



Berichte über Landwirtschaft

Zeitschrift für Agrarpolitik und Landwirtschaft

BAND 99 | Ausgabe 2

Agrarwissenschaft
Forschung

Praxis

Bewertung von Vorkaufsrechten an landwirtschaftlichen Nutzflächen aus Sicht landwirtschaftlicher Grundstückseigentümer

Von Kristina Moog und Enno Bahrs

1 Problemstellung und Zielsetzung

Steigende Kauf- und Pachtpreise, der zunehmende Einfluss landwirtschafts- und ortsferner Investoren sowie die Konkurrenz um landwirtschaftliche Nutzflächen beeinflussen derzeit den deutschen landwirtschaftlichen Bodenmarkt (BMEL, 2020; TIETZ, 2018). Seit mehreren Jahren gibt es Bestrebungen einzelner Bundesländer, den rechtlichen Rahmen des landwirtschaftlichen Bodenmarktes zu reformieren und zu modernisieren, jedoch wurde bisher nur in Baden-Württemberg ein entsprechendes Gesetz erlassen (BUSSE, 2019). Ein Instrument, welches dabei häufig zur Privilegierung von Landwirten beim Flächenerwerb diskutiert wird, ist das Vorkaufsrecht (BLAG, 2015; BUSSE, 2019). Dieses ermöglicht es Landwirten vorrangig anderer (außerlandwirtschaftlicher oder ortsferner) Kaufinteressenten landwirtschaftliche Grundstücke zu erwerben (KLEIBER, 2014). Welche Vor- und Nachteile durch Vorkaufsrechte für berechnigte Landwirte entstehen, wurde u.a. von FERLAN ET AL. (2007), GALLETTO (2018), MOOG UND BAHRS (2021) und VAN HOLST (2011) untersucht. Dabei wird meist außer Acht gelassen, welche Auswirkungen für die Eigentümer der maßgeblichen Grundstücke entstehen. Denn im Gegensatz zum Begünstigten stellen Vorkaufsrechte eine (grundbuchliche) Belastung für den Grundstückseigentümer dar, die eine Verringerung des Grundstückswerts, der Kreditsicherheit, des Beleihungswertes und des Kaufinteresses zur Folge haben kann (FERLAN ET AL., 2007; KLEIBER, 2014; POHNERT, 1997; RÜEGG, 2014; WEIRICH ET AL., 2015). Die aktuell große Nachfrage nach landwirtschaftlichen Grundstücken sowie hohe erzielbare Kaufpreise sind für die Grundstückseigentümer von Vorteil (BMEL, 2020; o.V., 2019). Durch bestehende oder erweiterte Vorkaufsrechte am Grundstück kann diese Nachfrage jedoch gedämpft werden (RÜEGG, 2014; WEIRICH ET AL., 2015), weil die freie Käuferwahl erheblich eingeschränkt ist und mit signifikanten Reduktionen von Verkehrswerten landwirtschaftlicher Nutzflächen gerechnet werden muss, die z. B. auch bedeutende Reaktionen von (potenziellen) Gläubigern auslösen können (vgl. dazu auch FERLAN ET AL., 2007; OLG OLDENBURG, 1993; RÜEGG, 2014; WEIRICH ET AL., 2015).

Aufgrund der geringen Informations- und Datengrundlage auf Seiten des Grundstückseigentümers soll mithilfe eines Discrete Choice Experiments (DCE) der Nutzen eines Vorkaufsrechts sowie einzelner charakterisierender Attribute und die Willingness-To-Accept (WTA) der Vorkaufsrechtseigenschaften aus dieser Perspektive analysiert werden. Ergänzend dazu soll die Einstellung landwirtschaftlicher Grundstückseigentümer zu Vorkaufsrechten und die vorhandenen Erfahrungen untersucht werden. Des Weiteren soll überprüft werden, welche Auswirkungen Vorkaufsrechte aus Sicht des landwirtschaftlichen Grundstückseigentümers auf den Bodenmarkt haben. Daraus ergeben sich folgende Hypothesen:

H1: Eigentümer landwirtschaftlicher Grundstücke sind bereit, Vorkaufsrechte zugunsten von Landwirten einzuräumen.

H2: Für die Einräumung eines Vorkaufsrechts an einem landwirtschaftlichen Grundstück wird vom Eigentümer eine finanzielle Entschädigung erwartet.

H3: Vertragliche Vorkaufsrechte an landwirtschaftlichen Nutzflächen führen zu einem Rückgang der Nachfrage und sinkenden Verkaufserlösen für Grundstückseigentümer.

Zunächst soll in Kapitel 2 ein Überblick über rechtliche und theoretische Grundlagen zu Vorkaufsrechten aus Sicht des Grundstückseigentümers sowie zur Bewertung von Vorkaufsrechten gegeben werden. Anschließend wird in Kapitel 3 die Datenerhebung näher erläutert, deren Ergebnisse in Kapitel 4 vorgestellt werden. Der Beitrag schließt mit Diskussion, Schlussfolgerung und Ausblick (Kapitel 5).

2 Rechtliche und theoretische Grundlagen zu Vorkaufsrechten und deren Bewertung

Vorkaufsrechte an landwirtschaftlichen Grundstücken dienen in erster Linie der Privilegierung berechtigter Landwirte beim Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke (FERLAN ET AL., 2007; NETZ, 2018; RÜEGG, 2014). Den beteiligten Grundstückseigentümern (= Verpflichtete des Vorkaufsrechts) können jedoch Nachteile entstehen (§1094 BGB; RÜEGG, 2014; WEIRICH ET AL., 2015). Im Falle einer grundbuchlichen Sicherung des Vorkaufsrechts wird das Grundstück belastet (WEIRICH ET AL., 2015). Dadurch werden die Nutzungs- und Verfügungsrechte des Grundstückseigentümers beschränkt: Die Verkaufsmöglichkeiten an Dritte sind durch einen festgelegten Vertragspartner (= Berechtigter) eingeschränkt und der erzielbare Verkaufserlös wird gemindert, da potentielle Käufer durch das bestehende Vorkaufsrecht verunsichert oder abgeschreckt werden und ein geringeres Kaufinteresse besteht (FERLAN ET AL., 2007; POHNERT, 1997; RÜEGG, 2014; WEIRICH ET AL., 2015). Dies wiederum erschwert die Beleihung des Grundstücks, da Kreditgeber Vorkaufsrechte als Wertminderung des

Grundstücks einstufen und zur Besicherung auf einen Rangrücktritt zugunsten einer Grundschuld bestehen (KLEIBER, 2014; WEIRICH ET AL., 2015). Des Weiteren wird der Vollzug eines Kaufvertrages durch ein Vorkaufsrecht und die damit verbundenen Fristen verzögert und zusätzlich verteuert (FERLAN ET AL., 2007; RÜEGG, 2014; WEIRICH ET AL., 2015).

Grundsätzlich hat es der Grundstückseigentümer jedoch selbst in der Hand, ob es zur Ausübung und damit zur Aktivierung des ruhenden Vorkaufsrechts kommt (RÜEGG, 2014; WEIRICH ET AL., 2015). Solange kein rechtsgültiger Vertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und einem Käufer (\neq Berechtigter) über die Veräußerung eines vorkaufsrechtlich belasteten Grundstücks geschlossen wird (= Eintritt des Vorkaufsfalls), kann es auch nicht zur Ausübung eines Vorkaufsrechts kommen (WEIRICH ET AL., 2015). Die Existenz eines Vorkaufsrechts ist für den Grundstückseigentümer mit keinerlei Pflichten verbunden. Er kann auch nicht gezwungen werden, den Vorkaufsfall herbeizuführen. Durch Einräumung des Vorkaufsrechts erbringt der Grundstückseigentümer bereits die erforderliche Leistung. Daher erscheint es sinnvoller, vom „Belasteten“ statt vom „Verpflichteten“ des Vorkaufsrechts zu sprechen (RÜEGG, 2014). Allerdings ergeben sich Nebenpflichten, u.a. die Anzeigepflicht des Vorkaufsfalls gegenüber dem Berechtigten sowie die Pflicht zur Eintragung ins Grundbuch, sofern rechtlich erforderlich (RÜEGG, 2014; WEIRICH ET AL., 2015). Als Gegenleistung bzw. Abgeltung für die Einräumung des Vorkaufsrechts kann ein Entgelt zwischen Berechtigtem und Grundstückseigentümer vereinbart werden, es besteht jedoch keine Pflicht dazu. Dieses Entgelt fließt an den Grundstückseigentümer, unabhängig davon, ob der Vorkaufsfall eintreten wird (RÜEGG, 2014). Unter Berücksichtigung all dieser Gesichtspunkte ist davon auszugehen, dass Vorkaufsrechte (ausgenommen gesetzliche Vorkaufsrechte) nur in seltenen Fällen und unter bestimmten Bedingungen von Grundstückseigentümern eingeräumt werden. Beispiele hierfür sind ein Verwandtschaftsverhältnis oder eine Freundschaft zwischen Berechtigtem und Grundstückseigentümer oder wenn Vorkaufsrechte Teil einer komplexen Vertragsgestaltung sind (WEIRICH ET AL., 2015).

