantität und der Qualität der Agrarproduktion gewährleistet werden. Ungarische Sprachkenntnisse sind nicht erforderlich und die in der EU absolvierte landwirtschaftliche Berufsausbildung wird akzeptiert.

Gegen die Spekulation (Punkt 3)

Land kann nur von aktiv wirtschaftenden Landwirten erworben werden und wird nicht an Investoren ohne landwirtschaftliche Produktionsaktivitäten verkauft. Beim Grundstückserwerb gibt der Käufer des Grundstücks eine Erklärung über die Selbstbewirtschaftung und die Nichtübertragung der Nutzungsrechte an andere ab. Mit diesen Vorschriften soll Grundstücksspekulationen der Riegel vorgeschoben werden. Das Land ist keine erneuerbare und nur begrenzt verfügbare Ressource. Investitionen ohne landwirtschaftliche Produktion können unbegründet preistreibend wirken und den Landwirten versagen, mehr Boden zu erwerben. Preisanstiege erhöhen die Pachten, die Produktionskosten und demnach die Lebensmittelpreise.

Vorkaufsrechte, Vorkaufsnutzungsrechte (Punkt 4)

Durch die Ausübung des Vorkaufsrechts ist für die betreffende Person ein Vertragsabschluss möglich. Die Ausübung dieses Rechts ist keine Muss-, sondern eine Kannbestimmung. Der Vorkaufsberechtigte akzeptiert

« Nur derjenige der das Land auch bewirtschaftet,
kann Landeigentümer sein..»

sämtliche Vertragsbedingungen ohne Änderungen. Mit dem Vorkaufsrecht soll die Landkonsolidierung und Grundstückskonzentration gewährleistet werden. Nur gebietsansässige Landwirte sind berechtigt, Grundstücke in der unmittelbaren Umgebung des Wohnortes des Landwirtes aufzustocken. Laut Definition muss ein gebietsansässiger Landwirt seit mindestens drei Jahren seinen lokalen Wohnsitz gemäß dem Beitrittsvertrag haben.

Höchst zulässige Größe des Grundstücksbesitzes und des gesamten Grundstücksbesitzes (Punkt 5)

Gemäß dem alten Gesetz und den historischen Gepflogenheiten in Ungarn beträgt die höchst zulässige Größe des Grundbesitzes 300 Hektar. Die höchst zulässige Größe des gesamten Grundbesitzes beträgt 1.200 Hektar, einschließlich Eigentum und etwaiger Flächennutzungsrechte. In nur drei Fällen können ausnahmsweise 1.800 Hektar erworben werden:

- Für die Viehfuttermittelerzeugung;
- Zur Einrichtung von Pufferzonen bei der Saatgutproduktion;
- Für Genossenschaften, wenn sie Land von ihren Mitgliedern pachten.

Probleme, aktuelle Diskussion, Perspektiven

Die Durchführung des neuen Landmobilitätsgesetzes erfolgte in zwei Schritten: die Verordnungen über die Bodennutzung, die am 1. Januar 2014 in Kraft traten; die Vorschriften über den Grundbesitz, die am 1. Mai 2014 in Kraft traten. Das Gesetz gilt nicht rückwirkend.

ITALIEN



Regulierung des Grundstücksmarktes

Trotz der Schwäche der einschlägigen Gesetze über die Regulierung des Grundstücksmarktes werden in Italien landwirtschaftliche Betriebstransaktionen durch ISMEA (Institut für Studien, Forschung und Information über den Agrar- und Lebensmittelmarkt) gefördert. ISMEA ist ein öffentlich-rechtliches Unternehmen, das durch den Erlass des Präsidenten der Republik Nr. 278 vom 28. Mai 1987 eingesetzt wurde und Hand in Hand mit dem Landwirtschaftsministerium arbeitet.

1999 kam es zur Fusion zwischen ISMEA und der Cassa per la Formazione della Proprietà Contadina, ein alt eingessenes öffentliches Finanzinstitut, das in Italien für die Niederlassung von Landwirten und Bodenreformen im ländlichen Raum tätig war.

Mit dieser Fusion wurde auch das Know-how des Instituts aus der Umsetzung der nationalen Agrarreformpolitiken zwischen 1950-1970 zur Bereinigung großer unproduktiver Betriebe übernommen. Nach den gesetzlich beschlossenen Schließungen des unproduktiven (nicht genutzten) Eigentums bot das Institut jahrelang wirtschaftliche Instrumente zur Einrichtung von neuen landwirtschaftlichen Betrieben und zur Niederlassung von Neulandwirten an.

