



Stellungnahme

Arbeitsgemeinschaft bäuerliche Landwirtschaft (AbL) e.V.

Hamm/Hamburg, 02.12.2021

zur

Verhandlung des Bodenfalls der Bauernfamilie Jaacks vor dem Hamburger Verwaltungsgericht am 29.10.2021

In Hamburg soll ein Milchhof einem Immobilienmakler weichen. Die Bodengesetze schützen deutschlandweit Bauernhöfe nicht mehr. Dieser Fall verdeutlicht, Reformen sind notwendig.

„Wir sind mit Leib und Seele Bauern und wollen das auch bleiben“, Hauke Jaacks, Milchbauer in Hamburg.

Landwirt*innen verlieren im gesamten Bundesgebiet ihr Land und ihre Existenz, weil sie u.a. nach dem veralteten Grundstücksverkehrsgesetz kein Drittschutzrecht haben. Werden im Genehmigungsverfahren die Agrarstrukturen nicht berücksichtigt und bekommen ortsansässige Landwirt*innen gegenüber außerlandwirtschaftlichen Investoren kein Vorkaufsrecht, dann können die betroffenen Bauernhöfe nicht rechtlich dagegen vorgehen. Diese Gesetzeslücke bestätigt jüngst auch das Hamburger Verwaltungsgericht im Bodenfall der Familie Jaacks. Damit ist die Politik einmal mehr aufgefordert zu handeln.

Familie Jaacks steht mit ihrem Bauernhof vor dem Aus. Die Hofstelle samt angrenzenden Grünlandflächen ist an ein Ehepaar verkauft worden, das bislang wohl ausschließlich im Immobilienbereich tätig war und dort einen Pferdehof aufbauen will, und nicht an den ortsansässigen Landwirt Jaacks, der die Hofstelle bewirtschaftet. Das hat die Wirtschaftsbehörde auf Antrag im Genehmigungsverfahren nach dem Grundstücksverkehrsgesetz genehmigt. Gegen diese Entscheidung hat Familie Jaacks vor dem Verwaltungsgericht Hamburg Klage eingelegt.

Das Verwaltungsgericht hat am 29. Oktober 2021 die Klage bedauerlicher Weise abgewiesen, da Hauke Jaacks nach dem Gesetz kein Drittschutzrecht besitzt und damit keine rechtliche Möglichkeit im verfahrensrechtlichen Sinne hat, die Genehmigung der Wirtschaftsbehörde zum Gegenstand einer Gerichtsentscheidung zu machen. Das Verwaltungsgericht sei nicht zuständig für agrarpolitische Fragen.

„Der Kläger weiß um diesen Punkt“, sagt Anwalt Jens Beismann in der Verhandlung. „Aber die Dinge müssen ins Tageslicht gerückt werden.“

Verwaltungsgericht: „Es gibt gute Gründe zu klagen“

Es geht einerseits um die rechtliche Frage: Jeder Kaufvertrag muss angezeigt und von den Behörden genehmigt werden. Will eine Person ohne landwirtschaftlichen Bezug einen Hof kaufen, dann prüfen die Behörden vorher, ob ortsansässige Landwirt*innen interessiert sind und Bedarf haben. Für diese kann die Landgesellschaft nach dem Reichssiedlungsgesetz ein Vorkaufsrecht wahrnehmen. Ist dieses der Fall, dann bleibt der außerlandwirtschaftliche Investor außen vor. In anderen Bundesländern werden Kaufverträge vielfach auch nicht genehmigt, weil interessierte Landwirt*innen zum ortsüblichen Preis bereit wären, die Flächen zu erwerben. Aber das ist längst nicht immer so, wie das Fallbeispiel der Jaacks verdeutlicht – ein Fall von vielen in ganz Deutschland¹. Im Genehmigungsverfahren vor zwei Jahren hat die Hamburger Wirtschaftsbehörde keine ungesunde Verteilung des Bodens im Sinne des Grundstücksverkehrsgesetzes festgestellt. Diese Feststellung wurde getroffen, obwohl das kaufende Ehepaar über keinerlei Erfahrung in der Landwirtschaft verfügte und lediglich ein Betriebskonzept für einen Pferdehof mit Pferdepension vorlegte. Der Pächter hingegen wollte seinen Milchviehbetrieb in der bisherigen Form fortsetzen, wozu er als Kaufpreis in selber Höhe mitbot. Die Wirtschaftsbehörde hielt aber den Pferdebetrieb, der bereits nach der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes in steuerlicher Hinsicht nicht als landwirtschaftlicher Betrieb privilegiert wäre, dennoch für einen landwirtschaftlichen Betrieb, da dieser beabsichtigt, in geringem Umfang Raufutter im Wesentlichen für den Eigenbedarf anzubauen.