Tritt der Vorkaufsfall ein und der Berechtigte macht von seinem Vorkaufsrecht Gebrauch, erlischt der rechtsgültige Vertrag zwischen Grundstückseigentümer und Käufer nicht automatisch. Daraus ergibt sich eine Schadensersatzpflicht des Grundstückseigentümers. Jedoch kann aufgrund der Belehrungspflicht des Notars davon ausgegangen werden, dass der Käufer zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses Kenntnis über das Vorkaufsrecht hatte. Diese Tatsache stellt den Grundstückseigentümer von seiner Schadensersatzpflicht frei. Falls der Käufer den Kaufpreis bereits geleistet hat, ist dieser bei Ausübung des Vorkaufsrechts durch den Grundstückseigentümer zurückzuerstatten oder in Absprache vom Berechtigten an den Käufer zu entrichten. Des Weiteren hat der Grundstückseigentümer dem Käufer alle im Zusammenhang mit dem Vertragsabschluss entstandenen Kosten zu erstatten (WEIRICH ET AL., 2015).

Bei Eintritt des Vorkaufsfalls versuchen Grundstückseigentümer z.T. die Ausübung des Vorkaufsrechts zu umgehen. Vorkaufsrechte können nur ausgeübt werden, wenn der Vertrag zwischen Grundstückseigentümer und Käufer gemäß §433 BGB geschlossen wurde. D.h., ist der Kaufvertrag nicht nach diesen Vorgaben gestaltet, kann die Ausübung des Vorkaufsrechts vereitelt werden und die Veräußerung an den Käufer erfolgen, da der Vorkaufsfall nicht eintritt. Jedoch entsteht ein rechtlicher Konflikt zwischen der allgemeinen Vertragsfreiheit und der rechtlichen Sicherung des Vorkaufsrechts. Eine weitere Möglichkeit zur Aushebelung des Vorkaufsrechts ist die Vereinbarung eines überhöhten (Schein)Kaufpreises zwischen Grundstückseigentümer und Käufer, aufgrund dessen der Berechtigte auf die Ausübung des Vorkaufsrechts verzichtet (WEIRICH ET AL., 2015).

Im Gegensatz zu Vorkaufsrechten aus Sicht berechtigter Landwirte lassen sich kaum Informationen zur Perspektive des Grundstückseigentümers finden. Lediglich RÜEGG (2014) sowie WEIRICH ET AL. (2015) bieten einen umfassenderen Überblick aus juristischer Sicht. Bei FERLAN ET AL. (2007), KLEIBER (2014) und POHNERT (1997) finden sich ebenfalls Hinweise. Darüber hinaus gehende wissenschaftliche Untersuchungen sind den Autoren derzeit nicht bekannt.

Um den Wert eines Vorkaufsrechts bzw. die durch das Vorkaufsrecht verursachte Minderung oder Steigerung des Grundstückswerts zu ermitteln, gibt es bisher keine einheitlichen Vorgaben (KLEIBER, 2014; KÖHNE, 2007; MOOG UND BAHRS, 2020). Die Höhe dieser Wertänderung und der Wert des Vorkaufsrechts entsprechen sich jedoch nicht (KLEIBER, 2014; KÖHNE, 2007; WERTR, 2006).

Ein Recht an einem Grundstück hat nur dann Einfluss auf dessen Verkehrswert, wenn eine tatsächliche Inanspruchnahme des gesamten Grundstücks vorliegt, nicht nur eine rechtliche Option wie bei Vorkaufsrechten (BMI, 2021a; WERTR, 2006). Nach §6 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beeinflussen Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulasten sowie wohnungs- und mietrechtliche Bindungen den Wert des Grundstücks, Vorkaufsrechte (= Erwerbs- oder Verfügungsrechte) jedoch nicht (KLEIBER, 2014). Die geplante Novelle der ImmoWertV erweitert dies dahingehend, dass beschränkt dingliche Rechte, u.a. dingliche Vorkaufsrechte, als Erwerbsrechte einen Werteeinfluss haben können (BMI, 2021a). Rechte, die nicht dinglich gesichert sind, keinen Zusammenhang mit der Grundstücksnutzung aufweisen sowie keine wirtschaftliche Belastung darstellen, haben ebenfalls keinen Einfluss auf den Grundstückswert, maximal die grundbuchliche Sicherung ist von Relevanz (BMI, 2021a; KLEIBER, 2014; WERTR, 2006). Selbst wenn keine faktische Beeinträchtigung des Grundstücks vorliegt, sondern z.B. nur eine Belastung im Grundbuch durch ein Recht, kann dies zu einer Wertminderung führen (BMI, 2021a).

Eine allgemeine Norm berechnet die Wertänderung durch ein auf dem Grundstück lastendes Vorkaufsrecht aus dem wirtschaftlichen Vor- bzw. Nachteil für den Grundstückseigentümer, kapitalisiert über die Restlaufzeit des Rechts (BMI, 2021a; WERTR, 2006). Maßgeblich ist dabei die tatsächliche oder absehbare Inanspruchnahme des Vorkaufsrechts (BMI, 2021a). Ein Vorkaufsrecht

kann einerseits zu einer Wertminderung führen, wenn es eine abschreckende Wirkung gegenüber potentiellen Kaufinteressenten entwickelt. Andererseits kann es auch wertsteigernd wirken, da aufgrund des Vorkaufsrechts ein potentieller Käufer vorhanden ist und andere Interessenten bei besonderem Interesse an der Fläche eventuell einen hohen Kaufpreis bieten, um eine Ausübung des Vorkaufsrechts zu verhindern und dadurch der erzielbare Verkaufserlös gesteigert wird (POHNERT, 1997; RFH, 1926).

Hauptsächlich erfolgt die Bewertung des Einflusses von Rechten und Belastungen auf den Grundstückswert über das Vergleichswertverfahren, wobei nur selten ausreichend spezifische Vergleichsgrundstücke zu finden sind, die in der Art des Grundstücks, der Art des Rechts als auch in den anderen wertbeeinflussenden Faktoren vergleichbar sind (BMI, 2021b; KÖHNE, 2007; WERTR, 2006). Im Vergleichswertverfahren wird zunächst vom Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks ausgegangen (KÖHNE, 2007). Die Wertänderung ergibt sich dann aus dem objektiv ermittelten wirtschaftlichen Vor- bzw. Nachteil unter Berücksichtigung bereits geleisteter oder noch zu leistender finanzieller Entschädigungen (BMI, 2021a; KÖHNE, 2007; WERTR, 2006). Fließen als Gegenleistung für die Einräumung eines Rechts laufend Zahlungen, so erfolgt die Bewertung des Rechts mit dem Ertragswertverfahren, wofür Zinssätze und Kapitalisatoren benötigt werden. Die Wahl des Zinssatzes hängt maßgeblich vom zu bewertenden Objekt, dem Bewertungsanlass, sowie den Zielen der Bewertung ab (KÖHNE, 2007). Häufig ist der Liegenschaftszins geeigneter als der Kapitalmarktzins (BMI, 2021b; KÖHNE, 2007). Bei einer zeitlichen Befristung sind die jährlich entstehenden Vor- bzw. Nachteile zu kapitalisieren, bei Festlegung auf einen bestimmten Zeitraum sind hierzu Zeitrentenbarwertfaktoren anzuwenden. Bei einer Bindung an die Lebensdauer einer Person, werden Leibrentenbarwertfaktoren genutzt (BMI, 2021a; KLEIBER, 2014; KÖHNE, 2007; WERTR, 2006). Ausschlaggebend für die Bewertung ist die tatsächliche oder absehbare Beeinträchtigung des Grundstücks durch das Recht (BMI, 2021a).

