

Bedeutung und Bewertung von Vorkaufsrechten für landwirtschaftliche Nutzflächen

Relevance and valuation of pre-emptive rights on farmland

Kristina Moog* und Enno Bahrs

Universität Hohenheim, Institut für landwirtschaftliche Betriebslehre, Fachgebiet
Landwirtschaftliche Betriebslehre, Deutschland

*Correspondence to: kristina.moog@uni-hohenheim.de

Received: 29 November 2019 – Revised: 08 Mai 2020 – Accepted: 28 Juli 2020 – Published: 21 Dezember 2020

Zusammenfassung

Aufgrund des Einflusses außerlandwirtschaftlicher Investoren und steigender Bodenpreise planen einige deutsche Bundesländer lenkend in den landwirtschaftlichen Bodenmarkt einzugreifen. Ein mögliches Instrument ist die Einführung von Vorkaufsrechten zugunsten von Landwirten. In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, welche Wirkungen diese Eingriffe im Bodenmarkt induzieren. Dabei ist auch der Wert derartiger Vorkaufsrechte aus der Perspektive kaufinteressierter Landwirte bedeutend, der in engem Zusammenhang mit deren Zahlungsbereitschaft steht. Da bisher keine normierten Bewertungsansätze für Vorkaufsrechte landwirtschaftlicher Nutzflächen existieren, wurden zur Beantwortung dieser Frage absolute Zahlungsbereitschaften von Landwirten für Vorkaufsrechte in sechs Regionen Deutschlands erhoben. Die Ergebnisse zeigen, dass für Vorkaufsrechte eine grundsätzliche Zahlungsbereitschaft besteht, die in ihrer Höhe von der Ausgestaltung des Vorkaufsrechts abhängig ist und bei einer exemplarischen Flächengröße von zwei Hektar landwirtschaftlicher Nutzfläche einen Wert von mehr als 1.500 Euro betragen kann.

Schlagerworte: Vorkaufsrecht, Bodenmarkt, Bewertung, Zahlungsbereitschaft

Summary

Some German federal states plan to intervene in the farmland market, due to the influence of non-agricultural investors and rising land prices. One possible instrument is the introduction of pre-emptive rights in favour of farmers. In this context, the question arises how these interventions affect the farmland market. Preemptive rights' value can be determined from the perspective of farmers interested in buying, which is closely related to their willingness-to-pay. As no valuation approach for pre-emptive rights exist so far, absolute willingness-to-pay for pre-emptive rights in six German regions was surveyed to answer this question. The results show a basic willingness-to-pay for pre-emptive rights, the amount of which depends on pre-emptive right's structure, but for an exemplary area of two hectares of farmland the value can be more than 1,500 euros.

Keywords: Pre-emptive right, land market, valuation, willingness-to-pay

1 Problemstellung und Zielsetzung

Boden ist für landwirtschaftliche Betriebe ein wichtiger Produktionsfaktor, der aufgrund verstärkter Flächenkonkurrenz mit Siedlungs- und Verkehrsflächen immer knapper wird (BLAG, 2015). Darüber hinaus führen niedrige Zinsen, auch im Zusammenspiel mit außerlandwirtschaftlichen Kaufinteressenten seit 2007 zu kontinuierlich steigenden Preisen für landwirtschaftliche Nutzflächen (BLAG, 2015; Tietz, 2017). Wenngleich das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht (vgl. RSiedlG) deutschen Landwirten die Möglichkeit einräumt, Flächen vorrangig außerlandwirtschaftlicher oder ortsfremder Erwerbsinteressenten kaufen zu können, zeigen sich Probleme in der Praxis. Bestehende Vollzugsdefizite und Regulierungslücken im Grundstücksverkehrsrecht, u.a. Genehmigung von Kaufverträgen trotz bestehender Versagensgründe, billigend in Kauf genommener Fristablauf und fehlende gesetzliche Regelungen zu Anteilskäufen an landwirtschaftlichen Unternehmen, führen häufig zu einer Umgehung der bestehenden Vorrangregelung für Landwirte (Netz, 2013; BLAG, 2015; o.V., 2019). Auch vor diesem Hintergrund denken die Regierungen einiger (v.a. ostdeutscher) Bundesländer über verstärkt lenkende Eingriffe nach, um Boden vorzugsweise in landwirtschaftliche Nutzungsinteressen zu führen und außerlandwirtschaftlichen Investoren den Einstieg in landwirtschaftliche Bodenmärkte zu erschweren (BLAG, 2015; o.V., 2019). In diesem Zusammenhang können veränderte Vorkaufsrechte für Landwirte eine zunehmend bedeutendere Rolle einnehmen. Privilegiert werden könnten u.a. Landwirte, die die zu veräußernde Fläche als Pächter bewirtschaften, deren Flächen an die zu veräußernde Fläche angrenzen oder ortsansässige bzw. ortsnah Landwirte (BLAG, 2015). Gerade in Zeiten eines stagnierenden Angebots an zu veräußernder landwirtschaftlicher Nutzfläche bei gleichzeitig hoher Nachfrage stellen Vorkaufsrechte eine Privilegierung des Berechtigten gegenüber anderen Kaufinteressenten dar (o.V., 2019).

