

**Seit 30 Jahren bewirtschaftete Flächen**, bei denen der Eigentümer unbekannt ist, können unter Umständen ins eigene Eigentum übernommen werden.

FOTO: COUNTRYPIXEL/RUPENKAMP



# Weißer Flächen übernehmen

Noch immer gibt es in Agrarunternehmen Flächen, für die kein Eigentümer zu finden ist. Diese sogenannten weißen Flächen machen sicherlich keinen großen Anteil im Flächenbestand eines Unternehmens aus. In Thüringen wurden im Jahr 2016 noch insgesamt 6.700 ha dieser Flächen ausgewiesen. Über ein Aufgebotsverfahren nach § 927 BGB kann versucht werden, diese bewirtschafteten weißen Flächen in das eigene Eigentum zu übernehmen. Hierzu muss der Landwirtschaftsbetrieb nachweisen, dass er die weißen Flächen für die Dauer von 30 Jahren im Eigenbesitz hatte. Sofern dieser Nachweis möglich ist, sollte dieses Verfahren genutzt werden, da sich dadurch die Eigentumsfläche vergrößert. Dies führt auch zu positiven Effekten mit dem Flächenpool zur Besicherung von Darlehen.

Zu einem guten Flächenmanagement gehört es auch, Schadensersatzpflichten nach dem Ende des Pachtvertrags zu vermeiden. Wird beispielsweise Ackerland gepachtet, muss dem Verpächter bei Vertragsende auch Ackerland zurückgegeben werden. Ist während der Vertragsdauer aus dem Ackerland Grünland geworden und ein Umbruch rechtlich nicht mehr möglich, macht sich der pachtende Landwirtschaftsbetrieb gegenüber dem Verpächter schadenersatzpflichtig. In diesem Zusammenhang ist die kurze Verjährungsfrist des § 591b BGB hilfreich. Danach muss der Verpächter seine Ersatzansprüche wegen Veränderung oder Verschlechterung der Pachtsache in sechs Monaten ab deren Rückkehr in verjährungshindernder Weise geltend machen. Für den Landwirtschaftsbetrieb, der sich einer Forderung ausgesetzt sieht, lohnt sich daher ein Blick auf den Kalendar.

## Zustimmung zum Pflugaustausch einholen

Landwirtschaftsbetriebe verfügen selten über komplett arrondierte Flächen. Aus diesem Grund vereinbaren sie immer wieder mit ihren Berufskollegen einen Pflugaustausch. Werden Pachtflächen im Pflugaustausch überlassen, ist zu beachten, dass es sich hierbei nach

dem Gesetz um eine Nutzungsüberlassung handelt, welcher der Verpächter vorher zustimmen muss. Werden Pachtflächen ohne Zustimmung des Verpächters getauscht, begeht der tauschende Landwirtschaftsbetrieb eine Vertragspflichtverletzung, die nach einer Abmahnung zur fristlosen Kündigung des Pachtvertrags führen kann. Im Pachtvertrag kann man jedoch vereinbaren, dass dem Pächter der Pflugaustausch von vornherein gestattet ist. Es empfiehlt sich hier, in seine verwendeten Vertragsmuster zu schauen und diese gegebenenfalls anzupassen.

Pflugaustauschverträge werden meist mündlich geschlossen. Selten haben die Unternehmen hier für einen unterzeichneten Vertrag in der Schublade. Nach Ansicht des Bundesgerichtshofs finden auf den Pflugaustauschvertrag die Regelungen über den Landpachtvertrag Anwendung, wenn nichts anderes vereinbart ist oder die besondere Situation des Landnutzungsaustauschs keine andere Betrachtungsweise erfordert. Dies bedeutet, dass ein nicht schriftlich geschlossener Pflugaustauschvertrag, der für mehr als zwei Jahre gelten sollte, wie ein normaler Pachtvertrag auch vorzeitig gekündigt werden kann. Sollen die Pflugaustauschverträge länger als zwei Jahre gelten, müssen sie daher vorsichtshalber schriftlich vereinbart werden. Gleiches gilt zu Beweis Zwecken, wenn der Pflugaustauschvertrag nur ein Jahr gelten oder mit anderer Frist kündbar sein soll.