ISMEA ist ein national anerkanntes Landinstitut:

- Gilt als Referenz für Institutionen, Banken und Unternehmen, die den Grundstücksmarkt transparent gestalten möchten;
- Ist Mitglied der OIGA – ein rechtsgültig vom Landwirtschaftsministerium gegründetes Zentrum für Jungunternehmertum in der Landwirtschaft. Ihm gehören ISMEA sowie Vertreter der meisten nationalen Organisationen von Junglandwirten sowie auch Vertreter von Berufsfachschulen für Landwirtschaftsberufe an. Zu seinen Aufgaben gehört die eingehende Untersuchung sämtlicher Fragen in Bezug auf landwirtschaftliche Jungunternehmer;
- Setzt Methoden zur Bewertung von Landwirtschaftsbetrieben ein, die den durch das Grundstükbewertungsgesetz verabschiedeten und von der italienischen Technikkörse (Tecnoborsa) erarbeiteten Normen entsprechen. Tecnoborsa ist Teil des 1997 gegründeten Netzwerkes der italienischen Handelskammern, um zur Erschließung, Kontrolle und Transparenz des italienischen Grundstücksmarktes beizutragen;
- Stützt sich zur Durchführung der Prozesse und Verfahren auf die von den nationalen Behörden zertifizierten Systeme UNI EN ISO 9001: 2008 und UNI EN ISO 14001:2004

Die Aktivitäten von ISMEA sind kohärent und konform mit den europäischen Vorschriften zur Entwicklung des ländlichen Raums.

Für die Neuzuteilung öffentlicher Güter fördert das Institut die Aufhebung großer Landwirtschaftsbetriebe oder Grundstücke im Besitz öffentlicher Stellen und unterstützt danach ihre Neuzuteilung. Das erfordert unter Umständen:

- Die Neuzuweisung von Betrieben über öffentliche Auktionen;
- Grundstücksverkäufe über öffentliche Auktionen;
- Niederlassungshilfen für Junglandwirte mittels eines spezifischen Immobilien-Leasingvertrags.

In diesem Zusammenhang fördert ISMEA über verschiedene Möglichkeiten Junglandwirte (unter 40): Zuschüsse für neue Grundstücksträgerschaften mit oder ohne zinsgünstigen Darlehen und Subventionen für Investitionen oder Beratung. Hiermit wird Landwirten geholfen, mit Sicherstellungen und Finanzierungserleichterungen Flurbereinigungsmaßnahmen umzusetzen und dadurch die landwirtschaftlichen Betriebe aufzustocken. Sämtliche Maßnahmen erfolgen im Rahmen des Europäischen Beihilfensystems Nr. XA 259/2009 zugunsten von Junglandwirten.

Mit verschiedenen Garantieleistungen von SGFA (Società di Gestione Fondi by the Agroalimentare), die zu 100% ISMEA gehört, wird lebensmittelverarbeitenden Unternehmen/Betrieben der Zugang zu Finanzierungen erleichtert.

Auf erste Anforderung zahlbare Bankgarantien (Ko-Bürgschaften, Sicherheiten, Wertpapierdeckung) erleichtern den Zugang zu Darlehen zur Überbrückung und Erfüllung der Eigenkapitalanforderungen gemäß Basel II. Diese Mittel können für Investitionen, Modernisierung, Forschung und Entwicklung, Marketing und Umschuldungsausgaben verwendet werden. Für Investitionen werden auch über die sektoralen Regionalprogramme (PSR) aus regionalen Mitteln Darlehen gewährt.



Mit dem eigenen Risikokapitalfonds fördert das Institut nicht nur die Kapitalaufstockung von lebensmittelverarbeitenden Betrieben, sondern unterstützt mit Risikokapital- und Eigenkapitaldarlehen auch Investitionen.

Regulierung der Verpachtung

Die Vorschriften für die Regulierung der Verpachtung sind in Italien im Gesetz 203/1982 geregelt. Heute werden die Instrumentarien als zu restriktiv empfunden, selbst wenn dadurch gewissermaßen alle Pächter umfassend geschützt sind. Die Laufzeit des Pachtvertrags beträgt 15 Jahre, wird aber oft durch Ausnahmeregelungen geändert, die von regionalen Fachausschüssen (gemeinsame Organe, die die Interessen der ländlichen Grundbesitzer und Pachtlandwirte vertreten) genehmigt werden.

In den Gesetzen 590/65 und 817/71 ist in Italien das Vorkaufsrecht geregelt. Beim Verkauf von landwirtschaftlichen Flächen kann das Vorkaufsrecht durch den angrenzenden Eigentümer und aktiv wirtschaftenden Landwirt und/oder durch den Pächter ausgeübt werden, wofür ein mindestens zweijähriger Fonds einzurichten ist. Nach den neuen Rechtsvorschriften gilt das Vorkaufsrecht auch für landwirtschaftliche Betriebe, in den mindestens die Hälfte der Mitarbeiter Landwirte mit beruflichen Qualifikationen und Fähigkeiten sind (Gesetzeserlass Nr. 99/2004).

Die Ausübung des Vorkaufsrechts in Italien zieht ein komplexes Verfahren nach sich, einschließlich der Notifizierung an die Nachbarn und/oder Pächter, d.h. innerhalb von 30 Tagen muss ein Kaufangebot mit der genauen Beschreibung des zum Verkauf stehenden Objektes (einschließlich Preis) erstellt und die Vorkaufsberechtigten formell benachrichtigt werden.

Bei Nichtverwirklichung des geplanten Verkaufs an die Nachbarn und/oder Pächter, können letztere ein «Rückkaufrecht» in dem Jahr, in dem der Vertrag geschlossen wurde, geltend machen.