Der Themenbereich der Vorkaufsrechte ist bislang wissenschaftlich kaum untersucht und es sind nur wenige Daten zu diesem Thema verfügbar. Damit sind auch die Auswirkungen auf die Bodenmärkte weitgehend unbekannt und es gibt bisher keinen allgemeingültigen Ansatz, wie die Bewertung eines Vorkaufsrechts durchgeführt werden soll. In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, welchen Wert ein Vorkaufsrecht für den Berechtigten einnimmt bzw. welche Zahlungsbereitschaft für Vorkaufsrechte besteht. Um diese Lücke zu schließen, soll der vorliegende Beitrag einen Überblick über aktuell bestehende Vorkaufsrechte und Bewertungsansätze geben. Durch Befragung von Landwirten soll aufgezeigt werden, wie sich die Ausgestaltung von Vorkaufsrechten auf die Zahlungsbereitschaft von Landwirten auswirkt. Darüber hinaus werden Anregungen gegeben, welche zukünftigen Analysen sinnvoll sein können, um die Art der Bewertung sowie des Wertniveaus von Vorkaufsrechten verbessern zu können. In Anbetracht dieser Fragestellungen ergeben sich für diesen Beitrag folgende Hypothesen:

Hypothese 1: Vorkaufsrechte an landwirtschaftlichen Nutzflächen haben für Landwirte einen Wert.

Hypothese 2: Die Höhe des Werts dieser Vorkaufsrechte hängt auch davon ab, ob der Verpflichtete dem Vorkaufsberechtigten bekannt ist, wie hoch die Eintrittswahrscheinlichkeit des Vorkaufsfalls ist, ob bereits ein Pachtverhältnis auf der maßgeblichen Fläche zwischen Verpflichtetem und Berechtigtem besteht, ob das Vorkaufsrecht eine Erweiterung angrenzender Flächen für den Berechtigten ermöglicht und wie lange das Vorkaufsrecht eingeräumt wird.

Weitere Hypothesen, die nachfolgend jedoch noch nicht geprüft werden konnten, wären von Interesse. Dazu zählen z. B., dass die Höhe des Werts von Vorkaufsrechten auch davon abhängt, welche Eigenschaften die beteiligten Objekte (u.a. Grundstücksgröße, -form und -entfernung) sowie die Subjekte (Berechtigter, Verpflichteter), aber auch die Ausgestaltung des Vorkaufsrechts (u.a. Laufzeit, Übertragbarkeit, Rangfolge gegenüber anderen Vorkaufsrechten, Beschränkung auf bestimmte Personengruppen, Transaktionskosten) aufweisen.

2 Status Quo gesetzlicher Vorkaufsrechte für Grundbesitz in Deutschland

2.1 Definition von Vorkaufsrechten für Grundbesitz

Vorkaufsrechte sind Verfügungs- bzw. Erwerbsrechte, die an eine Sache, nicht an eine Person gebunden sind (Köhne, 2007; Kleiber, 2014; Netz, 2013). Bei einem Vorkaufsrecht handelt es sich um ein Recht, das dem Berechtigten, zu dessen Gunsten das Vorkaufsrecht eingetragen ist, die Möglichkeit, aber nicht die Pflicht einräumt, vorrangig eines weiteren Kaufinteressenten zu bestehenden Konditionen in einen Kaufvertrag einzutreten (Kleiber, 2014; Netz, 2013; Ferlan et al., 2007). Vorkaufsrechte können nur ausgeübt werden, wenn der Vorkaufsfall eintritt, d.h. der Grundstückseigentümer (=Verpflichteter) mit einem weiteren Kaufinteressenten einen Kaufvertrag über das für das Vorkaufsrecht maßgebliche Grundstück abschließt (Netz, 2013). Die Basis für ein Vorkaufsrecht kann sowohl ein individueller privatrechtlicher Vertrag zwischen Berechtigtem und Verpflichtetem, als auch ein Gesetz sein, wobei nur privatrechtliche Vorkaufsrechte ins Grundbuch eingetragen und notariell beglaubigt werden müssen (Netz, 2013; Köhne, 2007; BGH, 2016). Vorkaufsrechte können u.a. zugunsten von Miteigentümern, Pächtern, Nachbarlandwirten, ortsansässigen Landwirten oder staatlichen Institutionen festgesetzt werden (Holst, 2011).

2.2 Gesetzliche Grundlagen für Vorkaufsrecht bei Grundbesitz

Im Folgenden soll ein kurzer Überblick über gesetzliche Vorkaufsrechte mit landwirtschaftlichem Bezug in Deutschland gegeben werden. Bei privatrechtlichen Vorkaufsrechten bestehen nahezu unbegrenzte Gestaltungsmöglichkeiten.

Im Rahmen der Föderalismusreform 2006 ist die Gesetzgebungskompetenz für die Bereiche des landwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs und des Siedlungswesens in die ausschließliche Zuständigkeit der Bundesländer übergegangen (BGBl, 2006; PBGD, 2007). Die bislang für Vorkaufsrechte bedeutenden Rechtsrahmen des Grundstücksverkehrsgesetzes (GrdstVG) sowie des Reichssiedlungsgesetzes (RSiedlG) behalten so lange ihre Gültigkeit, bis die Länder eigene Gesetze erlassen (BGBl, 2006).

Das Vorkaufsrecht nach §4 RSiedlG greift, wenn die Veräußerung eines landwirtschaftlichen Grundstücks gemäß §9 GrdstVG zu versagen wäre. In diesem Fall wird das zuständige Siedlungsunternehmen informiert und kann ein Vorkaufsrecht zugunsten eines aufstockungsbedürftigen Landwirts ausüben (§12 GrdstVG; Netz, 2013). Das siedlungsrechtlich motivierte Vorkaufsrecht hat an Bedeutung gewonnen: In den letzten zehn Jahren hat sich die Zahl der geprüften sowie der ausgeübten Vorkaufrechtsfälle verdoppelt (BLG, 2019). Auffällig ist dabei, dass nur etwa 25-30 % der geprüften Fälle auch tatsächlich ausgeübt werden. Zwar sind in der Regel potentielle Erwerber vorhanden, die jedoch oft finanziell nicht in der Lage oder willens sind, die Grundstücke zu erwerben (BLG, 2019).