Es ist kein Geheimnis, dass sich die Preise für den Kauf landwirtschaftlicher Nutzflächen durch die mit „normaler“ Landwirtschaft auf selbiger Fläche generierbaren Cashflows schon lange nicht mehr finanzieren lassen.

## Kauf beziehungsweise Eigentum

Um den Kaufpreis zu refinanzieren, werden also Mittel aus zusätzlicher Wertschöpfung benötigt, die dann nicht mehr anderweitig eingesetzt werden können. So werden Mittel gebunden, die beispielsweise nicht mehr für die Modernisierung des Maschinenparks, des Produktionsverfahrens oder für eine Investition in neue Geschäftsfelder beziehungsweise Betriebszweige zur Verfügung stehen. Aufgrund des billigen Geldes am Markt und der vielfach empfundenen Sicherheit einer Finanzanlage in landwirtschaftliche Nutzflächen ist auch nicht absehbar, dass die Kaufpreise in absehbarer Zeit signifikant sinken werden. Viele Agrarunternehmen werden auch in den nächsten Jahren noch damit konfrontiert sein, dass Flächeneigentümer ihre Flächen veräußern wollen. Um die eigene Finanzkraft nicht zu beeinträchtigen, existieren heutzutage Kooperationsmodelle mit Investoren. Landwirtschaftsbetriebe vermitteln so beispielsweise verkaufswillige Flächeneigentümer und pachten die Flächen im Anschluss vom neuen Eigentümer zurück. Bei solchen Modellen werden Pachtpreise in Höhe von

ein bis drei Prozent des Kaufpreises jährlich an den neuen Eigentümer gezahlt. Die Vertragslaufzeit des Pachtvertrages wird möglichst langfristig auf 15 Jahre mit Verlängerungsoption vereinbart.

Der zu schließende Grundstückskaufvertrag muss notariell beurkundet werden. Dies bedeutet, dass Verkäufer und Käufer den Kaufvertrag nicht einfach mündlich vereinbaren oder selbst aufschreiben können. Sie müssen stattdessen zu einem Notar gehen, diesen mit der Erstellung des Kaufvertrags beauftragen und den Vertrag anschließend in seiner Anwesenheit unterschreiben. Selbst wenn dies beachtet wurde, ist der vom Notar aufgesetzte und vor ihm unterschriebene Kaufvertrag über land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke zunächst unwirksam. Um den Kaufvertrag wirksam werden zu lassen, muss ihn der Notar bei einer je nach Bundesland zuständigen Genehmigungsbehörde einreichen. Diese Behörde prüft den Kaufvertrag anhand bestimmter Kriterien. Erteilt sie die sogenannte Grundstücksverkehrsgenehmigung, wird der Kaufvertrag wirksam. Wird die Genehmigung nicht erteilt, bleibt der Kaufvertrag unwirksam und kann nicht vollzogen werden, das heißt der Käufer wird nicht Eigentümer der Flächen. Jedes Bundesland kann Ausnahmen zulassen, bis zu welcher Flächengröße der Kaufvertrag ohne Grundstücksverkehrsgenehmigung wirksam ist. In den ostdeutschen Bundesländern liegt die Größe mehrheitlich bei ▶

► 2 ha, mit Ausnahme von Sachsen (0,5 ha), Thüringen (0,25 ha) und Berlin (1 ha). Die Vorschriften für Kaufverträge gelten im Übrigen sinngemäß auch für Tauschverträge oder ähnliche Fallgestaltungen.

