Etude comparative des règles d'héritage, de mutation foncière, de location et de droit d'exploiter dans l'agriculture en Allemagne et en France

Denis Barthélemy, Jean-Pierre Boinon, Helmut Doll, Ferdinand Fasterding, Klaus Klare

Institut für Betriebswirtschaft
Agrarstruktur und ländliche Räume
FAL

Helmut Doll
Ferdinand Fasterding
Klaus Klare

Unité Mixte de Recherche INRA-ENESAD
en Economie et Sociologie Rurales

Denis Barthélemy
Jean-Pierre Boinon

Etude comparative des règles d'héritage, de mutation foncière, de location et de droit d'exploiter dans l'agriculture en Allemagne et en France

Vergleich des Erb-, Übertragungs-und Bodenverkehrsrecht der landwitschaftlichen Betriebe in Deutschland und Frankreich

Cette recherche a bénéficié d'une aide financière de l'ANDA-Institut de l'Entreprise Agricole

Juin 2000

Bundesforschungsanstalt für Landwistschaft
Bundesallee 50
D-38116 BRAUNSCHWEIG

UMR INRA-ENESAD
BP 87999
21079 DIJON cedex

I. La situation française

I. Die französische lage

L'héritage

Occasions

- *Décès*
- *Donation-partage*

Successeurs

- *Enfants ou leurs représentants*
- *En l'absence de descendants, les ascendants, puis les collatéraux*

Les conjoints n'héritent pas. Pour cela il est nécessaire d'établir un contrat de mariage spécial, ou alors une donation au dernier vivant.

- *Les enfants succèdent par parts égales*
- *Existence d'une quotité disponible, c'est à dire d'une part qui peut être soustraite par testament ou donation de l'héritage et dévolue librement. Cette part est égale à :*
    - *$^1/_2$ si 1 enfant*
    - *$^1/_3$ si 2 enfants*
    - *$^1/_4$ si 3 enfants ou plus*

Déroulement d'une succession

- *Formation d'une indivision*
- *Partage de l'indivision dès qu'un indivisaire le demande*
  (le juge peut décider de prolonger l'indivision, si un indivisaire le demande, et qu'il y a une nécessité évidente)
- *Partage en nature, et sinon compensation d'après la valeur vénale*

Erbrecht

Anlässe

- Todesfall
- Schenkung-Teilung

Erben

- die Kinder oder ihre Stellvertreter
- in Abwesenheit von Nachkommen, die Vorfahren, dann die Erben aus der Seitenlinie

Die Ehegatten beerben sich nicht. Sie müssen daher einen speziellen Ehevertrag abschliessen, oder dem überlebenden Ehegatten eine Schenkung machen.

- Die Kinder erben zu gleichen Teilen
- Es gibt jedoch einen verfügbaren Anteil, d.h. einen Teil, der testamentarisch oder durch Schenkung dem Erbe entzogen und frei zugeteilt werden kann. Dieser Anteil beträgt

  - $^1/_2$ bei einem Kind
  - $^1/_3$ bei zwei Kindern
  - $^1/_4$ bei drei Kindern und mehr

Abwicklung einer Erbfolge

- Bildung einer Erbengemeinschaft
- Teilung der Erbengemeinschaft sobald ein Miterbe dies fordert
  (der Richter kann die Verlängerung der Erbengemeinschaft beschliessen, wenn ein Miterbe dies verlangt und wenn dafür eine offensichtliche Notwendigkeit besteht)
- Teilung in natura, ansonsten Ausgleich nach dem Verkehrswert

Attribution préférentielle dans le cas de l'exploitation agricole (depuis 1938)

- *L'exploitation agricole doit être une unité économique viable*
- *Le demandeur doit avoir participé à l'exploitation, ou être apte à le faire*
- *L'exploitation est attribuée en totalité, en propriété, sous condition de payer éventuellement des soultes aux cohéritiers (indemnisation des parts des cohéritiers selon la valeur vénale).*

  (possibilité de demander au juge un délai de 10 ans pour la moitié du montant de la soulte)

Variantes depuis 1980

- *Attribution préférentielle possible pour un cohéritier qui s'engage à donner à bail à un de ses cohéritiers*
- *Le partage peut être soumis à la condition qu'un bail soit conclu en faveur du conjoint ou d'un cohéritier*