Die Ausgestaltung der Vorkaufsrechte zugunsten von Landwirten im GrdstVG und RSiedlG ist umstritten, sodass Vorkaufsrechte in moderne Agrarstrukturgesetze auf Bundeslandebene überführt werden sollen (BLAG, 2015; BLG, 2019). Bislang hat Baden-Württemberg als einziges Bundesland eine eigene Bodenmarktgesetzgebung erlassen, die sich jedoch weitgehend an den alten Gesetzen orientiert (Netz, 2013; BLAG, 2015; ASVG). In Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Sachsen und Sachsen-Anhalt bestehen Entwürfe für Agrarstrukturgesetze, die aber bislang nicht umgesetzt wurden (ASG-Bbg-E; ASG-MV-E; NASG-E; SächsASVG-E; ASG-LSA-E). In Thüringen gibt es Pläne für ein Agrarstrukturgesetz, aber noch keinen konkreten Entwurf (DieLinke, 2019). Dem Siedlungsunternehmen in Baden-Württemberg wird ein stärkeres Vorkaufsrecht eingeräumt als in den Bundesländern, in denen noch das RSiedlG maßgeblich ist: Hier kann das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht auch ausgeübt werden, wenn kein aufstockungsbedürftiger Landwirt vorhanden ist (§17 ASVG; Netz, 2013). Die Gesetzesentwürfe bzw. Eckpunktepapiere aus Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen sehen vergleichbare Regelungen vor (§12 ASG-MV-E; §17 SächsASVG-E; §12 ASG-LSA-E; DieLinke, 2019). Niedersachsen, Brandenburg und Thüringen planen zudem ein verändertes Vorkaufsrecht zugunsten ortsansässiger bzw. ortsnaher Land-

wirte, vorrangig der Siedlungsunternehmen (§11 NASG-E; §11 ASG-Bbg-E; DieLinke, 2019).

Neben diesen speziell auf die Landwirtschaft zugeschnittenen Vorkaufsrechten gibt es weitere Vorkaufsrechte, die landwirtschaftliche Nutzflächen tangieren können. In §24 Baugesetzbuch wird den Gemeinden ein Vorkaufsrecht für unbebaute Flächen innerhalb eines Bebauungsplans, z.B. für Ausgleichsmaßnahmen, eingeräumt und §66 Bundesnaturschutzgesetz gewährt den Bundesländern ein Vorkaufsrecht, z.B. an Flächen in Naturschutzgebieten (Netz, 2013). Im BGB werden lediglich allgemeine Vorgaben zu dinglichen Vorkaufsrechten gemacht, die hauptsächlich für privatrechtliche Vorkaufsrechte maßgeblich sind (§§1094ff. BGB).

2.3 Bislang verwendete Bewertungsansätze für Vorkaufsrechte bei Grundbesitz

Damit die Bedeutung von Vorkaufsrechten herausgearbeitet werden kann, ist auch der ihnen von Stakeholdern, insbesondere von Landwirten, eingeräumte Wert von Bedeutung. Zu diesem Zweck werden nachfolgend wichtige Bewertungsoptionen für Vorkaufsrechte bei Grundbesitz skizziert.

Bei der Bewertung von Vorkaufsrechten wird zwischen der Bewertung des belasteten Grundstücks und dem Wert des Rechts unterschieden (Kleiber, 2014). Im Folgenden soll der Fokus auf der Bewertung des Rechts liegen. Derzeit bestehen hierfür keine allgemeingültigen Regeln, d.h. eine Wertermittlung ist stark einzelfallbezogen, ohne einer bestimmten Norm zu folgen (Kleiber, 2014). Vorkaufsrechte können über das Vergleichswertverfahren bewertet werden, wenn ausreichend Daten für Vergleichsgrundstücke mit und ohne Vorkaufsrecht vorliegen (WertR, 2006). Ist dies nicht der Fall, wird das Ertragswert- oder das Ersatzwertverfahren angewendet (Köhne, 2007). Nur wenn der Vorkaufsfall eintritt, hat das Vorkaufsrecht einen realen Wert, der sich nach dem Vermögensvorteil für den Berechtigten bemisst. So lange das Vorkaufsrecht auf dem Grundstück ruht, hat es lediglich einen optionalen Wert (Kleiber, 2014). Für ein Recht mit einem persönlichen Vorteil ist der Berechtigte bereit, einen (hohen) Preis zu zahlen, z.B. wenn der ungünstige Zuschnitt eines Grundstücks verbessert und der Ertrag gesteigert werden kann (Kleiber, 2014). Zudem bietet ein Vorkaufsrecht einen Vermögensvorteil alleine dadurch, dass der Kauf des Grundstücks ermöglicht wird, ohne das Gebot eines weiteren Kaufinteressenten überbieten zu müssen, denn ohne Vorkaufsrecht wäre der Kauf des Grundstücks nur zu einem höheren Preis realisierbar (OLG Oldenburg, 1993). Schließlich bietet das Vorkaufsrecht auch einen Informationswert: Ohne Vorkaufsrecht würde ein interessierter Käufer möglicherweise nicht vom anstehenden Verkauf eines Grundstücks erfahren (Harms, 2012).

In der Literatur sind nur wenige und z.T. auch sehr alte Bewertungsansätze für Vorkaufsrechte vorhanden (vgl. Übersicht 1). Dabei handelt es sich i. d. R. um Wertansätze aus dem Rechtsprechungsrecht, die auf Einzelfällen beruhen. Zudem wurden die meisten Werte in freier Schätzung ermit-

Übersicht 1: Bestehende Ansätze zur Bewertung von Vorkaufsrechten.