### Drei verschiedene Tatsachen als Grund

Die Kriterien, die für die Grundstücksverkehrsgenehmigung geprüft werden, ergeben sich aus § 9 Grundstücksverkehrsgesetz. Danach darf die Genehmigung nur versagt oder durch Auflagen oder Bedingungen eingeschränkt werden, wenn Tatsachen vorliegen, aus denen sich ergibt, dass die Veräußerung eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens bedeutet oder durch die Veräußerung das Grundstück oder eine Mehrheit von Grundstücken, die räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängen und dem Veräußerer gehören, unwirtschaftlich verkleinert oder aufgeteilt würde oder der Gegenwert in einem groben Missverhältnis zum Wert des Grundstücks steht.

Eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens liegt in der Regel dann vor, wenn die Veräußerung Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspricht. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist das gegeben, wenn landwirtschaftlich genutzter Boden an einen Nichtlandwirt veräußert werden soll und ein Landwirt das Grundstück zur Aufstockung seines Betriebes dringend benötigt, er zum Erwerb bereit und in der Lage ist, die Fläche zu den Bedingungen des Kaufvertrages zu erwerben. Beim Investorenmodell ist diesem Versagungsgrund besonderes Augenmerk zu schenken: Oftmals soll ein Nichtlandwirt als Investor erwerben.

Eine unwirtschaftliche Verkleinerung oder Aufteilung liegt in der Regel dann vor, wenn durch Erbaueinandersetzung, Übergabevertrag oder eine sonstige rechtsgeschäftliche Veräußerung ein selbstständiger landwirtschaftlicher Betrieb seine Lebensfähigkeit verlieren würde oder ein landwirtschaftliches Grundstück kleiner als ein Hektar wird oder ein forstwirtschaftliches Grundstück kleiner als drei einhalb Hektar wird, es sei denn, dass seine ordnungsgemäße forstliche Bewirtschaftung gewährleistet erscheint oder in einem Flurbereinigungsverfahren zugeteilte oder anlässlich einer mit öffentlichen Mitteln gefördernten Aufstockung oder Aussiedlung eines landwirtschaftlichen Betriebes erworbene Grundstücke in der Weise geteilt werden, dass die Teilung diesen Maßnah-

**Pflugtausch von Flächen ermöglicht die Bildung von größeren arrondierten Schlägen.**

FOTO: SABINE RÜBENSAAT



men zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspricht.

### Zu hoher Preis als Versagungsgrund

Der Bundesgerichtshof sieht den Versagungsgrund des Gegenwerts, der in einem groben Missverhältnis zum Wert des Grundstücks steht, bereits dann als gegeben an, wenn der vereinbarte Kaufpreis den landwirtschaftlichen Verkehrswert des Grundstücks um mehr als 50 % übersteigt.

Liegt einer der Versagungsgründe vor, wird die Genehmigung nicht erteilt und der Kaufvertrag wird nicht wirksam. Der Landwirtschaftsbetrieb wird dann nicht Eigentümer der Fläche werden. Dies muss jedoch noch nicht das Ende des Verfahrens sein. Handelt es sich bei den Kaufflächen um landwirtschaftliche Grundstücke mit einer Größe von zwei oder mehr Hektar, können Siedlungsgesellschaften das Vorkaufsrecht für einen anderen Landwirtschaftsbetrieb nach dem Reichssiedlungsgesetz ausüben. Dies bedeutet, dass ein am Kaufvertrag nicht beteiligter letztlich Eigentümer der Flächen wird. Das rechtliche Flächenmanagement hätte in diesem Fall nicht funktioniert. Aus diesem Grund ist es wichtig, sich vor Abschluss des Kaufvertrags mit den Voraussetzungen der Grundstücksverkehrsgenehmigung auseinanderzusetzen. In der Regel werden Landwirtschaftsbetriebe, die ihre Bewirtschaftungsfläche lediglich durch den Neuerwerb vergrößern wollen, mit dem Versagungsgrund der ungesunden Verteilung von Boden keine Probleme haben. Sie müssen dennoch beachten, dass der Kaufpreis nicht überhöht sein darf. Aus diesem Grund gilt es, den Kaufvertrag entsprechend zu formulieren beziehungsweise den Kaufpreis entsprechend zu vereinbaren.