Für den Erwerb von Grundstücken durch ISMEA zum Wiederverkauf mit Eigentumsvorbehalt gilt für Drittparteien kein Vorkaufsrecht. Beim Verkauf von Nachbargrundstücken wird ISMEA als Inhaber den Landwirten gleichgestellt.

Aktuelle Herausforderungen für die italienische Landwirtschaft

- Der Generationenwechsel in Italien ist im EU-Vergleich am niedrigsten;
- Die durchschnittliche Fläche der landwirtschaftlichen Betriebe in Italien ist die kleinste in der EU (etwa 7,6 ha), was auf die Strukturschwäche der Landwirtschaftsbetriebe hinweist;
- Die Schwierigkeiten bei Bankfinanzierungen: über dem Durchschnitt liegende Finanzierungskosten und eine Verringerung der verfügbaren Liquiditäten;
- Der im Vergleich zu anderen EU-Ländern sehr hohe und ständig steigende Preis für landwirtschaftliche Nutzflächen;
- Asymmetrien und geringe Transparenz des italienischen Grundstücksmarktes aufgrund der rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

Um diese Hürden zu meistern, hat die Regierung unter Beteiligung von ISMEA bereits folgende rechtliche und wirtschaftliche Maßnahmen ergriffen:

- Anreize zur Entwicklung von Unternehmen oder Gesellschaften im ländlichen Raum;
- Maßnahmen zugunsten des Generationenwechsels in der Landwirtschaft;
- Vereinfachter Zugang zu Krediten.

LITAUEN



In Litauen gilt in der Regel für Landwirte und landwirtschaftliche Betriebe das Vorkaufsrecht ohne Preisrevision.

Im Fall eines ungeteilten gemeinsamen Eigentums muss der Verkäufer seinen Eigentumsanteil seinem Miteigentümer zuerst anbieten. Wenn der Miteigentümer nicht kaufen möchte, teilt wie auch bei anderen Grundstücksverkehren der Verkäufer dem nationalen Grundstücksamt oder einem Notar den Preis und die Verkaufsbedingungen mit und identifiziert mögliche Pächter. Das nationale Grundstücksamt stellt ein Verkaufszertifikat aus und gibt die Vorkaufsberechtigten bekannt: Pachtlandwirt und Nachbarn. Möchte keiner der Vorkaufsberechtigten das Land erwerben, hat der Grundstücksbesitzer das Recht, das Land anderen Personen seiner Wahl unter den vorab festgelegten Bedingungen und festgesetzten Preis zu verkaufen.

Seit 2014 hat ein Landwirt, der einen Hof (einen landwirtschaftlichen Betrieb) registriert hat, ein Vorkaufsrecht für das an seinen Hof angrenzende landwirtschaftliche Grundstück. Die benachbarten Eigentümer werden über das Grundbuch und Einwohnerregister ermittelt. Wenn keiner der Vorkaufsberechtigten kaufen möchte, kommen folgende Personen zum Zug:

- Personen, die einen Hof (einen landwirtschaftlichen Betrieb) von mindestens einem Hektar registriert haben und (seit mindestens einem Jahr) als individueller Landwirt gearbeitet haben;
- Personen mit landwirtschaftlicher Ausbildung;
- oder juristische Personen, wenn sie mindestens 50% des Einkommens aus der landwirtschaftlichen Tätigkeit auf mindestens einem Hektar landwirtschaftlicher Nutzfläche und seit mindestens einem Jahr erwirtschaftet haben.

Ein Pächter, der seine Landwirtschaft fortführen möchte und stets seinen Pachtvertrag erfüllt hat, hat Vorkaufsrecht. Für staatseigenen Grundbesitz hat der Eigentümer der Gebäude ein Vorkaufsrecht, wenn das Land bewirtschaftet wird und zu seinem eigenen Betrieb gehört, ansonsten haben Pächter und landwirtschaftliche Betriebe Vorkaufsrecht.

Es gibt keine Kontrolle für die Übertragung von Unternehmensanteilen.

Für den Zugang zu landwirtschaftlichen Berufen sind einschlägige Qualifikationen mit Ausbildungsabschluss oder ein landwirtschaftliches Berufsschulzeugnis vorzuweisen.

Die Obergrenze eines landwirtschaftlichen Betriebs beträgt 500 Hektar ohne Gebäude. Seit 2014 muss sowohl der individuelle Käufer als auch der landwirtschaftliche Betrieb in einem Formular bestätigen, nach dem Erwerb insgesamt nicht mehr als 500 Hektar zu besitzen (unter Berücksichtigung seiner Anteile an anderen Betrieben).

Nur Personen, die seit über drei Jahren in Litauen ansässig sind und eine landwirtschaftliche Tätigkeit nachweisen können, dürfen im landwirtschaftlichen Sektor investieren; für die Verpachtung gelten diese Einschränkungen seit 30. April 2014 nicht mehr.

Probleme, aktuelle Diskussion, Perspektiven

Das Vorkaufsrecht kann von natürlichen oder juristischen Personen ausgeübt werden, um ihren Betrieb durch angrenzende Parzellen zu vergrößern oder Pachtland zu kaufen.

Die Betriebsgröße wird nicht mehr kontrolliert.