Quelle	Anlass der Bewertung	Wert Vorkaufsrecht
OLG Kiel, 1931	k.A.	2 % des Verkehrswerts des Grundstücks
OG Danzig, 1933	Versteigerung	2,15 % des Versteigerungserlöses
OLG Frankfurt/Main, 1964	Enteignung	5 % des Grundstückswerts
OLG Oldenburg, 1993	Entschädigung für Rechtsverlust	10 % des Verkehrswerts zzgl. Zinsen
OLG Oldenburg, 1993	Verkehrswert Vorkaufsrecht	5-15 % des Verkehrswerts des Grundstücks
WertR, 2006	Allgemeiner Grundsatz	Kapitalisierter Vorteil des Berechtigten
BGH, 2007	Beschwerdewert Vorkaufsrecht	10 % des Grundstückswerts zzgl. Zinsen
Aust et al., 2007	Zahlung für Vorkaufsrecht zzgl. zum Grundstückspreis	5-15 % des Grundstückswerts
Kleiber, 2014	Ertragssteigerung durch Arrondierung	Barwert des Ertragsdifferenzials
BGH, 2015	Möglichkeit zur Ausübung des Vorkaufsrechts verstrichen	Differenz zwischen Verkehrswert und tatsächlichem Kaufpreis

Quelle: Eigene Darstellung.

telt und keiner der vorhandenen Ansätze bezieht sich auf landwirtschaftliche Nutzflächen. Allgemein gibt immer der Wert des Gegenstands, auf den sich das Recht bezieht, einen Anhaltspunkt für die Bewertung (BGH, 1996). In Übersicht 1 ist zudem zu erkennen, dass der Wert eines Vorkaufsrechts in der Rechtsprechung seit den 1990er Jahren höher angesetzt wird als zuvor. Dies kann als Indiz für eine gestiegene Bedeutung von Vorkaufsrechten angesehen werden (Harms, 2012).

Übersicht 1 zeigt keine klare Struktur zur Wertermittlung und zum Wertniveau von Vorkaufsrechten. Die bisherige Prägung der Wertermittlung durch Rechtsprechungsrecht deutet in Anbetracht der sich abzeichnenden zunehmenden Bedeutung von Vorkaufsrechten auf landwirtschaftlichen Bodenmärkten eine erforderliche methodische Vertiefung an. Deswegen werden im Rahmen von Befragungen Daten erhoben, um Informationen über die Zahlungsbereitschaft aus der Perspektive kaufinteressierter Landwirte abzuleiten und daraus einen möglichen Bewertungsansatz zu entwickeln. Wertbeeinflussende Faktoren können dabei u.a. sein: Übertragbarkeit, Rangfolge gegenüber anderen Vorkaufsrechten, Laufzeit, Beschränkung auf bestimmte Personengruppen, entstehende Transaktionskosten, mögliche Arrondierungsvorteile, Flächengröße sowie bestehende Gegenleistungen, z.B. in Form einer Rente (§§8ff. NASG-E; §§473, 873, 1094ff. BGB; §7 ASG-LSA-E; §8 RSiedlG; Swinnen et al., 2014; Holst, 2011; Kleiber, 2014; WertR, 2006). Für individuelle taxatorische Anlässe sollte auch die Eintrittswahrscheinlichkeit des Vorkaufsfalles berücksichtigt werden, sofern sie quantifizierbar ist. Dabei sind die Faktoren miteinzubeziehen, die diese Wahrscheinlichkeit beeinflussen können, wie z.B. Laufzeit und Übertragbarkeit des Rechts, Alter des Berechtigten und Verpflichteten, Erbfolge beim Verpflichteten sowie die wirtschaftliche Lage des Verpflichteten.

3 Befragung zur Erfassung der Zahlungsbereitschaft von Landwirten für Vorkaufsrechte

Um den Wert eines Vorkaufsrechts für landwirtschaftliche Nutzflächen aus Perspektive kaufinteressierter Landwirte sowie mögliche wertbeeinflussende Faktoren zu erfassen, wurde 2017 eine nicht repräsentative Befragung von Landwirten in unterschiedlichen Regionen Deutschlands durchgeführt. In sechs Erhebungen im Rahmen von landwirtschaftlichen Versammlungen wurde die Zahlungsbereitschaft von Landwirten für Vorkaufsrechte unterschiedlicher Ausgestaltung erfragt. Dabei wurden absolute Zahlungsbereitschaften abgefragt, weil diese Form für die Teilnehmer besser vorstellbar und für die Auswertung leichter nachvollziehbare Werte liefert. Es wurden immer zwei Fragen nacheinander gestellt, die anhand einer zehnstufigen Skala von „Nichts“ bis „Über 1.500 Euro“ (vgl. Tabelle 1) beantwortet wurden. Die grundlegende Fragestellung in der Erhebung lautete:

Was würden Sie als Landwirt für ein auf Ihren Namen lautendes dingliches Vorkaufsrecht (für X Jahre) für eine landwirtschaftliche Ackerfläche (2 ha in 3 km Entfernung von Ihrem Betrieb, durchschnittliche Ackerzahl Ihrer Region, keine außerlandwirtschaftliche Nutzungserwartung) maximal bieten, wenn Sie mit Grundbucheintragungskosten in Höhe von 200 Euro rechnen müssten?

Dabei wurde zum einen die Laufzeit des Vorkaufsrechts zwischen 5, 20 und 30 Jahren variiert, sowie unterschiedliche Zusatzeigenschaften ergänzt, während alle anderen Annahmen konstant gehalten wurden. Als Zusatzeigenschaften wurden, basierend auf einer Literaturanalyse, die Bekanntheit des Eigentümers, die Eintrittswahrscheinlichkeit des Vorkaufsfalles, die Pachtsituation und die Möglichkeit zur Erweiterung angrenzender Flächen gewählt (BLAG, 2015; Kleiber, 2014;

Swinnen et al., 2014; Holst, 2011; Ferlan et al., 2007). Zur Ermittlung der Zahlungsbereitschaft für Vorkaufsrechte an landwirtschaftlichen Nutzflächen wurden die befragten Landwirte mit jeweils unterschiedlichen Fragenpaaren konfrontiert, wobei eine Befragungsgruppe nur mit jeweils einem der nachfolgenden Fragenpaare konfrontiert wurde:

- Zahlungsbereitschaft für Vorkaufsrechte an Flächen *ohne* bestehendes Pachtverhältnis vs. Flächen *mit* bestehendem Pachtverhältnis des Befragten (Befragung 1 und 2).
- Zahlungsbereitschaft für Vorkaufsrechte mit einer *geringen* bzw. einer *hohen* Eintrittswahrscheinlichkeit des Vorkaufsfalles (Befragung 3).
- Zahlungsbereitschaft für Vorkaufsrechte an Flächen, die *eine* bzw. *keine* Möglichkeit zur Erweiterung angrenzender selbstbewirtschafteter Flächen bieten (Befragung 4 und 5).

