

Antwort

der Landesregierung

auf die Kleine Anfrage Nr. 4486

des Abgeordneten Axel Vogel (Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)

Drucksache 6/10988

zur KTG-Flächen Rückabwicklung

Namens der Landesregierung beantwortet der Minister für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft die Kleine Anfrage wie folgt:

Vorbemerkungen des Fragestellers: 2015 veräußerten 14 KTG Agrar-Tochterunternehmen 2.263 ha Ackerflächen an die KTG-Tochter ATU Landbau GmbH. Der Verkauf der Flächen wurde in einem einzigen Kaufvertrag vollzogen. Die untere Landwirtschaftsbehörde des Landkreises Prignitz erteilte dafür am 30.07.2015 die Genehmigung. Alle Grundstücke wurden an die jeweiligen Verkäufer für einen Zeitraum von 18 Jahren rückverpachtet. Drei Wochen nach dieser Transaktion wurden 94,9% der ATU Landbau GmbH an die Munich Re verkauft. Der Landkreis Prignitz nahm laut Medienberichten mit Bescheid vom 28.9.2017 die erteilte Genehmigung zum Verkauf an die ATU Landbau für 463 Hektar zurück. Die Munich Re legte gegen den Bescheid der unteren Landwirtschaftsbehörde Rechtsmittel ein. Für weitere 1.800 ha Land wurden keine Landwirte gefunden, die die Äcker zu den gegebenen Bedingungen erwerben wollten. Hier stellt sich die Frage nach dem Warum. Waren die Bedingungen des Verfahrens geeignet, um das Ziel zu erreichen, die Flächen an ortsansässige und vorkaufsberechtigte Landwirte zu bringen?

Frage 1: Wie ist Stand der rechtlichen Auseinandersetzung zu diesem Vorgang? Welches Gericht ist zuständig und wann ist mit einer Entscheidung zu rechnen?

zu Frage 1: Das Verfahren ist beim Amtsgericht Neuruppin anhängig. Im Sommer 2019 ist mit einer Entscheidung zu rechnen.

Frage 2: Aus welchem Grund wurde nicht bereits die Genehmigung des Verkaufs von 2.263 ha Agrarflächen an die ATU Landbau versagt?

zu Frage 2: Die Genehmigungsbehörde wurde über die hinter dem Grundstücksverkauf stehende wahre Absicht getäuscht. Der (vorgebliche) Zweck, dass die Grundstücksverkäufe an die ATU Landbau GmbH einer internen Umstrukturierung des Unternehmens dienen, wäre nicht agrarstrukturell schädlich gewesen und hätte deswegen nicht zu einer Versagung und Vorkaufsrechtsausübung führen dürfen.

Frage 3: Mit welchem Ergebnis hat die Landesregierung geprüft, ob nach dem Bekanntwerden des Share Deals mit der Munich Re auch der Rückverpachtung an die verkaufenden KTG-Tochterbetriebe durch die ATU Landbau die Genehmigung nach § 4 (1) u. (2) LpachtVG zu versagen war?

Eingegangen: 30.04.2019 / Ausgegeben: 06.05.2019

zu Frage 3: Für Landpachtverträge gibt es nach dem Landpachtverkehrsgesetz lediglich ein Anzeigeverfahren, in dem durch die Landpachtverkehrsbehörde zu prüfen ist, ob ein Pachtvertrag gegebenenfalls zu beanstanden ist. Nach Ablauf der einmonatigen Frist nach Anzeige des Vertrages ist eine Beanstandung rückwirkend grundsätzlich nicht möglich. Dies wäre nur möglich gewesen, wenn ein Beanstandungsgrund vorgelegen hätte, der im direkten Zusammenhang mit dem Grund für die Genehmigungsversagung gestanden hätte. Dies war nicht der Fall. Siehe dazu auch die Antwort zu Frage 12.

Frage 4: Welche KTG Tochterbetriebe haben welche Flächen an die ATU Landbau veräußert? Bitte listen Sie auf mit Namen des Betriebes, Betriebssitz, Flächenausstattung getrennt nach Eigentum und Pacht vor dem Geschäft mit der ATU Landbau.

zu Frage 4: Der Landesregierung ist die Flächenausstattung der Verkäufergesellschaften vor und nach der Veräußerung der Flächen an die ATU Landbau GmbH nicht bekannt. Deswegen können hier nur Angaben zu den jeweiligen Veräußerungen selbst gemacht werden.