Speziell für Vorkaufsrechte existieren keine detaillierten Wertermittlungsvorgaben wie dies z.B. für Erbbau-, Wohnungs-, Wege- oder Leitungsrechte der Fall ist (BMI, 2021a; BMI, 2021b; KLEIBER, 2014; KÖHNE, 2007; WERTR, 2006). Anlass für die Bewertung von Rechten und Belastungen können Wertermittlungsverfahren für landwirtschaftliche Betriebe im Ganzen oder für einzelne landwirtschaftlich genutzte Grundstücke sein, z.B. im Falle eines Kaufs oder Verkaufs, bei Zwangsversteigerungen oder im Rahmen von Beleihungen sowie die Bewertung des Rechts selbst, z.B. bei Ablösung oder Übertragung desselben (KÖHNE, 2007). Basis für die Wertermittlung des Rechts ist in der Regel der Wert des Gegenstands, in diesem Fall das Grundstück, auf dem das Recht lastet (BGH, 1996). Dem Vorkaufsrecht wird nur dann ein Wert beigemessen, wenn es vom latenten Recht zu einem Vollrecht wird, d.h. bei Eintritt des Vorkaufsfalles. Sobald es zu einem Vollrecht wird, ist für die Bewertung der entstehende Vor- bzw. Nachteil für den Berechtigten maßgeblich. Der Wert des

Vorkaufsrechts selbst spielt für den Grundstückseigentümer weniger eine Rolle als für den berechtigten Landwirt. Daher erfolgt die Wertermittlung meist aus Sicht des Berechtigten. Im Gegensatz zur Bestimmung der Änderung des Grundstückswertes, die aus der Perspektive des Verpflichteten erfolgt. Die Ermittlung des Wertes eines Vorkaufsrechts ist stark einzelfallbezogen (KLEIBER, 2014). Hier ist es schwierig, das Vergleichswertverfahren zu nutzen, da Vorkaufsrechte nicht am Markt gehandelt werden und somit keine Vergleichswerte für ähnlich ausgestaltete Rechte vorliegen. Alternativ erfolgt die Bewertung nach dem Ertragswert- oder dem Ersatzwertverfahren (KÖHNE, 2007). Bei der Bewertung aus Sicht des Berechtigten wird als Zinssatz der Kapitalmarktzins verwendet, wobei die Laufzeit des Rechts mit der Fristigkeit einer Finanzierung vergleichbar ist (KÖHNE, 2007; WERT, 2006).

Sowohl bei der Bewertung von Rechten selbst als auch bei der Ermittlung des Einflusses auf den Grundstückswert spielen kalkulatorische Bewertungsverfahren eine wichtige Rolle. Diese Ansätze zur Ermittlung des Verkehrswertes sind jedoch nicht unproblematisch, da keine Sicherheit über die Annäherung an den tatsächlichen Verkehrswert besteht und häufig nicht alle wertbestimmenden Faktoren berücksichtigt werden können. In jedem Fall ist vor einer Bewertung die genaue Ausgestaltung des betrachteten Vorkaufsrechts zu analysieren, unter Hinzunahme aller vertraglichen Grundlagen, des Grundbuches und der gültigen gesetzlichen Vorgaben (KÖHNE, 2007).

Tabelle 1 gibt einen Überblick über in der Literatur verfügbare Wertansätze für die Bewertung von Vorkaufsrechten bzw. deren Einfluss auf den Grundstückswert. Dabei wird deutlich, dass es mehr Ansätze für die Bewertung des Vorkaufsrechts selbst als für die Ermittlung des Einflusses auf den Grundstückswert gibt. Die meisten Wertansätze für Vorkaufsrechte beruhen auf einem unterschiedlich hohen, prozentualen Anteil des Grundstückswerts gegebenenfalls zuzüglich Zinsen. Bei Grundstücken lässt sich in der Literatur ein positiver, ein negativer oder auch kein Einfluss des Vorkaufsrechts auf den Grundstückswert finden. Häufig gehen die Wertansätze auf gerichtliche Entscheidungen zurück, sind einzelfallbezogen und z.T. veraltet. Ein Bezug zur Wertermittlung landwirtschaftlicher (unbebauter) Grundstücke kann nur in seltenen Fällen hergestellt werden. Diese Ansätze können also kaum für allgemeine Bewertungsnormen herangezogen werden. MOOG UND BAHRS (2020; 2021) haben den monetären Wert eines Vorkaufsrechts aus Sicht berechtigter Landwirte betrachtet. Dabei wurde deutlich, dass Vorkaufsrechte für Berechtigte einen positiven Wert haben, welcher von den Eigenschaften bzw. der Ausgestaltung des Vorkaufsrechts abhängt.

Tabelle 1:**Überblick über verschiedene Bewertungsansätze für Vorkaufsrechte bzw. deren Einfluss auf den Grundstückswert**

Quelle	Objekt	Bewertungsanlass	Wertansatz
RFH, 1926	Grundstück	Veräußerung	Keine Wertminderung durch Vorkaufsrecht
OLG KIEL, 1931	Vorkaufsrecht	k.A.	2,0 % d. Grundstückswerts
OG DANZIG, 1933	Vorkaufsrecht	Versteigerung	2,15 % d. Versteigerungserlöses
OLG FRANKFURT, 1964	Vorkaufsrecht	Enteignung	5,0 % d. Grundstückswerts
MICHAELIS, 1975	Vorkaufsrecht	Verkehrswertermittlung	2,0 % d. Grundstückswerts
OLG OLDENBURG, 1993	Vorkaufsrecht	Entschädigung für Rechtsverlust	10,0 % d. Verkehrswerts zzgl. Zinsen
		Verkehrswertermittlung	5,0-15,0 % d. Grundstückswerts
POHNERT, 1997	Grundstück	Veräußerung	Vorkaufsrecht wirkt eher werterhöhend
WERTR, 2006	Vorkaufsrecht	Allgemeiner Grundsatz	Kapitalisierter Vor-/Nachteil über Laufzeit des Rechts
AUST ET AL., 2007	Vorkaufsrecht	Zahlung zzgl. zum Grundstückspreis	5,0-15,0 % d. Grundstückswerts
BGH, 2007	Vorkaufsrecht	Beschwerdewert	10,0 % d. Grundstückswerts zzgl. Zinsen
DNotI, 2012	Vorkaufsrecht	k.A.	Vermögenszuwachs durch Aktivierung Vorkaufsrecht
		Wertermittlung nach ImmoWertV	5,0 % d. Grundstückswerts
		Ersatzwert bei Zwangsversteigerung	2,0-3,0 % d. Grundstückswerts
KLEIBER, 2014	Vorkaufsrecht	Ertragssteigerung durch Arrondierung	Barwert Ertragsdifferenzial
BGH, 2015	Vorkaufsrecht	Möglichkeit der Ausübung verstrichen	Differenz Verkehrswert und tatsächlicher Kaufpreis
MOOG UND BAHRS, 2020	Vorkaufsrecht	WTP des Berechtigten	Vorkaufsrechte haben positiven Wert
BMI, 2021A BMI, 2021B	Vorkaufsrecht	Allgemeiner Grundsatz	Wirtschaftlicher Vor-/Nachteil kapitalisiert über Laufzeit des Rechts
MOOG UND BAHRS, 2021	Vorkaufsrecht	WTP des Berechtigten	Wert Vorkaufsrecht hängt von dessen Eigenschaften ab

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf MOOG UND BAHRS, 2020.