Contrat de salaire différé

- *Tout descendant âgé de plus de 18 ans, qui participe aux travaux de l'exploitation sans participation aux bénéfices, ni salaire, peut demander un salaire différé. Celui-ci constitue une créance sur l'héritage.*
- *Le salaire différé est égal à 2/3 de 2 080 fois le SMIC horaire (salaire minimum légal) à la date du règlement par année de participation aux travaux, dans la limite de 10 ans.*

  (en mars 1998, le SMIC est de 39,43 Francs par heure

  pour 1 an de présence le salaire différé est de 54 076 Francs

  pour 10 ans de présence le salaire différé est de 540 760 Francs)

Das Zuweisungsrecht im Falle des landwirtschaftlichen Betriebes (seit 1938)

- Der landwirtschaftliche Betrieb muss eine wirtschaftlich lebensfähige Einheit darstellen
- Der Antragsteller muss im Betrieb mitgearbeitet haben oder dazu fähig sein
- Der Betrieb wird geschlossen zugewiesen, ist Alleineigentum, unter der Bedingung einer eventuellen Auszahlung der Abfindungen an die Miterben (Entschädigung der Miterben nach dem Verkehrswert)

  (Möglichkeit, für die Hälfte der Abfindungen vom Richter eine Zehnjahresfrist zu erbitten)

Varianten seit 1980

- Möglichkeit der Zuweisung an einen Miterben, der sich verpflichtet, den Betrieb an einen seiner Miterben zu verpachten
- Die Teilung kann der Bedingung unterworfen werden, dass ein Pachtvertrag zugunsten des Ehegatten oder eines Miterben abgeschlossen wird.

Vergüteter aufgeschobener Arbeitsvertrag

- jeder mehr als 18 Jahre alte Nachkomme, der an den Arbeiten im Betrieb teilnimmt, ohne am Gewinn teilzunehmen oder Lohn zu erhalten, kann eine aufgeschobene Vergütung verlangen. Dies gibt ihm Anspruch auf das Erbe.

- Der aufgeschobene Lohn ist gleich 2/3 von 2080 mal des Stundenmindestlohns am Tage der Regelung pro Jahr der Teilnahme an den Arbeiten, begrenzt auf 10 Jahre.

  (März 1998 stand der Stundenmindestlohn bei 39,43 FF

  für eine einjährige Tätigkeit beläuft sich der aufgeschobene Lohn auf 54 076 FF, für zehnjährige Tätigkeit auf 540 760 FF)

Le Statut du Fermage

I. La durée du bail

La durée minimale d'un bail à ferme est de 9 ans

Tout contrat conclu pour une durée inférieure à 9 ans est considéré conclu pour une durée de 9 ans.

Possibilité de conclure des baux pour une durée supérieure

Cette possibilité permet dans certains cas de conclure le bail avec un loyer un peu plus élevé.

Cas particulier des baux à long terme

3 formes baux à long terme :

- le bail de 18 ans renouvelable par période de 9 ans
- le bail de 25 ans renouvelable par tacite reconduction d'année en année
- le bail de carrière, d'une durée minimale de 25 ans et permettant au preneur d'atteindre l'âge de la retraite.

Le bail à long terme permet des avantages fiscaux

Quelques cas où le bail peut être conclu pour une durée inférieure à 9 ans

- baux conclus par les SAFER
- baux conclus sur de petites parcelles (moins de 1 ou 2 ha) ne constituant pas un corps de ferme et n'étant pas partie essentielle de l'exploitation du preneur
- baux d'un an, consentis provisoirement en attendant d'installer un descendant
- baux de biens appartenaient à des mineurs, s'ils prévoient de s'installer à leur majorité

II. Le droit au renouvellement du bail

Tout preneur a droit au renouvellement de son bail

Tout preneur

- qui participe aux travaux agricoles de manière effective et permanente

- qui possède le cheptel et le matériel nécessaire à l'exploitation

- qui habite sur le lieux loués ou à proximité

- qui respecte la réglementation du contrôle des structures

a droit au renouvellement du bail

Pachtrecht

I. Pachtdauer

Die Mindestpachtdauer betragt 9 Jahre

Jeder unterhalb dieser Grenze abgeschlossene Vertrag gilt für eine Dauer von 9 Jahren.

Möglichkeit für darüber hinaus gehende Pachten

Diese Möglichkeit besteht in manchen Fällen, um die Pacht leicht zu erhohen.