Name	Betriebssitz 2015	veräußerte Flächen
PAE Marktfrucht GmbH	Putlitz	536, 5 ha in der Prignitz
LPG mbH Frehe Zwei	Putlitz	125, 9 ha in der Prignitz
PAE Öko-Landbau GmbH	Putlitz	79, 3 ha in der Prignitz
PAE Sonderkulturen GmbH	Putlitz	77,8 ha in der Prignitz
SIWUK Agrargesellschaft mbH	Sietzing	249, 7 ha in Märkisch-Oderland
ATU Herzsprung Ackerbau und Tierzucht GmbH	Heiligengrabe	135, 9 ha in Ostprignitz-Ruppin
Agrar GmbH Landwirtschaftlicher Produktionsbetrieb Altdöbern	Luckaitztal	452, 3 ha in Oberspreewald-Lausitz
Incofarming Agrarprodukte und Service GmbH	Linthe	62,4 ha in Potsdam-Mittelmark
Podelziger Landwirtschafts GmbH	Podelzig	249, 7 ha in Märkisch-Oderland
SI Norus Agrar AG	Oranienburg	92, 3 ha in Märkisch-Oderland
Wuthenower Agrargesellschaft mbH	Wuthenow	97,1 ha in Ostprignitz-Ruppin
"wadü" Kemnitzer Agrarproduktion und Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH	Lilienthal (Mecklenburg-Vorpommern)	50, 2 ha in der Prignitz
PAE Agrarproduktions und Verwaltungs - AG	Putlitz	55 ha in der Prignitz
Gut Marxdorf GmbH	Vierlinden	158 ha in Märkisch -Oderland

Frage 5: Aus welchen Gründen konnten aus Sicht der Landesregierung nur für einen geringen Teil der insgesamt 2.263 ha kaufwillige Landwirte im Rahmen der Rückabwicklung gefunden werden?

zu Frage 5: Neben den Gründen, die auch im üblichen Genehmigungsverfahren Landwirte vom Nacherwerb im Rahmen der Vorkaufsrechtsausübung abhalten (wie hoher Kaufpreis und hohe Nebenkosten inkl. doppelter Grunderwerbssteuer), lagen hier zwei Besonderheiten vor: Zum einen war die Mehrzahl der einzelnen Kaufgegenstände flächenmäßig so groß und damit so teuer, dass überhaupt nur wenige Betriebe den Erwerb in Betracht ziehen konnten. Zum anderen wirkten die rechtliche Kompliziertheit des Rücknahmeverfahrens und die Erwartung eines langwierigen Gerichtsverfahrens abschreckend.

Frage 6: Welche gesetzlichen Fristen gab es für die Rückabwicklung und wie wurden diese genutzt? Ist das Verfahren der Rückabwicklung abgeschlossen?

zu Frage 6: Gemäß § 48 Abs. 4 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) hat die Rücknahme des Verwaltungsaktes grundsätzlich innerhalb eines Jahres seit dem Zeitpunkt zu erfolgen, in dem die Behörde Kenntnis von den Tatsachen erhält, die die Rücknahme begründen. Die Genehmigungsbehörde hat den (Teil-) Rücknahmebescheid nach umfangreichen rechtlichen Prüfungen und Prüfung der Voraussetzungen der Vorkaufsrechtsausübung innerhalb dieser Jahresfrist am 12.10.2017 erteilt. Von einer „abgeschlossenen Rückabwicklung“ kann erst gesprochen werden, wenn das gerichtliche Verfahren zugunsten der Behörde abgeschlossen ist.