3 Datengrundlage

Damit eine Bewertung von Vorkaufsrechten aus der Sicht des Verpflichteten vorgenommen werden kann, wurden im Rahmen einer Online-Befragung von Dezember 2018 bis März 2019 unter landwirtschaftlichen Ausbildungsbetrieben in Deutschland sowie durch Weiterverteilung im Schneeballsystem Daten erhoben. In dieser Befragung wurde neben einem DCE zu Vorkaufsrechten aus der Perspektive des Verpflichteten noch ein weiteres DCE zu Vorkaufsrechten aus der Perspektive

berechtigter Landwirte durchgeführt (vgl. MOOG UND BAHRS, 2021). Beide DCE folgen dem Stated-Preference-Ansatz, da es sich bei den untersuchten Vorkaufsrechten um derzeit noch nicht rechtskräftige, hypothetische Rechte handelt (MOOG UND BAHRS, 2021; PFARR UND ULRICH, 2011). Aufgrund zweier DCE innerhalb einer Befragung wurde für jeden Befragten in jedem DCE zufällig ein Block à fünf Choice Sets aus insgesamt vier Blöcken ausgewählt (AUSPURG UND LIEBE, 2011; PFARR UND ULRICH, 2011). Als Design wurde ein D_2 -effizientes Design (D_2 -Effizienz = 2,247) verwendet (HENSHER ET AL., 2015). In jedem DCE konnte zwischen den generischen Alternativen „Vorkaufsrecht A“, „Vorkaufsrecht B“ und „Kein Vorkaufsrecht“ (= Status Quo) gewählt werden (vgl. Abbildung 1). Die Alternativen werden durch jeweils vier Attribute mit zwei bis vier Levels charakterisiert (* = Level wird ausschließlich für den Status Quo verwendet; ** = Level wird auch für den Status Quo verwendet):

- **Gültigkeit in Jahren [0* | 5 | 10 | 20 | 30]:**

Wie lange ist die Eintragung des Vorkaufsrechts gültig? (RÜEGG, 2014)

- **Erbe [Ja | Nein**]:**

Gibt es Hofnachfolger bzw. Erben, die Grundstücke im Eigentum halten (und bewirtschaften) werden? (SKAU, 2008)

- **Persönliche Beziehung [keine** | ortsansässig | gut bekannt | verwandt]:**

Besteht eine (persönliche) Beziehung zum Berechtigten des Vorkaufsrechts? (WEIRICH ET AL., 2015)

- **Entschädigungszahlung in Euro/Hektar [0* | 250 | 500 | 750 | 1.000]:**

Wie hoch ist die einmalige Entschädigungszahlung an den Grundstückseigentümer für die Einräumung des Vorkaufsrechts? (PFARR UND ULRICH, 2011; RÜEGG, 2014)

	Vorkaufsrecht A	Vorkaufsrecht B	Kein Vorkaufsrecht
Gültigkeit	5 Jahre	20 Jahre	
Erbe	Ja	Nein	
Persönliche Beziehung	Keine	Gut bekannt	
Entschädigungszahlung	500 Euro/Hektar	250 Euro/Hektar	
Für welches Vorkaufsrecht würden Sie sich entscheiden?			
<input type="checkbox"/> Vorkaufsrecht A <input type="checkbox"/> Vorkaufsrecht B <input type="checkbox"/> Keines der dargestellten Vorkaufsrechte			

Abbildung 1: Beispielhaftes Choice Set.

Quelle: Eigene Darstellung.

Zur Auswahl der Attribute wurde eine umfassende Literaturrecherche durchgeführt. Da sich die Perspektiven von Berechtigten und Grundstückseigentümern bezüglich Vorkaufsrechten unterscheiden, wird bewusst darauf verzichtet, in beiden DCE dieselben Attribute zu verwenden. Neben den aufgeführten Attributen wird ceteris paribus angenommen, dass eine nicht näher definierte Person für ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück im Eigentum des Befragten ein Vorkaufsrecht eintragen lassen möchte, welches eine Belastung des Grundstücks im Grundbuch

darstellt. Bei dem Grundstück handelt es sich um Ackerland in zwei Kilometern Entfernung zur Hofstelle des Befragten mit rechteckiger Form und durchschnittlicher Bodengüte der Region. Im Falle einer Veräußerung kann dafür der durchschnittliche regionale Kaufpreis erzielt werden.

Das DCE ist in einen Fragebogen eingebettet. Hier werden die Einstellung der Befragten zu Vorkaufsrechten sowie sozioökonomische und betriebliche Daten zur besseren statistischen Auswertung erhoben. Die DCE aus der Perspektive des berechtigten Landwirts (N = 252) und des belasteten Grundstückseigentümers (N = 162) wurden von denselben Personen beantwortet, d.h. 64,3 % der Teilnehmer der ersten Befragung (Berechtigter; vgl. MOOG UND BAHRS, 2021) haben auch an der zweiten Befragung (Belasteter) teilgenommen. Dies bedeutet, dass es sich bei einem Großteil der befragten Eigentümer landwirtschaftlicher Grundstücke um Landwirte handelt, die ihre Eigentumsgrundstücke selbst bewirtschaften.

Bislang gibt es nur wenige Studien, die sich mit den Auswirkungen von Vorkaufsrechten auf Grundstückseigentümer befassen. Ergebnisse zu Vorkaufsrechten aus Sicht berechtigter Landwirte finden sich u.a. bei GALLETTO (2018), MOOG UND BAHRS (2021) sowie QIN ET AL. (2011). Diese Studien nutzen alle DCE zur Ermittlung der WTP bzw. WTA. Darüber hinaus sind Untersuchungen verfügbar, die sich mit Belastungen bzw. Einschränkungen von landwirtschaftlichen Grundstücken befassen und hierfür ebenfalls DCE zur Ermittlung einer WTA der betroffenen Grundstückseigentümer einsetzen. SCHULZ (2013) untersucht mithilfe eines DCE die WTA von Landwirten bei Einschränkung der Grünlandnutzung aufgrund von Vertragsnaturschutzprogrammen. LIZIN ET AL. (2015) schätzen mithilfe eines DCE die nötigen Kompensationszahlungen für Landwirte, wenn deren Grundstücke von Landnutzungsrestriktionen (u.a. Anbau- oder Düngebeschränkungen) betroffen sind. BUSCHMANN UND RÖDER (2019) betrachten die Akzeptanz von Agrarumweltmaßnahmen, in diesem Fall von Maßnahmen zum Schutz des Kiebitzes, in Form eines DCE sowie die WTA von Landwirten. LATA CZ-LOHMANN ET AL. (2019) befassen sich in ihrer Untersuchung mit den Einschränkungen einer landwirtschaftlichen Nutzung im Rahmen freiwilliger Moorschutzprogramme und den sich daraus ergebenden Präferenzen und WTA der Landwirte. SPONAGEL ET AL. (2021) nutzen ein DCE, um die Beteiligung von Landwirten an freiwilligen naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen und die zu leistenden Ausgleichszahlungen zu analysieren.

4 Ergebnisse

In der Befragung konnte ein Stichprobenumfang von 162 erzielt werden, was einer Rücklaufquote von 2,95 % entspricht. Die wichtigsten Stichprobenmerkmale sind in Tabelle 2 zusammengefasst. Dargestellt sind nur die Ergebnisse der Befragten, die angeben, Betriebsleiter, Hofnachfolger, Altenteiler oder Angestellter eines landwirtschaftlichen Betriebs zu sein, im Folgenden als Landwirte

bezeichnet. Die Ergebnisse sind aufgrund der regionalen Verteilung der Befragten nicht repräsentativ für Gesamtdeutschland. Eine Gegenüberstellung mit der Grundgesamtheit aller Eigentümer landwirtschaftlicher Grundstücke ist aufgrund fehlender statistischer Daten nicht möglich. Die Teilnehmer der Befragung sind durchschnittlich 47 Jahre alt und zu 92,0 % männlich. Der Großteil der Befragten kommt aus Bayern (28,8 %) und Baden-Württemberg (20,9 %). Die teilnehmenden Betriebe werden hauptsächlich im Haupterwerb (94,3%) in konventioneller Wirtschaftsweise (83,4 %) und mit Tierhaltung (82,1 %) geführt. Dabei überwiegen Gemischtbetriebe (48,1 %). Die bewirtschaftete Fläche liegt im Median bei 165 Hektar je Betrieb, wovon sich 60 Hektar (Median) im Eigentum befinden. Pro Betrieb ergeben sich 108 Großvieheinheiten (Median), was wiederum 0,64 Großvieheinheiten/Hektar (Median) entspricht.

Tabelle 2:
Übersicht wichtiger Stichprobenmerkmale (N=162)

Alter ¹ [Jahre]	47	
Geschlecht	92,0 % männlich	8,0 % weiblich
Herkunftsbundesland	28,8 % Bayern	20,9 % Baden-Württemberg
	8,6 % Nordrhein-Westfalen	6,1 % Mecklenburg-Vorpommern
	6,1 % Sachsen-Anhalt	5,5 % Schleswig-Holstein
	4,3 % Sachsen	3,7 % Brandenburg
	3,1 % Hessen	3,1 % Niedersachsen
	2,5 % Rheinland-Pfalz	1,8 % Saarland
	1,8 % Thüringen	0,0 % Stadtstaaten
	Position im Betrieb Mehrfachnennung möglich	92,0 % Betriebsleiter 6,2 % Angestellter
Erwerbsform	94,3 % Haupterwerb	5,8 % Nebenerwerb
Wirtschaftsweise	83,4 % konventionell	16,7 % ökologisch
Betriebsform	48,1 % Gemischtbetriebe	19,2 % Futterbau
	18,6 % Ackerbau	11,5 % Veredelung
Tierhaltung	17,9 % ohne Tierhaltung	82,1 % mit Tierhaltung
Gesamtfläche ² [Hektar]	165	
Eigentumsfläche ² [Hektar]	60	
Großvieheinheiten/Betrieb ²	108	
Großvieheinheiten/Hektar ²	0,64	
¹ Mittelwert; ² Median		

Quelle: Eigene Erhebung.