Die "Spekulation", niedrige Grundstückspreise, die Zerstückelung der Besitzverhältnisse sowie die rasche Konzentration der Betriebe (zum Nachteil der kleinen und mittleren Betriebe) geben Anlass zur Sorge. Bis 2014 konnten Privatgesellschaften Grundstücke für nicht landwirtschaftliche Nutzung erwerben.

Das Ministerium möchte die Aufgabe landwirtschaftlicher Flächen verhindern und die "Spekulation" eindämmen.

POLEN

In Polen gibt es zwei landwirtschaftliche Grundstücksmärkte:

Vermeiden von
Flächenstillegung und
Einschränkung der
Bodenspekulation

- Den privaten Markt für jeden Grundstückverkehr (Pacht und Verkauf) durch Privateigentümer, ob natürliche oder juristische Personen.
- Den öffentlichen Markt (Landeigner ist das Finanzministerium) für Verkehre zwischen der Agrarlandagentur (ANR: Agencja Nieruchomości Rolnych) und potenziellen Käufern von Agrarland, das dem Finanzministerium gehört.

Die Verwaltung der öffentlichen landwirtschaftlichen Flächen durch die ANR ist in zwei Gesetzen geregelt: das Gesetz über die Verwaltung von Agrareigentum des Finanzministeriums und das Gesetz zur Einrichtung einer Agrarstruktur.

1991 übernahm die ANR über 4,7 Millionen Hektar staatseigenes Land, wovon 2,6 Millionen bereits an private Käufer verkauft wurden, aus denen private landwirtschaftliche Betriebe hervorgingen. Vom Landbestand des Finanzministeriums von 1,5 Millionen Ha sind derzeit 1,2 Millionen Ha verpachtet.

Laut der Agrarerhebung von 2010 gibt es in Polen 2,3 Millionen landwirtschaftliche Betriebe mit insgesamt 15,5 Millionen Hektar. Die meisten Landwirtschaftsbetriebe (1,5 Millionen Höfe) verfügen über nicht mehr als 5 Hektar, 670.000 Produktionsstätten haben zwischen 5-50 ha, 20.000 landwirtschaftliche Betriebe 50-100 Ha und 11.000 Einheiten über 100 ha.

Die Struktur der landwirtschaftlichen Betriebe in Polen ist überwiegend geprägt durch Familienbetriebe (2.275 Millionen) mit bis zu 300 ha. Nur 3.000 polnische landwirtschaftliche Betriebe haben mehr als 300 Ha und gelten als Großbetriebe. Trotz der Diskrepanzen sind Familienbetriebe, meist große landwirtschaftliche Betriebe, wettbewerbsfähig.

Verpachtung von landwirtschaftlichen Nutzflächen in Polen

Für die Verpachtung in Polen gelten sowohl im öffentlichen als auch privaten Grundstücksmarkt dieselben gesetzlichen Vorschriften. Pachtverträge sind zivilrechtliche Vereinbarungen.

Es bestehen keine besonderen Vorschriften über die Größe der Pachtflächen, die Vertragsdauer und den Pächterstatus. Für die Verpachtung sind in beiden Märkten polnische und ausländische Staatsbürger rechtlich gleichgestellt.

Der öffentliche Grundstücksmarkt sieht einige Ausnahmeregelung für Pachtverträge vor:

- Die Pächter, die staatseigenes Land von der ANR pachten, haben im Fall von Veräußerungen durch die ANR Vorkaufsrecht und unterliegen keinem Ausschreibungsverfahren.
- Bei einer zur Pacht angebotenen Fläche von über 500 Ha ist die Zustimmung des Präsidenten der ANR.
- Seit kurzem gibt die ANR Pachtverträge mit kurzer Laufzeit aus.

Durch eine Änderung des Gesetzes zur Einrichtung einer Agrarstruktur vom September 2011 kann die ANR 30% Pachtland herausnehmen. Die Regelung gilt für Pächter, die über 429 Ha staateigenes Land von der ANR pachten. Die herausgenommen Flächen werden über ein beschränktes Ausschreibungsverfahren an Landwirte zur Erweiterung ihres Familienbetriebs verkauft.



Struktur der öffentlichen landwirtschaftlichen Pachtflächen in Polen

Derzeit werden etwa 1,2 Millionen Hektar durch rund 60.000 Pachtverträge von der ANR verpachtet:

Kategorie der Flächen	Gesamtpachtflächen	Anzahl der Pachtverträge
Unter 10 Ha	95 000	47 700
10 à 100 Ha	286 000	9 700
100 à 300 Ha	232 000	1 318
300 à 500 Ha	209 000	539
500 à 1000 Ha	159 000	230
Über 1000 Ha	200 000	97
Gesamt	1 181 000	59 584

Die ANR-Daten lassen eine Strukturverbesserung der landwirtschaftlichen Betriebe erkennen und zeigen, dass große, auf staatseigenem Land eingerichtete landwirtschaftliche Betriebe umstrukturiert wurden.

Verpachtung von staatseigenen Agrarflächen an strategische Unternehmen

Polen hat 45 strategische Agrarproduktionsunternehmen, die für die Volkswirtschaft von erheblicher Bedeutung sind, in denen die ANR 100% der Anteile hält und die Eigentumsrechte verwaltet. Diese Betriebe pachten von der ANR 120.000 Hektar landwirtschaftliche Nutzflächen. Die Übertragung von Gesellschaftsanteilen bedarf der Genehmigung des Ministerrats.