Auch in diesem Zusammenhang müssen die politisch initiierten Gesetzgebungsverfahren in den Blick genommen werden. Den Agrarstrukturgesetzen sind

nicht nur bestimmte Verpachtungen ein Dorn im Auge, sondern auch Grundstücksverkäufe. Nach dem derzeit diskutierten Entwurf für Sachsen-Anhalt soll einem Landwirtschaftsbetrieb der weitere Flächenerwerb zusätzlich dann versagt oder die Genehmigung des Erwerbs eingeschränkt werden, wenn der Kaufpreis den Marktwert um mehr als 20 % übersteigt oder um mehr als 40 % unterschreitet oder wenn der Käufer eine marktbeherrschende Stellung auf dem Bodenmarkt hat und wenn eine wesentliche Beeinträchtigung des Wettbewerbs auf dem regionalen Bodenmarkt für landwirtschaftliche Grundstücke zu befürchten ist. Nach der Begründung soll dies der Fall sein, wenn der Erwerber eine marktbeherrschende Stellung am Bodenmarkt hat oder durch den Erwerb eine Konzentration des Bodeneigentums und der Pacht in einer Hand entsteht. Eine marktbeherrschende Stellung soll nach dem Willen des Gesetzgebers dann vorliegen, wenn eine Person Eigentümer oder Pächter von mindestens 50 % der landwirtschaftlich genutzten Flächen auf dem regionalen Bodenmarkt, das heißt in der Gemarkung, in der das Grundstück liegt, ist. Ist die Gemarkung kleiner ist als die durchschnittliche Gemarkungsgröße in Sachsen-Anhalt, sollen angrenzende Gemarkungen bei der Bewertung hinzugezogen werden können.

### Vorkaufsrecht notariell beurkunden

Denkbar ist bei Grundstücksvermittlungen auch die Eintragung eines Vorkaufsrechts für den Fall, dass der Neueigentümer später, beispielsweise aufgrund von sich ändernden Marktbedingungen (zum Beispiel höhere Zinsnieveaus), die Flächen wieder veräußern möchte. Hierbei ist zu beachten, dass jegliche Vereinbarung eines Vorkaufsrechts notariell beurkundet werden muss. Anderenfalls ist nicht nur das vereinbarte Vorkaufsrecht unwirksam, son-

dern unter Umständen der komplette Vertrag nichtig.

Wird von weiter steigenden Flächenpreisen ausgegangen, bei spielsweise durch eine weitere Angleichung des ostdeutschen an das westdeutsche Flächenpreisniveau, kann es auch sinnvoll sein, das angebotene Land selbst zu kaufen. Dies sind allerdings spekulative Entscheidungen. Mit den Erfahrungen der vergangenen drei Jahre gilt es dann zu berücksichtigen, welche Entwicklungen hinsichtlich der langjährigen Witterungstrends (Niederschlagssumme und -verteilung in der Vegetationsperiode!) und rechtlichen Rahmenbedingungen (zum Beispiel „rote Gebiete“) erwartet werden. Diese können sich auf die zukünftige Entwicklung des Verkehrswerts einer Fläche auswirken.

### Eigentum zur Besicherung

Wer in den letzten drei Jahrzehnten hin und wieder Land gekauft hat, hat heutzutage teilweise deutliche stille Reserven in seiner Bilanz. Diese Eigentumsflächen stehen für die Besicherung von Darlehen zur Verfügung. Doch Achtung, hier ist nicht jede im Eigentum befindliche Fläche tatsächlich als Sicherheit nutzbar: Flurstücke im Flurneuordnungsverfahren werden von den Banken nicht immer als Sicherheiten akzeptiert! Es macht also Sinn, eingeleitete Flurneuordnungsverfahren nach eigenen Kräften so schnell wie möglich durchzuführen.