Neben den 162 Landwirten haben auch Eigentümer landwirtschaftlicher Grundstücke an der Befragung teilgenommen, die ihre Flächen nicht selbst bewirtschaften (N = 4). Diese sind im Durchschnitt 40 Jahre alt, hauptsächlich männlich (75,0 %) und verfügen über 13,5 Hektar (Median) landwirtschaftlicher Nutzfläche im Eigentum. Aufgrund der geringen Stichprobengröße wurden diese Teilnehmer von der weiteren Auswertung des Fragebogens als auch des DCEs ausgeschlossen.

Lediglich 2,4 % der Befragten haben bereits ein Vorkaufsrecht für ein Eigentumsgrundstück eintragen lassen: 1,8 % zugunsten des Pächters und 0,6 % zugunsten des Eigentümers eines angrenzenden

Grundstücks. Gefragt nach den Personen, zu deren Gunsten die Befragten bereit wären ein Vorkaufsrecht einzuräumen, ergibt sich folgende Rangfolge: 1. Familienangehörige, 2. Miteigentümer bzw. Mitgesellschafter des eigenen Betriebs, 3. Geschäftspartner, 4. Pächter des Grundstücks, 5. Eigentümer angrenzender Grundstücke, 6. Pächter angrenzender Grundstücke, 7. ortsansässige Landwirte, 8. beliebige Landwirte. D.h., je enger der Bezug zum Berechtigten ist, desto eher ist der Grundstückseigentümer bereit, ein Vorkaufsrecht einzuräumen. Als Gründe für die Einräumung eines Vorkaufsrechts nennen 21,3 % den Verbleib der Flächen in den Händen von Landwirten, 13,1 %, die Festlegung des zukünftigen Eigentümers vor einem tatsächlichen Veräußerungsfall, 9,0 % familiäre Gründe, 7,4 % wirtschaftliche bzw. finanzielle Gründe sowie jeweils 6,6 % geschäftliche Beziehungen bzw. die betriebliche Nachfolgeregelung. Für 10,6 % der Befragten gibt es keinen Grund, der für die Eintragung eines Vorkaufsrechts sprechen würde.

Die Modellierung des DCE erfolgte mit LIMDEP NLogit. Aufgrund des Panelcharakters der Daten sowie zur Erklärung der Nutzenheterogenität unter den Befragten, wurde zur Auswertung ein Random-Parameter-Logit-Modell herangezogen (AUSPURG UND LIEBE, 2011; HENSHER ET AL., 2015; HOLE, 2013). Zur Modellierung des Nutzens wurden folgende Nutzenfunktionen für die Alternativen definiert (mit U = Nutzen; β = marginaler Nutzen eines Attributs bzw. Gewichtungparameter und ε = nicht beobachtbarer Teil des Nutzens):

$$U_{\text{VorkaufsrechtA}} = \beta_{\text{Gültigkeit}} * \text{Gültigkeit} + \beta_{\text{GültigkeitxAlter}} * \text{GültigkeitxAlter} + \beta_{\text{Erbe}} * \text{Erbe} + \beta_{\text{ErbexAlter}} * \text{ErbexAlter} + \beta_{\text{PersönlicheBeziehung}} * \text{PersönlicheBeziehung} + \beta_{\text{Entschädigungszahlung}} * \text{Entschädigungszahlung} + \beta_{\text{Block}} * \text{Block} + \varepsilon_{\text{VorkaufsrechtA}} \quad (1)$$

$$U_{\text{VorkaufsrechtB}} = \beta_{\text{Gültigkeit}} * \text{Gültigkeit} + \beta_{\text{GültigkeitxAlter}} * \text{GültigkeitxAlter} + \beta_{\text{Erbe}} * \text{Erbe} + \beta_{\text{ErbexAlter}} * \text{ErbexAlter} + \beta_{\text{PersönlicheBeziehung}} * \text{PersönlicheBeziehung} + \beta_{\text{Entschädigungszahlung}} * \text{Entschädigungszahlung} + \beta_{\text{Block}} * \text{Block} + \varepsilon_{\text{VorkaufsrechtA}} \quad (2)$$

$$U_{\text{KeinVorkaufusrecht}} = \text{KeinVorkaufsrecht} + \varepsilon_{\text{KeinVorkaufsrecht}} \quad (3)$$

Das dargestellte Modell (vgl. Tabelle 3) wurde anhand des Akaiken-Information-Criterion (AIC) ausgewählt (HENSHER ET AL., 2015). Es wurden neben den Attributen der Vorkaufsrechte, auch die Interaktionsterme „Alter x Gültigkeit“ und „Alter x Erbe“ sowie ein Blockeffekt in die Modellschätzung mitaufgenommen. Ebenso wurde der Status Quo „Kein Vorkaufsrecht“ in einer eigenen Nutzenfunktion berücksichtigt. Der Blockeffekt wurde als zufälliger Effekt ins Modell integriert, für alle anderen Parameter wurden feste Effekte gewählt. Der Blockeffekt ist nicht signifikant, die Entfernung aus dem Modell wirkt sich jedoch nachteilig auf das AIC aus. Die Hinzunahme der Variable „Landkreis“ (vgl. MOOG UND BAHRS, 2021) führt zu keiner Verbesserung des AIC.

Tabelle 3:
Ergebnisse der Modellierung

Variablen		Koeffizient	Standardfehler	WTA [Euro/Hektar]
Gültigkeit [Jahre]	M	0,0390**	0,0175	52,20
Gültigkeit [Jahre] x Alter [Jahre]	M	-0,0128*	0,0069	-
Erbe	M	1,2312***	0,3333	1.647,50
Erbe x Alter [Jahre]	M	-0,0009**	0,0004	-
Persönliche Beziehung	M	0,3786***	0,0542	506,64
Entschädigungszahlung [Euro/Hektar]	M	0,0008***	0,0002	-
Block	M	-0,0265	0,0808	-
	SD	0,0395		
Status Quo „Kein Vorkaufsrecht“	M	1,3037**	0,5301	-
<p>*p=0,10; **p=0,05; ***p=0,01; M = Mittelwert; SD = Standardabweichung Log-Likelihood = -801,11; AIC = 1.620,21; McFadden-Pseudo-R² = 0,10 Stichprobenumfang = 162; Beobachtungen = 810</p>				

Quelle: Eigene Erhebung.

Alle Koeffizienten außer dem Blockeffekt sind signifikant. Das McFadden-Pseudo-R² liegt bei 0,10, d.h. es handelt sich um ein Modell schlechter Güte (HENSHER ET AL., 2015). Die Variablen „Erbe“, „Persönliche Beziehung“, „Gültigkeit“ und „Entschädigungszahlung“ haben einen positiven Einfluss auf den Nutzen des Vorkaufsrechts, d.h. vorhandene Erben bzw. eine geregelte Hofnachfolge, eine enge persönliche Beziehung zwischen Berechtigtem und Grundstückseigentümer, eine längere Gültigkeit des Vorkaufsrechts sowie eine höhere Entschädigungszahlung wirken sich nutzenerhöhend aus. Die Interaktionsterme „Gültigkeit x Alter“ und „Erbe x Alter“ haben einen negativen Einfluss auf den Nutzen des Vorkaufsrechts. D.h., mit zunehmendem Alter des Grundstückseigentümers führen vorhandene Erben/Hofnachfolger bzw. eine längere Gültigkeit zu einem geringeren Nutzen. Auffällig ist, dass im Vergleich zu allen anderen geschätzten Modellen das Attribut „Gültigkeit“ nur in diesem Modell zu einem positiven statt dem erwarteten negativen Nutzen (höhere Belastung durch Vorkaufsrecht bei längerer Gültigkeit) führt. Zudem ist das Attribut nur in diesem Modell signifikant. Bei geregelter Hofnachfolge bzw. vorhandenen Erben liegt die WTA des Grundstückseigentümers für die Einräumung eines Vorkaufsrechts durchschnittlich um 1.647,50 Euro/Hektar höher als bei einer nicht geregelten Hofnachfolge bzw. fehlenden Erben. Mit jedem Jahr, das das Vorkaufsrecht länger gültig ist, nimmt die WTA des Grundstückseigentümers um durchschnittlich 52,20 Euro/Hektar zu, z.B. liegt die WTA bei 1.044,00 Euro/Hektar bei einer Gültigkeit von 20 Jahren. Die WTA des Grundstückseigentümers liegt bei keiner persönlichen Beziehung zwischen Berechtigtem und Verpflichtetem bei 506,64 Euro/Hektar und nimmt mit einer enger werdenden Beziehung zu. Dies ist insoweit verwunderlich, da anzunehmen ist, dass eine engere Beziehung zu einer höheren Akzeptanz des Vorkaufsrechts und somit zu einer geringeren WTA führt.