- Zahlungsbereitschaft für Vorkaufsrechte an landwirtschaftlichen Nutzflächen mit *wenig bekanntem* bzw. *gut bekanntem* Eigentümer (Befragung 6).

Für die Zusatzeigenschaften „Pachtverhältnis“ und „Flächenerweiterung“ wurden jeweils in zwei Befragungsgruppen Daten erhoben.

4 Ergebnisse der Befragungen zur Zahlungsbereitschaft für Vorkaufsrechte

Die Befragungsergebnisse wurden deskriptiv ausgewertet (vgl. Tabelle 1). Hierzu wurden nur die Daten der Teilnehmer herangezogen, die beide Fragen beantwortet haben. Aufgrund nicht normalverteilter Daten wurde mit dem Wilcoxon-Test anschließend geprüft, ob zwischen den bei-

Tabelle 1: Befragungsergebnisse zur Zahlungsbereitschaft von Landwirten für Vorkaufsrechte an landwirtschaftlichen Nutzflächen mit ausgewählten Eigenschaften.

Höhe der ZB (in Euro)	1 Pachtverhältnis* (N=62)		2 Pachtverhältnis (N=69)		3 Eintrittswahrscheinlichkeit* (N=68)	
	liegt nicht vor	liegt vor	liegt nicht vor	liegt vor	gering	hoch
Nichts	12,9% (8)	8,1% (5)	29,0% (20)	24,6% (17)	35,3% (24)	17,6% (12)
Bis zu 100	14,5% (9)	9,7% (6)	18,8% (13)	10,1% (7)	23,5% (16)	11,8% (8)
100-200	14,5% (9)	14,5% (9)	15,9% (11)	17,4% (12)	16,2% (11)	11,8% (8)
200-300	1,6% (1)	8,1% (5)	8,7% (6)	14,5% (10)	10,3% (7)	22,1% (15)
300-400	12,9% (8)	8,1% (5)	7,2% (5)	14,5% (10)	4,4% (3)	13,2% (9)
400-500	12,9% (8)	9,7% (6)	5,8% (4)	4,3% (3)	2,9% (2)	11,8% (8)
500-750	3,2% (2)	9,7% (6)	2,9% (2)	1,4% (1)	0,0% (0)	0,0% (0)
750-1.000	8,1% (5)	4,8% (3)	1,4% (1)	0,0% (0)	2,9% (2)	4,4% (3)
1.000-1.500	11,3% (7)	9,7% (6)	2,9% (2)	1,4% (1)	0,0% (0)	2,9% (2)
Über 1.500	8,1% (5)	17,7% (11)	7,2% (5)	11,6% (8)	4,4% (3)	4,4% (3)
ZB	87,1% (54)	92,0% (57)	70,8% (49)	75,2% (52)	64,6% (44)	82,4% (56)
Höhe der ZB (in Euro)	4 Flächenerweiterung* (N=55)		5 Flächenerweiterung* (N=50)		6 Bekanntheit Eigentümer (N=73)	
	nicht möglich	möglich	nicht möglich	möglich	wenig bekannt	gut bekannt
Nichts	30,9% (17)	16,4% (9)	40,0% (20)	14,0% (7)	19,2% (14)	15,1% (11)
Bis zu 100	9,1% (5)	10,9% (6)	6,0% (3)	12,0% (6)	9,6% (7)	8,2% (6)
100-200	12,7% (7)	16,4% (9)	12,0% (6)	16,0% (8)	6,8% (5)	6,8% (5)
200-300	5,5% (3)	5,5% (3)	8,0% (4)	4,0% (2)	6,8% (5)	6,8% (5)
300-400	14,5% (8)	12,7% (7)	10,0% (5)	18,0% (9)	16,4% (12)	16,4% (12)
400-500	9,1% (5)	7,3% (4)	6,0% (3)	6,0% (3)	12,3% (9)	17,8% (13)
500-750	1,8% (1)	3,6% (2)	2,0% (1)	6,0% (3)	9,6% (7)	8,2% (6)
750-1.000	5,5% (3)	10,9% (6)	2,0% (1)	4,0% (2)	5,5% (4)	4,1% (3)
1.000-1.500	3,6% (2)	7,3% (4)	2,0% (1)	10,0% (5)	9,6% (7)	13,7% (10)
Über 1.500	7,3% (4)	9,1% (5)	12,0% (6)	10,0% (5)	4,1% (3)	2,7% (2)
ZB	69,1% (38)	83,7% (46)	60,0% (30)	86,0% (43)	80,7% (59)	84,7% (62)

*Ausprägungen der Eigenschaften signifikant verschieden auf dem 5%-Signifikanzniveau (Wilcoxon-Test)

N = Stichprobenumfang; in Klammern: absolute Häufigkeiten

ZB = Zahlungsbereitschaft vorhanden = Summe aller Kategorien außer „Nichts“; Median

Quelle: Eigene Erhebungen.

den Fragen eines Befragungspaares signifikante Unterschiede in den zentralen Tendenzen der Antworten bestehen (Universität Zürich, o.J.).

