



Knapp 114000 ha LF wechselten 2010 den Besitzer – zu teilweise deutlich gestiegenen Preisen. Foto: Mennerich

Bodenpreise steigen weiter

Die Preisspirale am landwirtschaftlichen Bodenmarkt dreht sich weiter. Mit einer Ausnahme (Saarland) verzeichneten im vergangenen Jahr alle Bundesländer steigende Preise für landwirtschaftliche Flächen. Im Bundesmittel legten die Kaufwerte um 8,7 % auf 11 854 €/ha zu (Vorjahr +9,6 %). In den alten Bundesländern verteuerten sich landwirtschaftliche Flächen um durchschnittlich 4,2 %, in Ostdeutschland dagegen um 24,6 %! Damit schnellten die Bodenpreise in den neuen Bundesländern innerhalb der letzten zwei Jahre im Schnitt um 44 % nach oben!

Bundesweit wechselten im vergangenen Jahr knapp 114000 ha LF den Besitzer. Am teuersten war Agrarland in Nordrhein-Westfalen mit 28051 €/ha, gefolgt von Bayern mit 25866 €. An der Spitze aller Regierungsbezirke rangierte Münster mit durchschnittlichen Kaufwerten von 37424 €/ha.

Die höchste prozentuale Preissteigerung verzeichneten 2010 die ostdeutschen Bundesländer Brandenburg (+34,3 %) und Mecklenburg-Vorpommern (+30,3 %). Beide Bundesländer liegen auch an der Spitze der Bodenmobilität. So wurden im vergangenen Jahr in Brandenburg rund 26500 ha LF veräußert, in Mecklenburg-Vorpommern etwas über 17000 ha.

Entwicklung der Bodenpreise

Jahr/ Bundesland	Kaufwerte in €/ha LF			Veränderung 2010 zu 2009
	2008	2009	2010	
Schleswig-Holstein	13700	16085	16923	+5,2 %
Niedersachsen	14281	15337	16716	+9,0 %
Nordrhein-Westfalen	26279	26841	28051	+4,5 %
Hessen	13188	12471	12499	+0,2 %
Rheinland-Pfalz	10108	9604	10017	+4,3 %
Baden-Württemberg	18682	19012	19824	+4,3 %
Bayern	25379	25052	25866	+3,2 %
Saarland	8000	10078	8706	-13,6 %
Neue Bundesländer				
Mecklenburg-Vorp.	5741	7049	9187	+30,3 %
Brandenburg	3707	4715	6334	+34,3 %
Sachsen-Anhalt	6456	7281	8264	+13,5 %
Sachsen	5037	5262	6742	+28,1 %
Thüringen	4755	5186	6350	+22,4 %

Tücken beim Nießbrauch

Wenn ein Landwirt zu Lebzeiten Vermögen auf eines seiner Kinder überträgt, haben die anderen Kinder und die Ehefrau Pflichtteils-ergänzungsansprüche, die aber innerhalb von 10 Jahren komplett abschmelzen ($\frac{1}{10}$ pro Jahr). Etwas anderes gilt, wenn sich der Übergeber ein Nießbrauchsrecht am übergebenen Betrieb oder zum Beispiel einem Mietshaus vorbehält. Denn dann gibt es keine Abschmelzung. Die Folge: Sobald der Erbfall eintritt, also beim Tod des Übergebers, können die übrigen Erben ihren vollen

Tochter als Pflichtteil 87 500 € zu ($\frac{1}{4}$). Bei normaler Abschmelzung – also ohne das Nießbrauchsrecht für den Vater – hätten der Tochter nur noch 60000 € zugestanden.



Noch größer wird die Differenz, wenn der Übergeber erst mehr als 10 Jahre nach der Übertragung verstirbt. Bei normaler Abschmelzung hätte die Tochter dann keine Pflichtteils-ergänzungsansprüche mehr. Dagegen würden bei der Nießbrauchsregelung hier immer noch 60000 € zu Buche stehen, da in diesem Fall vom Wert des Hauses

kurz & bündig

- **Liquiditätshilfen:** Landwirte und andere Unternehmen aus dem Agrarbereich haben im 1. Halbjahr 2011 nur noch 20,2 Mio. € an Liquiditätshilfedarlehen nachgefragt. Im 1. Halbjahr 2010 waren es noch 438,7 Mio. €. Hintergrund sind die verbesserte Wirtschaftslage und die ausgelaufenen Zinshilfen von Bund und Ländern.
- **Bundesträger:** Das Bundeskabinett wird möglicherweise schon im Oktober den Gesetzentwurf zur Errichtung eines Bundesträgers für die landwirtschaftlichen Sozialversicherungen verabschieden. Im Gespräch ist allerdings eine Übergangsfrist bis 2017 für die volle Funktionsfähigkeit des Bundesträgers.

Pflichtteil (Ergänzungsanspruch) geltend machen. Davon wird allerdings noch der Wert des Nießbrauchsrechts zum Zeitpunkt der Schenkung abgezogen.

Beispiel: Ein verwitweter Landwirt überträgt ein Mietshaus mit einem Verkehrswert von 400000 € an seinen Sohn, behält sich aber ein lebenslanges Nießbrauchsrecht vor. Viereinhalb Jahre später stirbt der Landwirt. Die Tochter macht ihren Pflichtteil geltend. Der Wert des Hauses wird mit 400000 € angesetzt, davon werden 50000 € für das Nießbrauchsrecht abgezogen. Es verbleiben 350000 €. Davon stehen der

(400000 €) das über 10 Jahre realisierte Nießbrauchsrecht im Wert von z.B. 160000 € abgezogen würde. Von den verbleibenden 240000 € stünden der Tochter $\frac{1}{4}$ als Pflichtteil zu.

Fazit: Ein Nießbrauchsrecht ist mit Blick auf die Pflichtteils-ergänzungsansprüche ein zweischneidiges Schwert. Will der Übergeber auf den Nießbrauch nicht verzichten, sollte er überlegen, bei der Übertragung den übrigen Erben eine angemessene Abfindung zu zahlen und sie im Gegenzug einen Pflichtteilsverzicht unterschreiben zu lassen.

Rechtsanwältin
Christiane Graß, Bonn