Die Auswahlwahrscheinlichkeit liegt für „Vorkaufsrecht A“ bei 34,3 % und für „Vorkaufsrecht B“ bei 38,7 %. D.h., 73,0 % der befragten Grundstückseigentümer würden eines der angebotenen Vorkaufsrechte zu Lasten ihres Grundstücks eintragen lassen und nur 27,0 % würden den Status Quo „Kein Vorkaufsrecht“ wählen.

5 Diskussion, Schlussfolgerungen und Ausblick

H1: Eigentümer landwirtschaftlicher Grundstücke sind bereit, Vorkaufsrechte zugunsten von Landwirten einzuräumen.

Die Auswahlwahrscheinlichkeiten der Alternativen zeigen, dass 73 % der befragten Grundstückseigentümer bereit sind, ein Vorkaufsrecht an ihrem Grundstück einzuräumen. Wenngleich der Aussage von WEIRICH ET AL. (2015), dass Vorkaufsrechte nur in seltenen Fällen zustande kommen, nicht grundsätzlich widersprochen werden kann, so ist doch die Bereitschaft, Vorkaufsrechte einzuräumen relativ hoch. Allerdings wird auch deutlich, dass die Eigenschaften des Vorkaufsrechts einen Einfluss auf dessen Akzeptanz durch den Grundstückseigentümer haben (vgl. Tabelle 3). Je enger das Verhältnis zum Berechtigten ist, desto eher besteht die Bereitschaft ein Vorkaufsrecht einzuräumen. Ausschlaggebend hierfür ist sicherlich ein stärkeres Vertrauen gegenüber dem Berechtigten. Wird der Grundstückseigentümer für die Einräumung des Vorkaufsrechts finanziell entschädigt, d.h. seine aus dem Recht resultierenden Belastungen ausgeglichen, ist er eher bereit ein Vorkaufsrecht einzuräumen. Diese Bereitschaft nimmt mit zunehmender Höhe der Entschädigung zu. Besteht das Vorkaufsrecht über längere Zeit, bleibt auch die grundbuchliche Belastung über diese Zeit bestehen und, so die Annahme, ist der Grundstückseigentümer weniger bereit ein Vorkaufsrecht einzuräumen. Die vorliegenden Ergebnisse zeigen jedoch genau das Gegenteil, nämlich, dass eine lange Gültigkeit des Vorkaufsrechts die Bereitschaft zur Einräumung des Vorkaufsrechts erhöht. Ob dieses Ergebnis allerdings allgemeingültig ist, bleibt fraglich, da es in keinem anderen Modell reproduziert werden konnte. Möglicherweise kann eine längere Gültigkeit als positiv empfunden werden, da dadurch für einen langen Zeitraum ein potentieller Käufer vorhanden ist (vgl. POHNERT, 1997; RFH, 1926). Hat ein Grundstückseigentümer bereits einen Hofnachfolger bzw. sind Erben vorhanden, die die Eigentumsflächen auch zukünftig bewirtschaften wollen, so ist die Bereitschaft zur Einräumung des Vorkaufsrechts nur gering. Ist der zukünftige Verbleib der Fläche geregelt, besteht nur ein geringes Interesse an einer Veräußerung an Dritte. Das Vorkaufsrecht würde lediglich eine Option der Absicherung darstellen, damit Erben bzw. Hofnachfolger die Flächen nicht wahllos veräußern können. Diese Absicherung kann in einem Vorkaufsrecht zu den eigenen Gunsten oder zugunsten einer ausgewählten Person bestehen. Darüber hinaus besteht auch ein Zusammenhang zwischen

vorhandenen Erben bzw. Hofnachfolgern und dem Alter des Grundstückseigentümers: Mit zunehmendem Alter des Grundstückseigentümers nimmt die Bereitschaft für die Eintragung eines Vorkaufsrechts ab, da die Wahrscheinlichkeit, dass es vor einer Betriebsübergabe bzw. dem Erbfall noch zu einer Veräußerung kommt, abnimmt. Ebenso sinkt bei längerer Gültigkeit des Vorkaufsrechts mit zunehmendem Alter des Grundstückseigentümers die Bereitschaft ein Vorkaufsrecht einzuräumen, da eine Veräußerung zu Lebzeiten keine oder nur noch eine geringe Rolle spielt. Die Belastung des Grundstücks verliert folglich an Wichtigkeit.

Es wird deutlich, dass durchaus eine Bereitschaft zur Einräumung eines Vorkaufsrechts seitens der Grundstückseigentümer besteht. Diese Bereitschaft wird durch die Ausgestaltung des Vorkaufsrechts maßgeblich beeinflusst, einzelne Eigenschaften können diese Bereitschaft sowohl fördern als auch bremsen.

H2: Für die Einräumung eines Vorkaufsrechts an einem landwirtschaftlichen Grundstück wird vom Eigentümer eine finanzielle Entschädigung erwartet.

Für die Attribute des Vorkaufsrechts ergeben sich im DCE verschiedene WTA, d.h. ab dieser Geldsumme ist der Grundstückseigentümer bereit, ein Vorkaufsrecht an seinem Grundstück einzuräumen. So liegt die WTA in Abhängigkeit der Gültigkeit des Vorkaufsrechts bei 52,20 Euro/Hektar und Jahr. Mit einer engeren persönlichen Beziehung zwischen Berechtigtem und Verpflichteten nimmt die WTA zu, z.B. um 506,64 Euro/Hektar bei einem ortsansässigen Landwirt gegenüber einem Landwirt, zu dem keinerlei Beziehung besteht. Zu erwarten wäre gewesen, dass bei einer engen persönlichen Beziehung die WTA des Grundstückseigentümers am geringsten ist. Möglicherweise wollen Grundstückseigentümer bewusst kein Vorkaufsrecht für Verwandte oder sehr gut befreundete Personen einräumen, weil die Erwartungshaltung bzw. die moralische Verpflichtung bestehen, das Grundstück zeitnah und zu einem geringeren Preis erwerben zu können, bei der Einräumung des Vorkaufsrechts mitschwingt, oder um private und geschäftliche Angelegenheiten zu trennen. D.h., die hohe WTA des Vorkaufsrechts für enge Verwandte wäre der Ausgleich für ein niederpreisigeres (exklusives) Angebot der betroffenen Fläche. Sind Erben oder Hofnachfolger vorhanden, ist die WTA um 1.647,50 Euro/Hektar höher, als ohne Erben und Hofnachfolger, da ein geringeres Eigeninteresse an einer Veräußerung besteht. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die WTA in der Regel höher liegt, wenn dem Grundstückseigentümer durch eine Vorkaufsrechtseigenschaft ein Nachteil entsteht. Die Ergebnisse der Modellschätzung zeigen nur die unterschiedlichen Einflüsse der Attribute und deren WTA. Jedoch wurde nicht untersucht, wie sich die Wahlentscheidungen der Befragten verändern würden, wenn für eines der dargestellten Vorkaufsrechte keine Entschädigungszahlung geleistet würde. Somit kann keine klare Aussage

getroffen werden, ob die Einräumung eines Vorkaufsrechts durch den Grundstückseigentümer immer einer finanziellen Entschädigung bedarf.

H3: Vertragliche Vorkaufsrechte an landwirtschaftlichen Nutzflächen führen zu einem Rückgang der Nachfrage und sinkenden Verkaufserlösen für Grundstückseigentümer.