Bei einer Fläche ohne bestehendes Pachtverhältnis (Befragung 1 und 2) wiesen 87,1 % bzw. 70,8 % der Befragten eine Zahlungsbereitschaft für ein Vorkaufsrecht auf, bei einer Fläche mit bestehendem Pachtverhältnis waren es 92,0 % bzw. 75,2 %. Der Unterschied zwischen den Ausprägungen ist nur in Befragung 1 signifikant ($p=0,011$). Auffällig ist, dass bei einer gepachteten Fläche fast doppelt so viele Befragte (17,7 % bzw. 11,6 % gegenüber 8,1 % bzw. 7,2 %) bereit sind, mehr als 1.500 Euro für das Vorkaufsrecht zu zahlen. Der Median steigt in Befragung 1 von „300-400 Euro“ (kein Pachtverhältnis) auf „400-500 Euro“ (bestehendes Pachtverhältnis) an, in Befragung 2 bleibt er unverändert bei „100-200 Euro“. Die Unterschiede in den Ergebnissen resultieren aus den unterschiedlichen Befragungsregionen: Befragung 1 fand in einer bayerischen Region mit sehr hohem Bodenpreisniveau und geringerem Pachtflächenanteil, Befragung 2 in einer hessischen Region mit geringem Bodenpreisniveau, aber höherem Pachtflächenanteil statt.

Beim Vergleich der Eintrittswahrscheinlichkeiten (Befragung 3) liegt die Zahlungsbereitschaft bei einer hohen Eintrittswahrscheinlichkeit (82,4 %) gegenüber einer geringen Eintrittswahrscheinlichkeit (64,6 %) signifikant höher ($p=0,000$). Hier sticht der Unterschied in der Kategorie „Nichts“ heraus: Bei einer geringen Eintrittswahrscheinlichkeit besteht bei 35,3 % der Befragten keine Zahlungsbereitschaft, bei einer hohen Eintrittswahrscheinlichkeit sind es um die Hälfte weniger (17,6 %). Der Median steigt von „Bis zu 100 Euro“ (geringe Eintrittswahrscheinlichkeit) auf „200-300 Euro“ (hohe Eintrittswahrscheinlichkeit) an.

Ermöglicht ein Vorkaufsrecht dem Berechtigten eine Erweiterung angrenzender selbstbewirtschafteter Flächen (Befragung 4 und 5), so haben 83,7 % bzw. 86,0 % der Befragten eine Zahlungsbereitschaft, ohne mögliche Flächenerweiterung sind es 69,1 % bzw. 60,0 %. Die Ausprägungen unterscheiden sich in beiden Befragungen signifikant ($p=0,003$ bzw. $p=0,023$). Auffällig ist auch hier der Unterschied in der Kategorie „Nichts“: Bei einer fehlenden Möglichkeit zur Flächenerweiterung haben ungefähr doppelt so viele Befragte (30,9 % bzw. 40,0 %) keine Zahlungsbereitschaft verglichen mit einer möglichen Flächenerweiterung (16,4 % bzw. 14,0 %). Der Median verändert sich in Befragung 5 von „100-200 Euro“ (keine Flächenerweiterung) auf „300-400 Euro“ (mögliche Flächenerweiterung) und bleibt in Befragung 4 unverändert bei „100-200 Euro“. Auch hier beeinflussen die Strukturen der Befragungsregionen die Ergebnisse: Befragung 4 fand in einer baden-württembergischen Region mit mittlerem bis hohem Bodenpreisniveau, Befragung 5 in einer Region Nordrhein-Westfalens mit hohem Bodenpreisniveau statt.

Gilt das Vorkaufsrecht für das Grundstück eines wenig bekannten Eigentümers (Befragung 6), so sind 80,7 % der Befragten bereit, für dieses Recht zu zahlen. Bei einem gut bekannten Grundstückseigentümer sind es 84,7 %. Der Un-

terschied ist nicht signifikant, der Median bleibt unverändert bei „300-400 Euro“.

Bezüglich der Laufzeit von Vorkaufsrechten zeigen die Ergebnisse (ohne Abbildung), dass sich die Zahlungsbereitschaft bei einer Laufzeit von fünf Jahren signifikant von der Zahlungsbereitschaft bei einer Laufzeit von 20 Jahren ($p=0,000$) bzw. 30 Jahren ($p=0,000$) unterscheidet. Mit längerer Laufzeit nimmt die Zahlungsbereitschaft zu: Bei einer Laufzeit von fünf Jahren liegt der Median bei „100-200 Euro“, bei einer Laufzeit von 20 Jahren bei „200-300 Euro“ und bei einer Laufzeit von 30 Jahren bei „300-400 Euro“.

Insgesamt zeigt sich unter den Befragten eine starke Mehrheit für eine erkennbare Zahlungsbereitschaft für Vorkaufsrechte. Zudem wird deutlich, dass sowohl das Bodenpreisniveau der Befragungsregion, als auch die zugrundeliegende Laufzeit des Vorkaufsrechts die Zahlungsbereitschaft beeinflussen können.

Aus den Ergebnissen lassen sich folgende Tendenzen ableiten:

- Für ein Vorkaufsrecht an einer in Pacht bewirtschafteten Fläche liegt die Zahlungsbereitschaft höher.
- Eine hohe Eintrittswahrscheinlichkeit des Vorkaufsfalls erhöht die Zahlungsbereitschaft für das Vorkaufsrecht signifikant.
- Die Zahlungsbereitschaft für ein Vorkaufsrecht, das eine Erweiterung angrenzender selbstbewirtschafteter Flächen ermöglicht, ist signifikant höher.
- Bei einem wenig bekannten Grundstückseigentümer liegt die Zahlungsbereitschaft für das Vorkaufsrecht niedriger.
- Mit zunehmender Laufzeit des Vorkaufsrechts nimmt die Zahlungsbereitschaft signifikant zu.

5 Diskussion

Anhand der in der nicht repräsentativen Befragung erzielten Ergebnisse lassen sich Trendaussagen formulieren, die sich an den eingangs formulierten Hypothesen orientieren. Allerdings wird auch deutlich, dass weiterführende Analysen erforderlich sind.