Verkauf von landwirtschaftlichen Nutzflächen in Polen

Hier gelten, anders als für Verpachtungen, für den privaten und öffentlichen Grundstücksmarkt unterschiedliche Vorschriften.

Auf dem privaten landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt sind Grundstückverkehre für polnische Staatsangehörige nicht reguliert und die ANR kann nur begrenzt eingreifen. Notarkanzleien sind verpflichtet, die ANR über jeden Verkauf von Agrarflächen von über 5 Ha zu informieren. (Die ANR hat ein Vorkaufsrecht mit Preisrevision). Die ANR hat aber kein Vorkaufsrecht:

- Beim Erwerb eines Grundstücks durch Familienbetriebe zur Flächenaufstockung bis zu 300 ha;
- Bei Verkaufsgeschäften zwischen Angehörigen.

Die ANR reguliert Grundstückverkehre auf dem öffentlichen landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt. Die Instrumente zur Förderung der Erweiterung von Familienbetrieben und zur Verhinderung übermäßiger Konzentrationen von Agrarland sind in zwei Gesetzen verankert:

- Die ANR verkauft über ein Ausschreibungsverfahren öffentlichen landwirtschaftlichen Grundbesitz, außer wenn der Pächter von der ANR ohne Ausschreibung Pachtland kaufen kann (sie genießen Vorkaufsrecht);
- Die ANR organisiert beschränkte Ausschreibungen für Landwirte zur Erweiterung ihrer Familienbetriebe;
- Die öffentlichen Verkäufe durch die ANR sind auf 500 Hektar beschränkt; die ANR kann keinen öffentlichen landwirtschaftlichen Grundbesitz verkaufen, wenn der gesamte Besitz des Käufers grösser als 500 Hektar ist;
- Die ANR hat fünf Jahre lang nach dem Verkauf ein Rückkaufrecht. Die ANR kann das Eigentum zum ursprünglichen Kaufpreis zurückkaufen.



Interventionen in den öffentlichen Grundstücksmarkt durch die ANR, das Landwirtschaftsministerium, die Landwirtschaftskammern, Bauernverbände oder Landwirtschaftsgewerkschaften verfolgen das Ziel, die Situation der Landwirte zu verbessern, aufstockungsfähige Familienbetriebe in Polen zu unterstützen und der Entstehung von landwirtschaftlichen Großbetrieben entgegenzuwirken:

- Ein einzelner (Familien-)Betrieb darf nicht mehr als 300 Ha haben.

Erwerb von landwirtschaftlichen Nutzflächen durch ausländische Staatsangehörige

Der Kauf von land- oder forstwirtschaftlichem Boden durch ausländische Staatsangehörige bedarf in Polen der behördlichen (Innenministerium) Genehmigung. Für das in zwei Gesetzen verankerte Verfahren gilt eine Übergangsfrist von 12 Monaten (bis Mai 2016). Seit dem Beitritt Polens zur Europäischen Union allerdings ist für Staatsangehörige des Europäischen Wirtschaftsraums (EU, EFTA, Island, Liechtenstein und Norwegen) und der Schweiz der Kauf von Gesellschaftsanteilen nicht mehr genehmigungspflichtig.

Für die Übertragung von Gesellschaftsanteilen gibt es keine besonderen Vorschriften.

Probleme, aktuelle Diskussion, Perspektiven

Für Landwirtschaftsberufe gibt es keine Zugangsbeschränkungen. Die Bauernverbände und Landwirtschaftsgewerkschaften beobachten den öffentlichen landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt und fordern einen besseren Zugang zu staatseigenem Agrarland für Landwirte. Die Landwirtschaftsgewerkschaften möchten Familienbetriebe durch den Erwerb von Boden fördern.

Das Landwirtschaftsministerium versucht, eher den Grundstücksverkauf als Verpachtungen zu fördern. Durch die Anpassung der rechtlichen Verfahren für den Verkauf von Agrarflächen an die Landwirte werden beispielsweise die Anstrengungen der Landwirte unterstützt.

In Polen wird derzeit über eine strengere staatliche Überwachung des landwirtschaftlichen Grundstücksmarkts nachgedacht. Der Staat (ANR) muss Familienbetriebe stärker unterstützen, indem er ihnen den Zugang zu Agrarland, das über den Markt verkauft wird, erleichtert.

ANHÄNGE

Auszug aus dem Europäischen Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union

Artikel 49

KAPITEL: 2

DAS NIEDERLASSUNGSRECHT

Die Beschränkungen der freien Niederlassung von Staatsangehörigen eines Mitgliedstaats im Hoheitsgebiet eines anderen Mitgliedstaats sind nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen verboten. Das Gleiche gilt für Beschränkungen der Gründung von Agenturen, Zweigniederlassungen oder Tochtergesellschaften durch Angehörige eines Mitgliedstaats, die im Hoheitsgebiet eines Mitgliedstaats ansässig sind.