Durch die Einräumung eines Vorkaufsrechts können Grundstückseigentümern Nachteile entstehen. Einer davon ist, dass von Vorkaufsrechten eine abschreckende Wirkung ausgeht und aus diesem Grund das Kaufinteresse bzw. die Nachfrage an vorkaufsrechtsbelasteten Grundstücken gegenüber unbelasteten Grundstücken zurückgeht (vgl. RÜEGG, 2014; WEIRICH ET AL., 2015). Potentielle Käufer werden durch die Existenz eines Vorkaufsrechts und der daraus resultierenden Unsicherheit, ob sie das Grundstück tatsächlich erwerben können benachteiligt und verzichten auf den Abschluss eines Kaufvertrags. In Einzelfällen kann das Interesse an einem bestimmten Grundstück jedoch so groß sein, z.B. aufgrund der Lage, dass der Kaufinteressent bereit ist, einen so hohen Kaufpreis aufzurufen, der zur Nichtausübung des Vorkaufsrechts führt und in Folge die Fläche erworben werden kann (vgl. POHNERT, 1997; RFH, 1926). Das zeigt auch, dass ein vorkaufsrechtsbelastetes Grundstück nicht immer zu einer Minderung des Verkaufserlöses führen muss, wenngleich dies bei einer grundbuchlichen Belastung des Grundstücks sowie der Tatsache, dass der Berechtigte den aufgerufenen Kaufpreis nicht überbieten muss, zu vermuten wäre (vgl. OLG OLDENBURG, 1993). Die vorhandenen Daten geben noch zu wenig Aufschluss über mögliche Auswirkungen auf den landwirtschaftlichen Bodenmarkt aus Verkäufersicht. Es sind weitere Analysen erforderlich, ob und wie sich die Nachfrage bzw. die Höhe des Verkaufserlöses durch die Existenz eines Vorkaufsrechts verändert. Um hierfür valide Ergebnisse zu erhalten, müsste eine weitere involvierte Partei, nämlich die Kaufinteressenten (\neq Berechtigte), zu ihrer Einstellung und Zahlungsbereitschaft in Bezug auf vorkaufsrechtsbelastete Grundstücke im Vergleich zu unbelasteten Grundstücken befragt werden oder verfügbare Daten zu Grundstücksveräußerungen mit und ohne Vorkaufsrecht analysiert werden. Dabei wäre zu prüfen, ob potentielle Käufer durch Vorkaufsrechte abgeschreckt werden und welche Auswirkungen ein Vorkaufsrecht auf die Nachfrage und den tatsächlich realisierbaren Kaufpreis hat.

Bisher wurden im Rahmen der Vorkaufsrechtsanalysen nur die Perspektiven der berechtigten Landwirte sowie der betroffenen Grundstückseigentümer, die die Flächen selbst bewirtschaften (= Landwirte) untersucht und gegenübergestellt. In der Datenerhebung außen vor gelassen wurden alle Eigentümer landwirtschaftlicher Grundstücke, die keine Landwirte sind. Aus dieser Personengruppe eine ausreichend große Stichprobe zu erreichen ist jedoch herausfordernd, da es sich um eine äußerst heterogene Gruppierung handelt, die in keinerlei Statistiken oder Verzeichnissen erfasst ist. Lediglich in den Grundbüchern finden sich Informationen zu allen Eigentümern

landwirtschaftlicher Nutzflächen. Eine Einsicht und Auswertung ist jedoch nicht datenschutzkonform und aufgrund der Vielzahl an Grundbüchern deutschlandweit zeit- und arbeitsintensiv. Des Weiteren wäre für diese Gruppe ein eigenes, individuell angepasstes DCE nötig, da andere Attribute und Level einen Einfluss auf die Akzeptanz von Vorkaufsrechten haben.

Zusammenfassung

Bewertung von Vorkaufsrechten an landwirtschaftlichen Nutzflächen aus Sicht landwirtschaftlicher Grundstückseigentümer

Vorkaufsrechte für Landwirte beim Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke können als Instrument zur Regulierung des landwirtschaftlichen Bodenmarktes eingesetzt werden. Meist werden sie aus der Sichtweise der privilegierten Landwirte analysiert. Die Auswirkungen auf die Eigentümer landwirtschaftlicher Grundstücke werden oft außer Acht gelassen. Mit Hilfe eines Discrete Choice Experiments sowie einer Online-Befragung werden die Einstellung von landwirtschaftlichen Grundstückseigentümern zu und deren Nutzen aus Vorkaufsrechten untersucht. Ergänzend dazu wird die Willingness-To-Accept für verschiedene Eigenschaften der Vorkaufsrechte geschätzt. Die Ergebnisse zeigen, dass auf Seiten der Grundstückseigentümer durchaus eine Bereitschaft zur Einräumung von Vorkaufsrechten besteht, aber auch, dass die Willingness-To-Accept in Abhängigkeit wichtiger exemplarischer Eigenschaften zwischen 52,20 und 1.647,50 Euro/Hektar schwankt. Mögliche Auswirkungen auf den landwirtschaftlichen Bodenmarkt können derzeit noch nicht abgeschätzt werden.

Summary

Valuation of pre-emptive rights on agricultural production land from the perspective of agricultural landowners

Pre-emptive rights for farmers when acquiring agricultural production land can be used as an instrument to regulate the land market. Mostly they are analysed from the perspective of privileged farmers. The effects on the agricultural landowners are usually disregarded. With the help of a discrete choice experiment and an online survey, the attitudes of agricultural landowners towards and their benefits from pre-emptive rights are investigated. In addition, the willingness-to-accept is estimated for different characteristics of pre-emptive rights. The results show that agricultural landowners are willing to grant pre-emptive rights, but also that the willingness-to-accept varies between 52.20 and 1,647.50 euros/hectare depending on important exemplary characteristics. Possible effects on the agricultural land market cannot be estimated at present.

Literatur

1. AUSPURG, Katrin und Ulf LIEBE, 2011. Choice-Experimente und die Messung von Handlungsentscheidungen in der Soziologie. In: *Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie*. 63 (2011), S. 301-314. ISSN 0023-2653
2. AUST, Manfred, Rainer JACOBS und Dieter PASTERNAK, 2007. *Enteignungsentschädigung*. 6. Auflage. Berlin: De Gruyter. ISBN 978-3-8994-9323-8
3. 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 13 des Gesetzes vom 22.12.2020 (BGBl. I S. 3256) geändert worden ist
4. BGH (BUNDESGERICHTSHOF). Beschluss vom 04.12.1996. (Aktenzeichen VIII ZR 87/96)
5. BGH (BUNDESGERICHTSHOF). Beschluss vom 29.03.2007. (Aktenzeichen V ZR 213/06)
6. BGH (BUNDESGERICHTSHOF). Urteil vom 21.01.2015. (Aktenzeichen VIII ZR 51/14)
7. BLAG (BUND-LÄNDER-ARBEITSGRUPPE „BODENMARKTPOLITIK“), 2015. *Landwirtschaftliche Bodenmarktpolitik: Allgemeine Situation und Handlungsoptionen* [online]. [Zugriff am: 09.12.2016]. Verfügbar unter: https://www.bmel.de/SharedDocs/Downloads/DE/_Landwirtschaft/Flaechennutzung-Bodenmarkt/Bodenmarkt-Abschlussbericht-Bund-Laender-Arbeitsgruppe.pdf;jsessionid=D69011451AE2EEB9F293AC194636F932.intranet922?__blob=publicationFile&v=2
8. BMEL (BUNDESMINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG UND LANDWIRTSCHAFT), 2020. *Ackerland ist kein Spekulationsobjekt – Regulierungslücken im Bodenrecht müssen geschlossen werden - Pressemitteilung Nr. 45/2020* [online]. [Zugriff am: 08.07.2020]. Verfügbar unter: <https://www.bmel.de/SharedDocs/Pressemitteilungen/DE/2020/045-bodenrecht.html>
9. BMI (BUNDESMINISTERIUM DES INNEREN, FÜR BAU UND HEIMAT), 2021a. *Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) – Entwurf vom 01.02.2021* [online]. [Zugriff am: 22.02.2021]. Verfügbar unter: https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/gesetzgebungsverfahren/DE/Downloads/referentenentwuerfe/novellierung-wertermittlungsrecht/immowert-a-phasell.pdf;jsessionid=73306002FC223F87F2AE56434E412CD4.2_cid287?__blob=publicationFile&v=2
10. BMI (BUNDESMINISTERIUM DES INNEREN, FÜR BAU UND HEIMAT), 2021b. *Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) – Referentenentwurf vom 01.02.2021* [online]. [Zugriff am: 22.02.2021]. Verfügbar unter: https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/gesetzgebungsverfahren/DE/Downloads/referentenentwuerfe/novellierung-wertermittlungsrecht/immowert-v-phasell.pdf;jsessionid=73306002FC223F87F2AE56434E412CD4.2_cid287?__blob=publicationFile&v=2
11. BUSCHMANN, Christoph und Norbert RÖDER, 2019. Farmers' preferences for agri-environmental schemes: Findings from a discrete choice experiment for the design of a farmland bird conservation measure. In: *59. Jahrestagung der GEWISOLA „Landwirtschaft und ländliche Räume im gesellschaftlichen Wandel“*. Braunschweig, 25.-27.09.2019 [online]. [Zugriff am: 02.12.2020]. Verfügbar unter: <https://ageconsearch.umn.edu/record/292288/>