Hypothese 1: Vorkaufsrechte an landwirtschaftlichen Nutzflächen haben für Landwirte einen Wert.

Die Ergebnisse der Befragungen zeigen, dass ein Vorkaufsrecht für landwirtschaftliche Nutzflächen aus Sicht von Landwirten einen Wert hat: In allen Befragungen liegt der Anteil derer, die eine Zahlungsbereitschaft für ein Vorkaufsrecht haben, über 50 %. Auch die Mediane, zwischen „Bis zu 100 Euro“ und „400-500 Euro“, bestätigen diese Aussage.

Hypothese 2: Die Höhe des Werts dieser Vorkaufsrechte hängt auch davon ab, ob der Verpflichtete dem Vorkaufsberechtigten bekannt ist, wie hoch die Eintrittswahrscheinlichkeit des Vorkaufsfalls ist, ob bereits ein Pachtverhältnis auf der maßgeblichen Fläche zwischen Verpflichtetem und Be-

rechtigtem besteht, ob das Vorkaufsrecht eine Erweiterung angrenzender Flächen für den Berechtigten ermöglicht und wie lange das Vorkaufsrecht eingeräumt wird.

In Bezug auf den Verpflichteten kann die Aussage getroffen werden, dass bei einem wenig bekannten Eigentümer die Zahlungsbereitschaft des Berechtigten geringer ist oder anders ausgedrückt: Je besser sich Verpflichteter und Berechtigter kennen, umso höher kann die Zahlungsbereitschaft für das Vorkaufsrecht sein, da bei einem bekannten Grundstückseigentümer die für die Eintrittswahrscheinlichkeit maßgeblichen Faktoren besser eingeschätzt werden können. Ergänzend können vor dem Hintergrund der zuvor skizzierten Befragungen weitere Trends zur Zahlungsbereitschaft für Vorkaufsrechte in Abhängigkeit ihrer Ausgestaltung abgebildet werden: Signifikanten Einfluss auf die Zahlungsbereitschaft haben eine höhere Eintrittswahrscheinlichkeit des Vorkaufsfalles, ein bestehendes Pachtverhältnis, die Möglichkeit angrenzende selbstbewirtschaftete Grundstücke zu erweitern sowie eine längere Laufzeit. Unter allen abgefragten Eigenschaften hat die Möglichkeit zur Erweiterung angrenzender selbstbewirtschafteter Flächen die höchste Zahlungsbereitschaft. Dieses Ergebnis deckt sich mit Kleiber (2014), der den Arrondierungsvorteil als wichtigen Einflussfaktor auf den Wert eines Vorkaufsrechts beschreibt.

6 Schlussfolgerungen und Ausblick

Aufgrund der zunehmenden Bedeutung von Vorkaufsrechten, dem damit verbundenen Wertzuwachs für das Recht selbst als auch für kaufinteressierte Landwirte sowie der bislang fehlenden Anwendbarkeit bestehender Bewertungsansätze auf landwirtschaftliche Nutzflächen, ist es sinnvoll, einheitliche Grundsätze für die Wertermittlung festzusetzen, die auch den aktuellen Anforderungen und Gegebenheiten auf dem Bodenmarkt Rechnung tragen können. Ziel ist es mit weiteren Untersuchungen signifikant wertbeeinflussende Faktoren zu ermitteln, die bei Bewertungen in Form von Zu- und Abschlägen berücksichtigt werden können. D.h., eine allgemeingültige Bewertungsnorm für Vorkaufsrechte an landwirtschaftlichen Nutzflächen zu entwickeln, die gegebenenfalls auch für Vorkaufsrechte außerhalb der Landwirtschaft modifiziert werden kann. Vor dem Hintergrund bislang erzielter Erkenntnisse werden Discrete Choice Experimente als Methode der weiteren Analysen angestrebt. Mit dieser Form indirekter Preisabfragen können neben dem Preis auch Leistungsmerkmale des Untersuchungsobjekts (Eigenschaften der Fläche oder des Vorkaufsrechts) sowie sozioökonomische Einflüsse (personen- und betriebsbezogene Eigenschaften) analysiert werden, um Zahlungsbereitschaften für Handlungsoptionen zu ermitteln, die (noch) nicht auf Märkten gehandelt werden (Backhaus et al., 2005; Pfarr und Ulrich, 2011). Dabei werden die bislang differenzierten Eigenschaften mitberücksichtigt. Damit sollen absolute Zahlungsbereitschaften für Vorkaufsrechte bei landwirtschaftlichen Nutzflächen, auch in Abhängigkeit un-

terschiedlicher Ausgestaltungen des Vorkaufsrechts und der Person des Befragten, abgebildet werden und einer angemessenen methodischen Hinterlegung zur Wertermittlung Vorschub leisten und auch der Agrarpolitik Hinweise geben, ob und inwieweit veränderte Vorkaufsrechte in einem novellierten Bodenrecht berücksichtigt werden könnten bzw. sollten.