Vorbehaltlich des Kapitels über den Kapitalverkehr umfasst die Niederlassungsfreiheit die Aufnahme und Ausübung selbstständiger Erwerbstätigkeiten sowie die Gründung und Leitung von Unternehmen, insbesondere von Gesellschaften im Sinne des Artikels 54 Absatz 2, nach den Bedingungen des Aufnahmestaats für seine eigenen Angehörigen.

Artikel 54

(ex-Artikel 48 EGV)

Für die Anwendung dieses Kapitels stehen die nach den Rechtsvorschriften eines Mitgliedstaats gegründeten Gesellschaften, die ihren satzungsmäßigen Sitz, ihre Hauptverwaltung oder ihre Hauptniederlassung innerhalb der Union haben, den natürlichen Personen gleich, die Angehörige der Mitgliedstaaten sind.

Als Gesellschaften gelten die Gesellschaften des bürgerlichen Rechts und des Handelsrechts einschließlich der Genossenschaften und die sonstigen juristischen Personen des öffentlichen und privaten Rechts mit Ausnahme derjenigen, die keinen Erwerbszweck verfolgen.

Artikel 50

(ex-Artikel 44 EGV)

1. Das Europäische Parlament und der Rat erlassen gemäß dem ordentlichen Gesetzgebungsverfahren und nach Anhörung des Wirtschafts- und Sozialausschusses Richtlinien zur Verwirklichung der Niederlassungsfreiheit für eine bestimmte Tätigkeit.

2. Das Europäische Parlament, der Rat und die Kommission erfüllen Aufgaben die ihnen aufgrund der obigen Bestimmungen übertragen sind, indem sie insbesondere:

- a) im Allgemeinen diejenigen Tätigkeiten mit Vorrang behandeln, bei denen die Niederlassungsfreiheit die Entwicklung der Produktion und des Handels in besonderer Weise fördert;
- b) eine enge Zusammenarbeit zwischen den zuständigen Verwaltungen der Mitgliedstaaten sicherstellen, um sich über die besondere Lage auf den verschiedenen Tätigkeitsgebieten innerhalb der Union zu unterrichten;
- c) die aus innerstaatlichen Rechtsvorschriften oder vorher zwischen den Mitgliedstaaten geschlossenen Übereinkünften abgeleiteten Verwaltungsverfahren und -praktiken ausschalten, deren Beibehaltung der Niederlassungsfreiheit entgegensteht;
- d) dafür Sorge tragen, dass Arbeitnehmer eines Mitgliedstaats, die im Hoheitsgebiet eines anderen Mitgliedstaats beschäftigt sind, dort verbleiben und eine selbstständige Tätigkeit unter denselben Voraussetzungen ausüben können, die sie erfüllen müssten, wenn sie in diesem Staat erst zu dem Zeitpunkt einreisen würden, in dem sie diese Tätigkeit aufzunehmen beabsichtigen;
- e) den Erwerb und die Nutzung von Grundbesitz im Hoheitsgebiet eines Mitgliedstaats durch Angehörige eines anderen Mitgliedstaats ermöglichen, soweit hierdurch die Grundsätze des Artikels 39 Absatz 2 nicht beeinträchtigt werden;
- f) veranlassen, dass bei jedem in Betracht kommenden Wirtschaftszweig die Beschränkungen der Niederlassungsfreiheit in Bezug auf die Voraussetzungen für die Errichtung von Agenturen, Zweigniederlassungen und Tochtergesellschaften im Hoheitsgebiet eines Mitgliedstaats sowie für den Eintritt des Personals der Hauptniederlassung in ihre Leitungs- oder Überwachungsorgane schrittweise aufgehoben werden;
- g) soweit erforderlich, die Schutzbestimmungen koordinieren, die in den Mitgliedstaaten den Gesellschaften im Sinne des Artikels 54 Absatz 2 im Interesse der Gesellschafter sowie Dritter vorgeschrieben sind, um diese Bestimmungen gleichwertig zu gestalten;
- h) sicherstellen, dass die Bedingungen für die Niederlassung nicht durch Beihilfen der Mitgliedstaaten verfälscht werden.

Artikel 39

(ex-Artikel 33 EGV)

1. Ziel der gemeinsamen Agrarpolitik ist es,

- a) die Produktivität der Landwirtschaft durch Förderung des technischen Fortschritts, Rationalisierung der landwirtschaftlichen Erzeugung und den bestmöglichen Einsatz der Produktionsfaktoren, insbesondere der Arbeitskräfte, zu steigern; DE Amtsblatt der EU, C 83/62, 30.03.2010
- b) auf diese Weise der landwirtschaftlichen Bevölkerung, insbesondere durch Erhöhung des Pro-Kopf-Einkommens der in der Landwirtschaft tätigen Personen, eine angemessene Lebenshaltung zu gewährleisten;
- c) die Märkte zu stabilisieren ;
- d) die Versorgung sicherzustellen;
- e) für die Belieferung der Verbraucher zu angemessenen Preisen Sorge zu tragen.