Sonderfall bei langfristigen Pachten

3 Arten langfristiger Pachten:

- Pacht über 18 Jahre, Verlängerungs Möglichkeit für jeweils 9 Jahre
- Pacht über 25 Jahre, Verlängerungs Möglichkeit von Jahr zu Jahr in stillschweigendem Einvernehmen
- Pacht für Berufsdauer über mindestens 25 Jahre und bis zum Rentenalter des Pächters.

Der langfristig angelegte Pachtvertrag bringt steuerliche Vorteile mit sich

Einige Fälle, bei denen der Pachtvertrag unterhalb der Neun Jahres-Grenze liegt:

- Durch die SAFER (Gesellschaft für Raumordnung und Verbesserung von Agrarstruktur) abgeschlossene Pachtverträge.
- Für kleine Parzellen abgeschlossene Pachtverträge (weniger als 1 oder 2 ha), die nicht als Grund der landwirtschaftlichen Gebäude gelten und die nicht als notwendige Teile des Betriebes berechnet werden.
- Einjährige, provisorisch für die Übernahme durch einen Erben abgeschlossene Pachtverträge. Pachtverträge für Minderjährigen zukommende Erbguter, die diese ab Ihrer Volljährigkeit übernehmen wollen.

II. Gesetzliche Grundlage für die Verlängerung einer Pacht

Jeder Pächter hat das Recht auf Verlängerung seines Pachtvertrags

Jeder Pächter,

- der effektiv und dauerhaft landwirtschaftlich tätig ist,

- der Vieh und Gerätschaften zur landwirtschaftlichen Nutzung besizt und einsetzt,

- der in der Nähe oder auf dem Pachtgebiet wohnhaft ist,

Si le preneur a atteint l'âge de la retraite à l'expiration du bail, il perd le droit au renouvellement

Le bail est renouvelé pour une nouvelle période de 9 ans

Exceptions : Renouvellement pour une période inférieure à 9 ans

Possibilité pour un propriétaire mineur de renouveler le bail pour une période de 3 ans, s'il prévoit de s'installer quand il aura atteint sa majorité

Possibilité, lors du renouvellement du bail, d'inclure une possibilité de reprise au bénéfice du conjoint ou d'un descendant du bailleur (mais non au profit du bailleur) au bout d'une période de 6 ans.

III. Droit de reprise du bailleur

Le bailleur a le droit de refuser le renouvellement du bail s'il veut reprendre le bien loué pour lui-même ou au profit du conjoint ou d'un descendant majeur ou mineur émancipé.

Le bénéficiaire de la reprise doit :

Travailler effectivement sur l'exploitation

habiter sur lieux ou à proximité

avoir la capacité ou l'expérience professionnelle.

L'exercice de la reprise nécessite la manifestation d'un congé :

Il doit prendre la forme d'un acte d'huissier et doit être délivré 18 mois au moins avant l'expiration d'un bail (2 ans en cas de reprise triennale ou sexennale).

IV. Interdiction de céder le bail ou de sous-louer

La cession d'un bail ou la sous-location sont interdites.

Nullité et résiliation du bail cédé ou faisant l'objet d'une sous-location.

Exception: il est toujours possible pour un preneur de céder son bail au profit de son conjoint participant à l'exploitation ou au profit des descendants majeurs. L'autorisation du bailleur ou à défaut du tribunal paritaire est nécessaire.

- der die geregelten Kontrollmaßnahmen seines Betriebs beachtet,

hat das Recht auf Verlängerung seines Pachtvertrags.

Wenn der Pächter das Rentenalter zum Zeitpunkt des Ablaufs seiner Pacht erreicht hat, verliert er das Recht auf Verlängerung

Der Pachtvertrag wird jeweils für neun Jahre Verlängert.

Ausnahmen: Verlängerung für eine unter 9 Jahre liegende Periode :

Möglichkeit für den minderjährigen Eigentumer, den Pachtvertrag auf drei Jahre zu Verlängern, wenn er mit seiner Volljährigkeit die Pacht übernimmt

Möglichkeit, bei Verlängerung des Pachtvertrags, die Übernahme zu Gunsten eines Ehepartners oder Erben des Pächters mit einzubeziehen (aber nicht zu Gunsten des Pächters) nach Ablauf einer sechsjährigen Pachtperiode.

III. Übernahmerecht des Pächters

Der Pächter hat das Recht, die Verlängerung des Vertrags abzulehnen, in dem Fall, wo er das gepachtete Gut für sich selbst, seinen Ehepartner oder volljährigen bzw. als mündig erklärten minderjährigen Erben übernehmen möchte.