Das ist rechtlich mehr als fragwürdig. Zum Entscheidungszeitpunkt wurde nicht mit der Umsetzung des Konzeptes begonnen, eine Behauptung, einen landwirtschaftlichen Betrieb einrichten zu wollen, reicht nicht aus (vgl. Dombert/Witt, Münchener Anwaltshandbuch, Agrarrecht, § 8, Rn 258 ff. mwn). Die Produktion von Futtermitteln beabsichtigt im Kern nicht, landwirtschaftliche Produkte für den Markt zu erzeugen. Die Wirtschaftsbehörde gibt die Raufuttererzeugung für den Eigenbedarf als Begründung an, warum sie den Pferdehof mit einem landwirtschaftlichen Betrieb gleichstellt. Der Bundesfinanzhof verneint das hingegen. Nach seiner Rechtsprechung, Urteil vom 10.09.2014, Az. XI R 33/13, ist die Pensionspferdehaltung kein Betrieb einer Landwirtschaft nach dem Umsatzsteuerrecht.

Anwalt Jens Beismann sagt vor dem Verwaltungsgericht: „Das ist kein landwirtschaftlicher Betrieb. Sonst könnte aus jedem Golfplatz mit Rasen, der gemäht werden könne, ein Bauernhof begründet werden.“

Hauke Jaacks sagt während der Verhandlung. „Wir haben seit Jahren bewiesen, dass wir den Betrieb führen können. Wir sind auf die Stallungen angewiesen. Wenn die Politik nicht handelt, dann wird alles vernichtet und wir sind heimatlos.“

Es geht andererseits auch um die agrarpolitische Frage: Außerlandwirtschaftliche Investoren dringen, vor allem in Ostdeutschland, immer stärker in den landwirtschaftlichen Bodenmarkt vor² und verdrängen Bauernhöfe. Mit diesem Präzedenzfall können außerlandwirtschaftliche Investoren auch in Westdeutschland vermehrt versuchen, mittels Konzepten, die von Beratungsunternehmen erstellt werden, an Bauernland zu gelangen.

Die Politik der Grünen in Hamburg schreibt sich regionale Lebensmittelversorgung und Artenschutz auf die Fahnen. In Hamburg hat sich die Zahl der Milchviehbetriebe in den letzten zehn Jahren halbiert³. Es gibt noch zehn Betriebe⁴. Der Hof der Familie Jaacks ist für deutlich mehr als zehn

¹ Vorkaufsrecht ist ein Papiertiger. Artikel von Jobst Jungehülsing in Ökologie & Landbau 02/2021.

² Thünen Report 80 <https://bit.ly/3HT8KIL>

³ Umfang der Milchleistungsprüfung zu Beginn des Kontrolljahres 2002

Prozent der in Hamburg erzeugten Milch verantwortlich. Mit der Hofaufgabe würde die Milcherzeugung in der Hansestadt um ein Zehntel sinken. Durch die Corona-Pandemie geraten die globalen Lieferketten bedenklich ins Stocken. Das zeigt einmal mehr, dass eine Lebensmittelproduktion zur regionalen und nahen Versorgung in Deutschland und auch in Hamburg erhalten werden muss. Die Nationale Akademie der Wissenschaften Leopoldina zieht den Schluss⁵, dass für einen Rückgang der Artenvielfalt u.a. die sehr starke Abnahme landwirtschaftlicher Betriebe mit Rinderhaltung verantwortlich ist.

Die neue Ampelregierung schreibt im Koalitionsvertrag: „Ohne Klimaschutz und Schutz der Artenvielfalt geht nichts.“ Auch stellt sie Tierwohl nach vorne. Weidehaltung ist beim Umbau der Tierhaltung für Tierwohl mitentscheidend, belegen wissenschaftliche Untersuchungen vielfach⁶. Aber die neue Regierung macht keine konkreten Vorschläge zur Bodenmarktpolitik. Werden die Gesetze nicht angepasst, dann drohen Betriebe von Investoren übernommen zu werden – und auch Rinderhaltung auf Weide, die gesellschaftlich gewünschte Anforderungen erfüllt, wird zurückgedrängt. Kurz um: die Agrarstruktur in Deutschland geht vor die Hunde.