2. Bei der Gestaltung der gemeinsamen Agrarpolitik und der hierfür anzuwendenden besonderen Methoden ist Folgendes zu berücksichtigen:

- a) die besondere Eigenart der landwirtschaftlichen Tätigkeit, die sich aus dem sozialen Aufbau der Landwirtschaft und den strukturellen und naturbedingten Unterschieden der verschiedenen landwirtschaftlichen Gebiete ergibt;
- b) die Notwendigkeit, die geeigneten Anpassungen stufenweise durchzuführen;
- c) die Tatsache, dass die Landwirtschaft in den Mitgliedstaaten einen mit der gesamten Volkswirtschaft eng verflochtenen Wirtschaftsbereich darstellt."

ANHANG 2: Die Änderung des urbanen Vorkaufsrechts in Frankreich ermöglicht Gebietskörperschaften, bei Anteilen von Immobiliengesellschaften zu intervenieren

Auszug aus dem Gesetz über den Zugang zu Wohnraum und die Stadterneuerung (ALUR: (Accès au Logement et l'Urbanisme Rénové, das von der Nationalversammlung am 14. März 2014 verabschiedet wurde:

« Unterliegen dem (urbanen) Vorkaufsrecht (...):

« 1° Jedes Grundstück oder gemeinnütziger Komplex, die zu Eigentums- oder Nutzungsrechten an einem bebauten oder unbebauten Grundstück oder Grundstücksteil führen, wenn sie entgeltlich in welcher Form auch immer verkauft werden, mit Ausnahme derer, die in einem Abtretungsplan gemäß Artikel L. 631-22 oder Artikel L. 642-1 und folgende des Handelsgesetzbuches ausgewiesen sind;

« 2° Die Abtretungen von Ansprüchen aus einer ungeteilten Rechtsgemeinschaft für ein bebautes oder unbebautes Grundstück, außer diese werden einem der Miteigentümer gewährt, sowie die Abtretungen der Vergütungen gegen Übergabe der zu bauenden Gebäude;

« 3° Die Abtretung der Mehrheit der Anteile einer Immobiliengesellschaft bürgerlichen Rechts oder die Abtretungen, mit denen der Käufer zum Mehrheitsanteilseigner dieser Gesellschaft wird, wenn das Gesellschaftsvermögen durch eine bebaute oder unbebaute Grundstückseinheit begründet ist und die Übertragung dem Vorkaufsrecht unterliegt. Artikel 3 gilt nicht für Immobiliengesellschaften bürgerlichen Rechts, die ausschließlich zwischen Angehörigen und Verschwägerten bis zum vierten Grad gegründet wurden.

ANHANG 3: AUSZÜGE AUS DEM GESETZ ÜBER DIE ZUKUNFT

DER LAND-, ERNÄHRUNGS- UND FORSTWIRTSCHAFT, VERÖFFENTLICHT IM AMTSBLATT DER FRANZÖSISCHEN REPUBLIK VOM 14. OKTOBER 2014

Die SAFER können laut « Artikel 3 Aktien oder Anteile von Gesellschaften, deren Hauptzweck der landwirtschaftliche Betrieb oder landwirtschaftliche Grundstücksbesitz ist, und in Abweichung von Artikel L. 322-1, die Gesamtheit oder einen Teil der Anteile von landwirtschaftlichen und ländlichen Grund- und Bodengemeinschaften erwerben; »

« Art. L. 141-1-1. – I. – Zur Ausübung ihrer Aufgaben werden die Gesellschaften für Landentwicklung und ländliche Niederlassung vom Notar oder im Fall einer Veräußerung von Gesellschaftsanteilen oder Aktien vom Verkäufer ihres Zuständigkeitsgebiets gemäß der durch Erlass des Staatsrats festgelegten Bedingungen über jede Veräußerung unter Lebenden informiert, die entgeltlich oder unentgeltlich über Immobilien oder bewegliche oder unbewegliche Rechte laut Kapitel II des Artikels vereinbart wird. Diese Informationspflicht gilt auch für Veräußerungen von Nutzungsrechten oder bloßem Eigentum, für die im Besonderen die Konsistenz und der Wert der betreffenden Immobilien genau angegeben werden.

« Die Gesellschaften für Landentwicklung und ländliche Niederlassung können unter Vorbehalt von Kapitel I Artikel L. 143-7 bei entgeltlicher Veräußerung der Gesamtheit der Anteile oder Aktien einer Gesellschaft, deren Hauptzweck der landwirtschaftliche Betrieb oder landwirtschaftliche Grundstücksbesitz ist, ein Vorkaufsrecht ausüben, wenn dadurch die Niederlassung eines Landwirtes ermöglicht wird. »