Flächen, die der Landwirtschaftsbetrieb von der BVVG unter den Voraussetzungen des Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetzes (EALG) erworben hat, können in der Regel auch nicht als Sicherheit dienen, da sie ohne vorherige Zustimmung der BVVG nicht belastet werden können und dürfen. Vergleichbares gilt auch in den Fällen, in denen der Landwirtschaftsbetrieb mit den Mitgliedern einer Erbengemeinschaft oder mit weiteren Personen Miteigentümer ist. Für eine Belastung der Flächen müssten die übrigen Eigentümer zustimmen. Es ist in jedem Fall empfehlenswert, den Status seiner Flächen im Eigentum diesbezüglich gut zu kennen. Es gibt Situationen, in denen entsprechende Sicherheiten schnell benötigt werden.

### Verkaufen und zurückpachten

Eine weitere Option zur Generierung von Liquidität aus Flächeneigentum ist der Verkauf der Fläche an die Landgesellschaft mit anschließender Rückpacht (Sale and Lease Back). In solchen Ver-

trägen sind auch meist Rückkaufoptionen enthalten, die der ursprüngliche Flächeneigentümer innerhalb eines definierten Zeitraumes (zum Beispiel sechs bis acht Jahre in Sachsen-Anhalt und Thüringen) nutzen kann. Die Landgesellschaften in Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen und Mecklenburg-Vorpommern haben solche Angebote. Für Brandenburg ist angedacht, dass dem nächst auch die sachsen-anhaltische Landgesellschaft zu diesem Zwecke aktiv werden kann. Aktuell gibt es diese Möglichkeit für Brandenburger Betriebe jedoch noch nicht.

Das Verfahren sollte gut geprüft werden. Auch die Landgesellschaften müssen die Kaufpreise über Darlehen refinanzieren. Daran knüpft sich anschließend auch die Höhe der Rückpacht an. Die Landgesellschaften orientieren sich bei der Kaufpreisfindung häufig an den Bodenrichtwerten. Diese liegen meist unter den aktuellen Verkehrswerten. Bei Bedarf sollte ein Landwirtschaftsbetrieb also genau prüfen, welche Option zur Generierung von Liquidität gezogen wird:

- Verkauf zum Verkehrswert an Privatinvestor – auch hier sind attraktive Rückpachtoptionen denkbar,
- Verkauf an Landgesellschaft mit Rückkaufoption zu einem Preis, der einen Abschlag gegenüber dem Verkehrswert darstellt,
- Nutzung der Fläche als Sicherheit für die Bank.

Letztere Option kann unter bestimmten Voraussetzungen bei dem aktuell niedrigen Zinsniveau auch die für den Betrieb günstigste Variante sein.

Entscheider sind hier gut beraten, die Optionen fallbezogen zu prüfen beziehungsweise durch einen Berater prüfen zu lassen.

## Einschränkungen in der Bewirtschaftung

Nicht zuletzt seit den Diskussionen zur (Neu-) Ausweisung von Nitrat- und Phosphorkulissen ist klar, dass bewirtschaftete Nutzflä-

chen teilweise deutliche Bewirtschaftungseinschränkungen gegenüber den Richtlinien der „guten fachlichen Praxis“ aufweisen können. Anzusprechen sind hier insbesondere Schutzgebietszonen, unter anderem für:

- Feldhamster,
- die Haselmaus,
- FFH- und Vogelschutzgebiete.

Aber auch landwirtschaftliche Nutzflächen, die innerhalb von Nationalpark oder Biosphärenreservatzonen liegen, können (zu künftige) Bewirtschaftungseinschränkungen auferlegt bekommen. So kann beispielsweise verboten werden, Gülle auszubringen, zu düngen, zu kalken oder Silagen herzustellen. Die Verordnungen können weiterhin vorsehen, dass die Lebensbereiche der Tiere, Pflanzen und Pilze zu mindest zeitweise nicht gestört, nachteilig verändert oder durch chemische, mechanische, akustische oder optische Maßnahmen beeinflusst werden. Eine normale Landwirtschaft ist auf solchen Flächen nicht mehr möglich, wenn keine Ausnahmetatbestände greifen. Mit entsprechenden Auswirkungen auf den Flächenwert ist zu rechnen.