Der Verwaltungsrichter sagt: *„Es gibt gute Gründe zu klagen, aber nicht das Gericht ist zuständig, auch nicht die Behörde, sondern der Gesetzgeber.“*

Das Grundstücksverkehrsgesetz ist wirkungslos

Familie Jaacks ist Pächter der Hofstelle mit angrenzenden 14 Hektar Ländereien⁷. Das Grundstücksverkehrsgesetz sieht nur Käufer und Verkäufer, nicht aber Pächter. Das liegt darin begründet, dass in den 60er Jahren, als das Gesetz verabschiedet wurde, noch 15 Prozent der Flächen Pachtland waren. Heute liegt der Pachtanteil bei 60 Prozent⁸. Das Grundstücksverkehrsgesetz wurde nicht angepasst und sieht für Dritte, also für Pächter, keine Klagebefugnis vor. Allerdings ist ein Pächter eines landwirtschaftlichen Grundstücks kein beliebiger Dritter, sondern Betroffener.

Anwalt Beismann äußert sich vor Gericht: *„Das Grundstücksverkehrsgesetz ist ‚vorchristlich‘ gestaltet und das ist höflich ausgedrückt.“* Dafür erhält er die Zustimmung vom Verwaltungsrichter.

Forderungen der AbL

Die Politik auf Länderebene und auf Bundesebene weiß um die Notwendigkeit einer Bodenmarktreform und hat auch Vorschläge erarbeitet⁹. Aber außer in Baden-Württemberg sind noch keine entsprechenden Gesetze verabschiedet worden. Auch nicht in Hamburg, weshalb Familie Jaacks ihren Bauernhof zu verlieren droht.

- Die Stadt Hamburg und alle anderen Bundesländer sind aufgefordert, das Agrarstrukturrecht bzw. Bodenmarktrecht zu reformieren. Die neue Bundesregierung kann und muss initiativ diesen Prozess voranbringen.
 - Im **Grundstücksverkehrsgesetz ist ein Drittschutzrecht** für unterlegene

⁴ Umfang der Milchleistungsprüfung Stand Oktober 2019

⁵ Nationale Akademie der Wissenschaft Leopoldina et al. (2020) <https://bit.ly/3xf2n5N> (Seite 30)

⁶ Prävalenzstudie (PraeRi) in Milchkuhbetrieben (2020) <https://bit.ly/2TJuVql> (Seite 144 f.). Elke Burow et al (2012) <https://bit.ly/3vWwQXk> und <https://bit.ly/3GorM2y>

⁷ Familie Jaacks bewirtschaftet mit dieser Hofstelle einen insgesamt 130 Hektar großen konventionellen Betrieb mit 340 Rindern, davon 140 Milchkühe. Kühe und Jungtiere sind im Sommer auf der Weide.

⁸ Statistisches Bundesamt (2021) <https://bit.ly/3COSuyd>

⁹ Bericht der Bund-Länder-Arbeitsgruppe „Bodenmarktpolitik“ (2014) <https://bit.ly/3HNaPzH>

Kaufinteressent*innen aufzunehmen, damit Bauernfamilien wie Jaacks klagen können. Den bisherigen Pächter*innen, die eine Nutzung fortführen wollen, muss künftig der Rechtsweg gegen solch eine Entscheidung möglich sein.

- Das Verfahren zur **Anzeigepflicht für Landpachtverträge** muss rechtssicher und transparent umgesetzt und bei Umgehung sanktioniert werden. Aktuell verstoßen bundesweit in über 75 Prozent der Fälle Verpächter gegen die gesetzliche Anzeigepflicht bei Verpachtungen¹⁰.
- Landverkauf und Pachtvergabe müssen an **Kriterien** gebunden werden¹¹.
- Des Weiteren fordert die AbL: Anteilkäufe sind grundsätzlich zu erfassen und Genehmigungsverfahren im Sinne des Gemeinwohls zu unterziehen (siehe AbL-Papier: Ackerland in Bauernhand). Die Grunderwerbssteuer darf bei Anteilkäufen nicht umgangen werden. Eine progressive Grunderwerbssteuer ist einzuführen. Öffentliche Flächen sind nach Gemeinwohlkriterien zu verpachten¹².

Anregungen und Rückfragen an:

Berit Thomsen

AbL-Referentin für Milch und internationale Handelspolitik

Tel: 02381-9053172

E-Mail: thomsen@abl-ev.de

¹⁰ BMEL-Initiative (2021) <https://bit.ly/31f6Zij> (Seite 4)

¹¹ Mögliche Kriterien sind breite Streuung des Eigentums an Grund und Boden statt marktbeherrschende Stellung einzelner Akteur*innen sowie regional verankerte und selbstständige Betriebe. AbL-Papier: **Ackerland in Bauernhand** (2019) <https://bit.ly/3p3w1Zs>

¹² AbL-Papier: **Gemeinwohlverpachtung** (2021) <https://bit.ly/2ZlZg5I>