Literatur

- ASG-Bbg-E (Agrarstrukturgesetz Brandenburg - Entwurf) Gesetz zur Verbesserung der Agrarstruktur in Brandenburg - Entwurf vom 07.06.2019.
- ASG-MV-E (Agrarstrukturgesetz Mecklenburg-Vorpommern - Entwurf) Gesetz zur Sicherung und Verbesserung der Agrarstruktur in Mecklenburg-Vorpommern - Entwurf vom 06.04.2016.
- ASG-LSA-E (Agrarstrukturgesetz Sachsen-Anhalt - Entwurf) Gesetz zur Sicherung der Agrarstruktur in Sachsen-Anhalt - Entwurf vom 07.05.2015.
- ASVG (Agrarstrukturverbesserungsgesetz) Gesetz über Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur in Baden-Württemberg vom 10.11.2009, zuletzt geändert durch Artikel 51 der Verordnung vom 23.02.2017.
- Aust, M., Jacobs, R. und Pasternak, D. (2007) Enteignungsentschädigung. Berlin: De Gruyter.
- Backhaus, K., Voeth, M., Sichtmann, C. und Wilken, R. (2005) Conjoint-Analysen versus Direkte Preisabfrage zur Erhebung von Zahlungsbereitschaften. DBW, 65, 5, 439-457.
- BGB (Bürgerliches Gesetzbuch) vom 18.08.1896 in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S.738), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31.01.2019 geändert worden ist.
- BGBl (Bundesgesetzblatt) (2006) Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes, BGBl. I Nr. 41, 2034-2038.
- BGH (Bundesgerichtshof), Beschluss vom 04.12.1996, Aktenzeichen VIII ZR 87/96.
- BGH (Bundesgerichtshof), Beschluss vom 29.03.2007, Aktenzeichen V ZR 213/06.
- BGH (Bundesgerichtshof), Urteil vom 21.01.2015, Aktenzeichen VIII ZR 51/14.
- BGH (Bundesgerichtshof), Urteil vom 08.04.2016, Aktenzeichen V ZR 73/15.
- BLAG (Bund-Länder-Arbeitsgruppe „Bodenmarktpolitik“) (2015) Landwirtschaftliche Bodenmarktpolitik: Allgemeine Situation und Handlungsoptionen. Berlin.
- BLG (Bundesverband der gemeinnützigen Landesgesellschaften) (2019) Landentwicklung aktuell - Das Magazin des Bundesverbandes der gemeinnützigen Landesgesellschaften. Berlin.
- DieLinke (DieLinke. Fraktion im Thüringer Landtag) (2019) Gesetz zum Schutz der heimischen Landwirtschaft im Freistaat Thüringen - Eckpunkte Oktober 2019.
- Ferlan, M., Zevenbergen, J. und Mattsson, H. (2007) Pre-emption rights compared - Netherlands, Slovenia and Sweden. In: Zevenbergen, J., Frank, A. und Stubkjaer,

- E. (Hrsg.) Real property transactions: procedures, transaction costs and models. Amsterdam: IOS Press, 261–278.
- GrdstVG (Grundstückverkehrsgesetz) Gesetz über Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und zur Sicherung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe vom 28.07.1961 in der im BGBl. III, Gliederungsnummer 7810-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 108 des Gesetzes vom 17.12.2008 geändert worden ist.
- Harms, G. (2012) Heiß auf Hektar. *top agrar*, 41, 11, 48-52.
- Holst, F. v. (2011) Comparative quick scan study - Pre-emption right related to rural land. URL: http://www.fao.org/fileadmin/user_upload/reu/europe/documents/LANDNET/2012/DLG_Holst_en.pdf (25.11.2019).
- Kleiber, W. (2014) Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
- Köhne, M. (2007) Landwirtschaftliche Taxationslehre. Stuttgart: Eugen Ulmer.
- NASG-E (Niedersächsisches Agrarstruktursicherungsgesetz - Entwurf) Gesetz zur Sicherung der bäuerlichen Agrarstruktur in Niedersachsen - Entwurf vom 09.05.2017.
- Netz, J. (2013) Grundstückverkehrsgesetz - Praxiskommentar. Butjadingen-Stollhamm: Agricola-Verlag.
- OLG Frankfurt/Main (Oberlandesgericht Frankfurt/Main), Urteil vom 11.05.1964, Aktenzeichen U 210/63.
- OLG Kiel (Oberlandesgericht Kiel), Urteil vom 20.11.1931, Aktenzeichen 2U – 238/31.
- OLG Oldenburg (Oberlandesgericht Oldenburg), Urteil vom 13.05.1993, Aktenzeichen 7 U 4/92.
- OG Danzig (Obergericht der freien Stadt Danzig), Urteil vom 20.12.1933, Aktenzeichen 2 II U 320/33.
- o.V. (2019) Klöckner drängt Länder zu strengerem Bodenrecht. *AgraEurope*, 60, 40, 32-34.
- PBGD (Parlamentarischer Beratungs- und Gutachterdienst des Landtags Nordrhein-Westfalen) (2007) Zuständigkeiten und Befugnisse der Länder im Bereich der Gesetzgebung nach der Föderalismusreform. Düsseldorf.
- Pfarr, C. und Ulrich, V. (2011) Discrete-Choice-Experimente zur Ermittlung der Präferenzen für Umverteilung. *Jahrbuch für Wirtschaftswissenschaften*, 62, 3, 232-262.
- RSiedlG (Reichssiedlungsgesetz) vom 11.08.1919 in der im BGBl. III, Gliederungsnummer 2331-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 29.07.2009 geändert worden ist.
- SächsASVG-E (Sächsisches Agrarstrukturverbesserungsgesetz - Entwurf) Gesetz über Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur im Freistaat Sachsen - Entwurf vom 14.11.2012.
- Swinnen, J., Herck, K. v. und Vranken, L. (2014) Land Market Regulations in Europe. *Licos Discussion Paper Series*, 345/2014. Leuven: Faculty of Economics and Business KU Leuven.
- Tietz, A. (2017) Überregional aktive Kapitaleigentümer in ostdeutschen Agrarunternehmen: Entwicklungen bis 2017. Thünen-Report 52. Braunschweig: Johann Heinrich von Thünen-Institut.
- Universität Zürich (o.J.) Methodenberatung Wilcoxon-Test. URL: https://www.methodenberatung.uzh.ch/de/datenanalyse_spss/unterschiede/zentral/wilkoxon.html (06.11.2019).
- WertR (Wertermittlungsrichtlinien) (2006) Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken. BAnz. Nr. 108a vom 10.06.2006; Berichtigung vom 01.07.2006.