## Auflagen im Blick behalten

Nicht immer ist das dem Bewirtschafter so deutlich. Es gilt, ungewollte und unbeabsichtigte Verstöße zu vermeiden. Verstöße, die Cross-Compliance relevant sind, führen zur Kürzung der Agrarförderung. Nicht selten stellen Verstöße wie beispielsweise gegen die Düngverordnung oder gegen Naturschutzgebietsverordnungen auch Ordnungswidrigkeiten dar. Verstöße gegen das Pflanzenschutzgesetz können unter Umständen sogar als Straftat verfolgt werden. In beiden Fällen sind dann der Betriebsinhaber und der betreffende Arbeitnehmer direkt betroffen und die Strafe richtet sich gegen sie. Bei Ordnungswidrigkeiten kann auch gegen den Landwirtschaftsbetrieb zusätzlich ein Bußgeld verhängt werden.

Um diese unter Umständen schwerwiegenden Folgen zu verhindern, muss sich der Landwirtschaftsbetrieb die verschiedenen Bewirtschaftungseinschränkungen beispielsweise über anschauliches Kartenmaterial und Kenntnis der Regelungen regelmäßig vor Augen halten und seine Mitarbeiter entsprechend schulen. Heutzutage werden immer mehr digitale Hilfsmittel verfügbar, solche Bewirtschaftungseinschränkungen automatisiert zu berücksichtigen. Beispielsweise ist es denkbar, bei der Spritzmittelapplikation Karten zu hinterlegen, die in entsprechenden Zonen die Applikation automatisch unterbrechen.

Grundsätzlich muss darauf hingewiesen werden, dass eine ökonomische Wirtschaftsweise, möglichst mit einer in der Region über durchschnittlichen Wertschöpfung, die meisten Freiheitsgrade in der Wettbewerbsfähigkeit auf dem Flächenmarkt darstellt. Aus diesem Grund sollte, neben der betrieblichen Flächensicherungsstrategie, das eigene wirtschaftliche Handeln immer wieder analysiert und optimiert werden. Auch der betriebsfremde Blick von außen kann hier wertvolle Anstöße geben.

### FAZIT:

■ **Behalten Sie den Überblick über Ihre Flächen, nicht nur im Ablauf der konkreten Bewirtschaftung, sondern unter anderem auch hinsichtlich Beileistungsmöglichkeiten und Parzellen im Flurbereinigerungsverfahren.**

■ **Behalten Sie den Überblick über Ihre Pachtvertragsgestaltung und schulen Sie die verantwortlichen Mitarbeiter hinsichtlich juristischer und formeller Fallstricke.**

■ **Hängen Sie für alle relevanten Akteure auf Ihrem Betrieb Karten mit wichtigen Bewirtschaftungseinschränkungen, Schutzzonen usw. an die Wand.**

■ **Durchsuchen Sie Ihren Flächenbestand nach sogenannten weißen Flächen und prüfen Sie die Übernahme dieser Flächen ins Eigentum.**

■ **Arbeiten Sie kontinuierlich an der Wirtschaftlichkeit Ihres Betriebs, um die Wertschöpfung zu maximieren und auf dem Flächenmarkt wettbewerbsfähig zu bleiben.**

CONSTANZE NEHLS,  
BTR Rechtsanwältin,

DR. MARTIN SCHNEIDER,  
IAK Agrar Consulting GmbH, Leipzig



FOTO: ANNIKA SCHÄFER

**Flächen** in Landschaftsschutz- und FFH-Gebieten drohen zunehmende Bewirtschaftungsaufgaben.