Frage 7: Wie viele der betroffenen 2.263 ha konnten insgesamt an ortsansässige landwirtschaftliche Betriebe veräußert werden und wie viele Hektar bleiben im Besitz der Munich Re? Wie viele ha wurden direkt an vorkaufsberechtigte Landwirte veräußert, für wie viele ha wurde das Vorkaufsrecht durch die zuständige Landgesellschaft ausgeübt?

zu Frage 7: Über 463 Hektar wurde das Vorkaufsrecht durch die Landgesellschaft zugunsten ortsansässiger Landwirte ausgeübt. Diese werden aber erst dann Eigentümer, wenn eine rechtskräftige Entscheidung des letztinstanzlichen Gerichts vorliegt. Ein unmittelbares Vorkaufsrecht für Landwirte sieht das Gesetz nicht vor. Über 1.800 Hektar konnte das Vorkaufsrecht mangels aufstockungsbedürftiger Landwirte für den Nacherwerb nicht ausgeübt und damit auch die Rücknahme nicht ausgesprochen werden.

Frage 8: Mit welchem Ergebnis hat die Landesregierung geprüft, ob im konkreten Einzelfall angesichts der außerordentlichen Größe der Flächen und der damit verbundenen enormen Kapitalbindung eine Verlängerung von Fristen zur Ausübung des Vorkaufsrechtes zugunsten kaufwilliger Landwirte durch die zuständige Landgesellschaft möglich war?

zu Frage 8: Die gesetzlich vorgesehene Frist nach § 48 Abs. 2 VwVfG lässt keine Ausnahmen im Einzelfall zu.

Frage 9: Welche konkreten Flächen wurden zum Verkauf an ortsansässige Landwirte angeboten (bitte Aufstellung nach Landkreis, Losgrößen)?

zu Frage 9: Für sämtliche 2.264 Hektar wurden mögliche Nacherwerber gesucht. Die 14 Kaufgegenstände hatten (gerundet) folgende Größen:

Prignitz: 536,5 Hektar, 125,9 Hektar, 79,3 Hektar, 77,8 Hektar, 55 Hektar, 50,2 Hektar

Märkisch-Oderland: 249,7 Hektar, 158,1 Hektar, 92,3 Hektar, 90,4 Hektar

Oberspreewald-Lausitz: 452,3 Hektar

Ostprignitz-Ruppin: 135,9 Hektar, 97,1 Hektar

Potsdam-Mittelmark: 62,4 Hektar.

Frage 10: Wie wurden die Flächenpreise im Rahmen der Rückabwicklung ermittelt?

zu Frage 10: Die durch die Nacherwerber im Rahmen der Vorkaufsrechtsausübung zu zahlenden Flächenpreise sind immer die im Kaufvertrag festgelegten Preise.

Frage 11: Waren die kaufinteressierten Landwirte gezwungen für komplette Lose zu bieten oder konnten sie auch für Teilflächen bieten?

zu Frage 11: Die kaufinteressierten Landwirte konnten einen Kaufgegenstand auch unter mehreren aufteilen, so dass weder flächenmäßig noch kostenmäßig ein Rest entstand. In einem Fall ist dies auch durch zwei Landwirte so vorgenommen worden.

Frage 12: Waren kaufinteressierte Landwirte gezwungen, die Pachtverträge zwischen der ATU Landbau (Käuferin und Verpächterin) und den KTG Agrar Tochterunternehmen (Verkäufer und Rückpächter) zu übernehmen? Welche Möglichkeiten wurden mit welchem Ergebnis geprüft, um landwirtschaftliche Betriebe mit Kaufinteresse nicht zur Übernahme bestehender Pachtverhältnisse zu zwingen?

zu Frage 12: Die Nacherwerber sind verpflichtet, die Pachtverträge zu übernehmen. Diese Verpflichtung wäre nur entfallen, wenn die Pachtverträge allein zum Zweck der Vereitelung des Vorkaufsrechts geschlossen worden wären und deswegen gleichzeitig mit der Genehmigungsversagung hätten beanstandet werden müssen.

Frage 13: Welche Bedingungen wurden für bietende Landwirtschaftsbetriebe gestellt, insbesondere mit Blick auf Aufstockungsbedürftigkeit, Finanzierung des Flächenkaufs, Betriebskonzept.

zu Frage 13: Die Voraussetzungen, die die nacherwerbsinteressierten Betriebe im vorliegende Fall erfüllen mussten, waren dieselben, die Nacherwerbsinteressenten in jedem Vorkaufsrechtsfall erfüllen müssen. Es sind leistungsfähige Betriebe, die nachvollziehbar darstellen konnten, dass sie hinsichtlich der jeweiligen Flächen dringend aufstockungsbedürftig sind. Dies war der Fall, weil sie einen für ihre Betriebsform unterdurchschnittlichen Eigenlandanteil hatten und es für ihren Betrieb einen wirtschaftlichen Vorteil bedeutete, die Flächen (nach Beendigung des Pachtverhältnisses) in die Eigenbewirtschaftung zu nehmen.