ANHANG 4: DATENTABELLE FÜR EUROPA AUS 2010

Quelle: Terres d'Europe-Scafr laut Eurostat

2010	Exploitations totales				Part des exploitations individuelles			Part en faire valoir direct
	Nombre	surface moyenne ha	Total SAU ha	Total UTA	en nombre	en surface	en SAU	
Belgium	42 850	32	1 358 020	61 550	90%	88%	82%	33%
Bulgaria	370 490	12	4 475 530	406 520	99%	39%	88%	35%
Czech Republic	22 860	152	3 483 500	107 990	87%	29%	28%	22%
Denmark	42 100	63	2 646 860	52 300	95%	93%	88%	69%
Germany	299 130	56	16 704 040	545 500	91%	66%	75%	39%
Estonia	19 610	48	940 930	25 120	91%	48%	57%	40%
Ireland	139 890	36	4 991 350	165 360	100%	91%	99%	76%
Greece	723 060	7	5 177 510	429 520	100%	67%	99%	42%
Spain	989 800	24	23 752 690	888 970	94%	70%	77%	61%
France	516 100	54	27 837 290	779 660	71%	42%	46%	37%
Croatia	233 280	6	1 316 010	184 480	99%	84%	93%	54%
Italy	1 620 880	8	12 856 050	953 790	99%	89%	95%	65%
Cyprus	38 860	3	118 400	18 590	99%	89%	87%	46%
Latvia	83 390	22	1 796 290	85 150	98%	88%	92%	69%
Lithuania	199 910	14	2 742 560	146 770	100%	87%	88%	51%
Luxembourg	2 200	60	131 110	3 700	94%	88%	86%	41%
Hungary	576 810	8	4 686 340	423 490	98%	52%	82%	44%
Malta	12 530	1	11 450	4 870	98%	94%	91%	24%
Netherlands	72 320	26	1 872 350	161 690	94%	95%	78%	59%
Austria	150 170	19	2 878 170	114 270	94%	86%	92%	64%
Poland	1 506 620	10	14 447 290	1 897 240	100%	89%	98%	71%
Portugal	305 270	12	3 668 150	363 400	97%	68%	90%	72%
Romania	3 859 040	3	13 306 130	1 610 260	99%	56%	94%	60%
Slovenia	74 650	6	482 650	76 650	100%	94%	96%	72%
Slovakia	24 460	77	1 895 500	56 110	91%	19%	31%	12%
Finland	63 870	36	2 290 980	59 730	90%	88%	84%	65%
Sweden	71 090	43	3 066 320	56 850	93%	79%	80%	57%
United Kingdom	186 800	90	16 881 690	266 280	96%	83%	93%	64%
EU 28	12 248 040	14	175 815 160	9 945 810	97%	68%	86%	54%

PRÄSENTATION DER AEIAR – EUROPÄISCHE VEREINIGUNG

DER INSTITUTIONEN ZUR ENTWICKLUNG DES LÄNDLICHEN RAUMS

Geschichte und Gründung

1966 beschlossen die Einrichtungen und Institutionen der Gründungsmitglieder der EWG, die im öffentlichen Interesse handeln und als solche in ihren Ländern anerkannt sind, die AEIAR zu gründen.

AEIAR ist offen für andere in den Mitgliedsländern der EU anerkannte Einrichtungen, welche die gleichen Ziel verfolgen und sich im Sinne des Gemeinwohls für die Entwicklung des ländlichen Raums einsetzen

Ziele und Aufgaben

Gemeinsame Ziele der Mitglieder sind die Verbesserung der landwirtschaftlichen Strukturen, die Stärkung der wirtschaftlichen Kraft und die Verbesserung der Lebens-, Arbeits- und Umweltbedingungen im ländlichen Raum. Das Ziel der AEIAR ist ein tragfähiger Informationsaustausch zwischen ihren Mitgliedern in Bezug auf die Planung und vor allem die Umsetzung der verschiedenen Maßnahmen zur ländlichen Entwicklung. In diesem Sinne werden Informationen zwischen den Mitglieder kontinuierlich ausgetauscht und jedes Jahr Studientage abgehalten. Die Ergebnisse der Arbeiten der Vereinigung werden den Entscheidungsträgern der Europäischen Union sowie den nationalen und regionalen Behörden der Mitgliedstaaten vorgelegt. Auf Anforderung werden Stellungnahmen formuliert und Experten zur Verfügung gestellt.

MITGLIEDER DER AEIAR

Belgien

- Direction de l'Aménagement Foncier Rural (DGO3) – Wallonien
- Vlaamse Landmaatschappij (VLM) - Flandern

Deutschland

- Bundesverband der gemeinnützigen Landgesellschaften (BLG)
- BBV-LandSiedlung GmbH
- Hessische Landgesellschaft mbH
- Landgesellschaft Mecklenburg Vorpommern mbH
- Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH
- Landgesellschaft Schleswig-Holstein mbH
- Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH
- Niedersächsische Landgesellschaft mbH
- Sächsische Landsiedlung GmbH
- Thüringer Landgesellschaft mbH

Frankreich

- Fédération Nationale des SAFER (FN SAFER)
- Terres d'Europe – SCAFR

Italien

- Istituto di Servizi per il mercato agricolo-alimentare (ISMEA)

Kroatien

Ministerium für Landwirtschaft, Fischerei
und ländliche Entwicklung (MPS)

Litauen

Nationaler Landdienst (NLS)

Luxemburg

Office National du Remembrement (ONR)

Polen

Agencja Nieruchomości Rolnych (ANR)

Spanien

Instituto De Cuestiones Agrarias Y Medioambientales (ICAM)

Ungarn

Nationales Netz für die Entwicklung des ländlichen Raums

AEIAR
P/O VLM

Avenue de la Toison d'Or n°72
1060 Brussels

Secretary : Mr. Paul VANDERSLUYS
paul.vandersluys@vlm.be
www.aeiar.eu
tél : 0032 2 543 73 33