12. BUSSE, Christian, 2019. *Ein Jahrhundert landwirtschaftliches Grundstücksverkehrsrecht in Deutschland – Rechtsgeschichtlicher Überblick, aktueller Diskussionsstand und Materialien*. 1. Auflage. Baden-Baden: Nomos Verlagsgesellschaft. ISBN 978-3-8487-5422-9
13. DNOTI (DEUTSCHES NOTARINSTITUT), 2012. *Gutachten des Deutschen Notarinstituts zu BGB §1094 Wert eines Vorkaufsrechts* [online]. [Zugriff am: 22.09.2017]. Verfügbar unter: https://www.dnoti.de/gutachten/details/?tx_dnotationlineplusapi_expertises%5Bnodeid%5D=56990ffe-d51b-4ef7-9682-5cf8aff357ae&cHash=7330b8cc18076141345baa4439a3c379
14. FERLAN, Miran, Jaap ZEVENBERGEN und Hand MATTSSON, 2007. Pre-emption rights compared - Netherlands, Slovenia and Sweden. In: Jaap ZEVENBERGEN, Andrew FRANK und Erik STUBKJÆR, Hrsg. *Real Property Transactions: Procedures, Transaction Costs and Models*. Amsterdam: IOS Press, S. 261–278. ISBN 978-1-58603-581-5
15. HENSHER, David, John ROSE und William GREENE, 2015. *Applied Choice Analysis*. 2. Auflage. Cambridge: Cambridge University Press. ISBN 978-1-107-46592-3
16. HOLE, Arne, 2013. Mixed logit modelling in Stata – An Overview. In: *UK Stata Users Group Meeting*. London, September 2013 [online]. [Zugriff am: 06.09.2017]. Verfügbar unter: https://www.stata.com/meeting/uk13/abstracts/materials/uk13_hole.pdf
17. KLEIBER, Wolfgang, 2014. *Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV*. 7. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag. ISBN 978-3-8462-0218-0
18. KÖHNE, Manfred, 2007. *Landwirtschaftliche Taxationslehre*. 4. Auflage. Stuttgart: Verlag Eugen Ulmer. ISBN 978-3-8001-5493-7
19. LATACZ-LOHMANN, Uwe, Claus-Christoph HERRMANN, Gunnar BREUSTEDT und Julia SCHREINER, 2019. Präferenzen betroffener Landwirte für freiwilligen Moorschutz. In: *Berichte über Landwirtschaft*. 97 (2), S. 1-17. ISSN 2196-5099
20. LIZIN, Sebastian, Steven VAN PASSEL und Eloi SCHREURS, 2015. Farmers' perceived cost of land use restrictions. A simulated purchasing decision using discrete choice experiments. In: *Land Use Policy*. 46 (2015), S. 115–124. ISSN 0264-8377
21. MICHAELIS, Kurt, 1975. *Beleihungsgrundsätze für Sparkassen*. 7. Auflage. Stuttgart: Deutscher Sparkassenverlag.
22. MOOG, Kristina und Enno BAHRS, 2020. Bedeutung und Bewertung von Vorkaufsrechten für landwirtschaftliche Nutzflächen. In: *Austrian Journal of Agricultural Economics and Rural Studies*, 29, S. 69-76. ISSN 1815-8129
23. MOOG, Kristina und Enno BAHRS, 2021. Rechtliche und monetäre Bedeutung von dinglichen (gesetzlichen) Vorkaufsrechten an landwirtschaftlichen Nutzflächen aus Sicht von berechtigten Landwirten. In: *Berichte über Landwirtschaft*. 99 (1), S. 1-35. ISSN 2196-5099
24. NETZ, Joachim, 2018. *Grundstückverkehrsgesetz - Praxiskommentar*. 8. Auflage. Butjadingen-Stollhamm: Agricola-Verlag. ISBN 978-3-920009-97-1
25. OG DANZIG (OBERGERICHT DANZIG). Urteil vom 20.12.1933. (Aktenzeichen 2 II U 320/33)
26. OLG FRANKFURT/MAIN (OBERLANDESGERICHT FRANKFURT AM MAIN). Urteil vom 11.05.1964. (Aktenzeichen U 210/63)
27. OLG KIEL (OBERLANDESGERICHT KIEL). Urteil vom 20.11.1931. (Aktenzeichen 2U – 238/31)
28. OLG OLDENBURG (OBERLANDESGERICHT OLDENBURG). Urteil vom 13.05.1993. (Aktenzeichen 7 U 4/92)

29. O.V., 2019. Klöckner drängt Länder zu strengerem Bodenrecht. In: *AgraEurope*. 60 (40), S. 32-34. ISSN 1615-4533
30. PFARR, Christian und Volker ULRICH, 2011. Discrete-Choice-Experimente zur Ermittlung der Präferenzen für Umverteilung. In: *Jahrbuch für Wirtschaftswissenschaften*. 62 (1), S. 232–262. ISSN 0948-5139
31. POHNERT, Fritz, 1997. *Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen – Typische und atypische Beispiele der Immobilienbewertung*. 5. Auflage. München: Hermann Luchterhand Verlag. ISBN 978-3-4720-2677-8
32. QIN, Ping, Fredrik CARLSSON und Jintao XU, 2011. Forest Tenure Reform in China: A Choice Experiment on Farmers' Property Rights Preferences. In: *Land Economics*. 87 (3), S. 473-487. ISSN 0023-7639
33. RFH (REICHSFINANZHOF). Urteil vom 08.10.1926. (Aktenzeichen II A 429/76)
34. RÜEGG, Jonas, 2014. *Rechtsgeschäftliche Vorkaufsrechte an Grundstücken*. Zürich: Schulthess Juristische Medien AG. Luzerner Beiträge zur Rechtswissenschaft, Band 89. ISBN 978-3-7255-7118-5
35. SCHULZ, Norbert, 2013. *Discrete Choice Experimente zur Prognose des Entscheidungsverhaltens von Landwirten* [Dissertation]. Kiel: Christian-Albrechts-Universität zu Kiel
36. SKAU, Malte, 2008. *Verhaltensweisen von Landwirten im östlichen Mecklenburg-Vorpommern am Bodenmarkt* [Bachelorarbeit]. Neubrandenburg: Hochschule Neubrandenburg
37. SPONAGEL, Christian, Elisabeth ANGENENDT, Hans-Peter PIEPHO und Enno BAHRS, 2021. Farmers' preferences for nature conservation compensation measures with a focus on eco-accounts according to the German Nature Conservation Act. In: *Land Use Policy*, 104 (2021), S. 1-16. ISSN 0264-8377
38. TIETZ, Andreas, 2018. Der landwirtschaftliche Bodenmarkt - Entwicklung, Ursachen, Problemfelder. In: *Wertermittlungsforum*. 36 (2), S. 54-58. ISSN 0724-7648
39. VAN HOLST, Frank, 2011. *Comparative quick scan study - Pre-emption right related to rural land* [online]. [Zugriff am 25.11.2019]. Verfügbar unter: http://www.fao.org/fileadmin/user_upload/reu/europe/documents/LANDNET/2012/DLG_Holst_en.pdf
40. WEIRICH, Hans-Armin, Malte IVO und Jens-Olaf LENSCHOW, 2015. *Grundstücksrecht - Systematik und Praxis des materiellen und formellen Grundstücksrechts*. 4. Auflage. München: Verlag C.H. Beck. ISBN 978-3-406-65432-9
41. WERTR (WERTERMITTLUNGSRICHTLINIEN), 2006. *Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken*. BAnz. Nr. 108a vom 10.06.2006, Berichtigung vom 01.07.2006

Anschrift der Autoren

M.Sc. Kristina Moog

Prof. Dr. Enno Bahrs

Universität Hohenheim

Institut für landwirtschaftliche Betriebslehre (410)

Fachgebiet Landwirtschaftliche Betriebslehre (410b)

Schwerzstraße 44

70599 Stuttgart

E-Mail: kristina.moog@uni-hohenheim.de

bahrs@uni-hohenheim.de