Frage 14: Wie viele landwirtschaftliche Betriebe bekundeten insgesamt ein Interesse an den betroffenen Flächen und wie viele kamen zum Zuge? Waren auch Existenzgründer darunter?

zu Frage 14: Insgesamt bekundeten 11 Betriebe ihr Interesse an den betroffenen Flächen. Fünf haben ihr Interesse wieder zurückgezogen. So wurde am Ende für 6 Betriebe das Vorkaufsrecht ausgeübt. Ein Existenzgründer ist nicht darunter.

Frage 15: Gab es auch Flächen mit mehreren Kaufgeboten. Wenn ja, nach welchen Kriterien wurde entschieden, wer den Zuschlag erhält?

zu Frage 15: Für einen Kaufgegenstand gab es zwei Interessenten, die den Kaufgegenstand untereinander aufgeteilt haben.

Frage 16: Welche Flächenausstattung hatten die erwerbenden Betriebe (bitte anonymisierte Aufstellung nach Flächenausstattung und Zukauf)?

zu Frage 16: Die Betriebe, für die die Landgesellschaft das Vorkaufsrecht ausgeübt hat, werden erst dann Eigentümer der entsprechenden Flächen, wenn die Gerichte die Ausübung des Vorkaufsrechts rechtskräftig bestätigt haben.

Betrieb 1: Bewirtschaftete Fläche 2017: 1.233 Hektar, zuerworben würden 77,8 und 55 Hektar.

Betrieb 2: Bewirtschaftete Fläche 2017: 81 Hektar, zuerworben würde ein Teil des 79,3 ha - Kaufgegenstandes.

Betrieb 3: Bewirtschaftete Fläche 2017: 740 Hektar, zuerworben würde der andere Teil des 79,3 ha - Kaufgegenstandes.

Betrieb 4: Bewirtschaftete Fläche 2017: 150 Hektar, zuerworben würden 97,1 Hektar.

Betrieb 5: Bewirtschaftete Fläche 2017: 230 Hektar, zuerworben würden 92,3 Hektar.

Betrieb 6: Bewirtschaftete Fläche 2017: 861 Hektar, zuerworben würden 62,4 Hektar.

Frage 17: Nach welchen Kriterien definiert die Landesregierung die Aufstockungsbedürftigkeit eines landwirtschaftlichen Betriebes?

Frage 18: Ab welcher Betriebsgröße in ha bzw. nach welchen weiteren Kriterien ist ein Landwirtschaftsbetrieb in Brandenburg nicht mehr aufstockungsbedürftig? Gibt es hierzu entsprechende Urteile des OLG Brandenburg?

zu den Fragen 17 und 18: Die Kriterien für die dringende Aufstockungsbedürftigkeit ergeben sich aus der Gesetzesauslegung des Versagungstatbestandes der „ungesunden Verteilung von Grund und Boden“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 Grundstückverkehrsgesetz (GrdstVG) durch die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (BGH) und der Oberlandesgerichte (OLG). Die wesentlichen Kriterien sind in dem Erlass des MLUL vom 9.3.2016 unter III. 2.c. dargestellt (Amtsblatt Nr. 14 vom 13.4.2016, S. 391 ff.). Zur Feststellung der „dringenden Aufstockungsbedürftigkeit“ des Betriebes bedarf es konkreter Tatsachen im Einzelfall, die belegen, dass der Betrieb durch den Zuerwerb wirtschaftlich gestärkt würde. Dies ist regelmäßig der Fall, wenn der Betrieb dadurch seinen bisher unterdurchschnittlichen Eigenlandanteil erhöhen könnte, wenn die Kaufflächen nahe der Hofstelle liegen oder eigene Flächen arrondieren, wenn künftige Flächenverluste durch den Zuerwerb ausgeglichen werden können oder wenn durch den Flächenerwerb Investitionen wirtschaftlicher werden (Siehe dazu auch BGH Beschluss vom 28.4.2017, Az.: BLw 1/15, Rn. 14 f.). Der Landesregierung ist nicht bekannt, dass die publizierte Rechtsprechung des BGH und der Oberlandesgerichte die Aufstockungsbedürftigkeit eines Betriebes allein aufgrund der Größe des Betriebes schon einmal verneint hätte.

Frage 19: Wie hoch sind die Einnahmen aus der Grunderwerbssteuer durch den Verkauf der 463 ha Agrarflächen an vorkaufsberechtigte Landwirtschaftsbetriebe bzw. für Flächen, für die die Landgesellschaft das Vorkaufsrecht ausgeübt hat?

zu Frage 19: Eine Aussage ist zur Wahrung des Steuergeheimnisses nach § 30 Abgabenordnung nicht möglich. Die Wahrung des Steuergeheimnisses ist ein zwingender Grund im Sinne des § 56 Abs. 4 Landesverfassung (LVerf).

Frage 20: Wie hat die Landesregierung ihre eigenen bodenmarktpolitischen Ziele bei der Vergabe der 2.263 ha an vorkaufsberechtigte landwirtschaftliche Betriebe konkret verfolgt?

zu Frage 20: Die Suche nach möglichen Nacherwerbsinteressenten für die 2.263 Hektar erfolgte nach den gesetzlichen Vorgaben durch die zuständige Genehmigungsbehörde unter der Aufsicht der Aufsichtsbehörde. Bodenmarktpolitische Spielräume gab es dabei nicht.

Frage 21: Ist der „5-Punkte-Plan zum Bodenmarkt“ auch nach dem Share-Deal zwischen der KTG und Munich Re bzw. der KTG-Pleite und der damit aufgetretenen Probleme auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt der aktuellste Stand der bodenmarktpolitischen Ziele der Landesregierung? Wenn nein, welche bodenmarktrechtlichen Änderungen sind aus Sicht der Landesregierung notwendig, um eine agrarstrukturell gesunde Bodenverteilung in Brandenburg zu sichern und welche Initiativen hierzu unternimmt die Landesregierung konkret?

zu Frage 21: Die Landesregierung teilt die Sorge über die Situation auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt. Eine Bund-Länder-Arbeitsgruppe zum Bodenmarktrecht, an der die Landesregierung beteiligt ist, beschäftigt sich mit den rechtlichen Fragestellungen im Zusammenhang möglicher Verschärfungen des Bodenmarktrechts. Hierzu gehört auch eine mögliche behördliche Kontrolle von Share Deals. Der übergeordnete Rechtsrahmen, den das Grundgesetz und das Europäische Recht setzen, lässt es jedoch nicht zu, dass über das Bodenmarktrecht ein wesentlich stärkerer Schutz von Landwirten vorgenommen wird, als es bereits nach geltendem Recht der Fall ist. Die Einführung einer behördlichen Kontrolle von Share Deals, bei denen auch landwirtschaftliche Flächen übertragen werden, wäre nach Auffassung von Gesellschaftsrechtlern nur als Anzeigepflicht rechtlich unproblematisch und vollzugstauglich. Die fachliche Diskussion zu diesen Themen ist noch nicht abgeschlossen. Kleinere gesetzliche Änderungen, die die verschwindend geringe Zahl von Vorkaufsrechtsfällen erhöhen würde, und die Share Deals zum Zweck der Erlangung landwirtschaftlicher Flächen unattraktiver machen würden, wären möglich. So setzt sich der für Landwirtschaft zuständige Minister Brandenburgs seit Jahren für die Abschaffung der doppelten Grunderwerbsteuer im Vorkaufsrechtsfall ein.

Share Deals wären weniger attraktiv, wenn die Auslöseschwelle für die Erhebung der Grunderwerbsteuer von heute 95 % der verkauften Anteile auf einen niedrigeren Anteil gesenkt würde und die Haltefrist von heute 5 Jahren deutlich verlängert würde. Ein Vorschlag der Finanzministerkonferenz liegt hierzu vor (Absenkung auf 90 %, Haltefrist 10 Jahre).