Der Übernehmer soll:

effektiv die Pacht bewirtschaften

auf dem Pachtgebiet oder in der Nähe wohnhaft sein

die beruflichen Fähigkeiten oder Erfahrung haben.

Zur Übernahme ist die Erklärung einer Abtretung der Pacht erforderlich:

In Form eines gerichtlichen Bescheids , mindestens 18 Monate vor Ablauf des Pachtvertrags ausgestellt (2 Jahre im Fall einer drei oder sechsjährigen Übernahme)

Cas particulier des baux à long terme

Il est possible pour les baux à long terme d'introduire une clause interdisant la cession du bail au profit du conjoint ou des descendants.

Pour les baux de carrière, il n'y pas de renouvellement du bail lors de la retraite du preneur, si la clause interdisant la cession du bail a bien été mentionnée.

Pour les baux de 25 ans, renouvelables annuellement par tacite reconduction, si cette clause existe, le congé doit être donné au moins 4 ans avant la date de cession du bail.

V. Le droit de préemption en cas de vente

Principe

Le droit de préemption permet au fermier de se substituer au candidat acheteur du fonds loué, lorsque ce fonds est mise en vente, ‡ des conditions identiques.

Exclusion du droit de préemption

expropriation pour cause d'utilité publique

utilisation du droit de préemption par l'Etat ou les collectivité locales (raisons d'urbanisme)

vente entre proches parents (jusqu'au 3e degré inclus)

preneur ne remplissant pas les conditions pour préempter

Conditions à remplir pour exercer le droit de préemption

avoir exercé, pendant 3 ans au moins la profession d'exploitant agricole

exploiter par lui-même ou par sa famille le fonds mis en vente et s'engager à continuer l'exploitation personnelle du bien pendant 9 ans

ne pas posséder un fonds rural représentant une superficie supérieure à 3 SMI.

Possibilité d'exercer le droit de préemption au bénéfice d'un descendant ou conjoint

Notification obligatoire du projet de vente par le notaire

en cas de projet de vente, la notification au preneur des prix et conditions de vente est obligatoire et vaut offre de vente. Si celle-ci est acceptée par le preneur dans un délai de 2 mois, la vente doit être conclue au cours des 2 mois suivant l'acceptation.

possibilité de révision de prix par le tribunal paritaire.

IV. Verbot, den Pachtvertrag an dritte abzutreten oder weiter zu vermieten

Die Abtretung oder Weitervermietung des Vertrags sind verboten.

Nichtigkeit und Aufhebung des abgetretenen oder weiter vermieteten Vertrags.

Ausnahme: die Möglichkeit einer Übertragung auf den in dem Betrieb tätigen Ehepartner oder zu Gunsten der volljährigen Erben besteht jedoch immer. Die Genehmigung des Verpächters bzw. eines paritätisch besetztes Gerichts ist dazu erforderlich.

Sonderfall für langfristige Pachtverträge

Es besteht die Möglichkeit bei langfristigen Pachtverträgen, eine Klausel zum Verbot der Übergabe an den Ehepartner oder die Erben im Vertrag vorzusehen.

Bei BerufsdauerPachtverträgen besteht keine Möglichkeit zur Verlängerung bei Beginn der Rentenzeit des Pächters, wenn die Klausel, die die Abtretung der Pacht verbietet, im Vertrag ausdrücklich erwähnt ist.

Bei 25-jährigen Pachtverträgen mit jährlicher auf stillschweigender Übereinkunft beruhender Verlängerungsklausel die Aufgabe mindestens 4 Jahre vor Abtretung der Pacht angekündigt werden.

V. Vorkaufsrecht des Pächters

Prinzip

Das Vorkaufsrecht ermöglicht es dem Pächter, sich an die Stelle des Kaufers des Grund und Boden zu setzen, falls das gepachtete Grundstück zum Verkauf steht, mit gleichen Bedingungen.

Ausschluss vom Vorkaufsrecht

Enteigung für öffentliche Zwecke

Gebrauch des Vorkaufsrechts seitens des Staates oder der Gemeinden (aus Gründen der Urbanisierung)

Verkauf unter Verwandten (bis zum dritten Grad)

Käufer, der den Vorkaufsbedingungen nicht entspricht

VI. Améliorations apportées au fonds par le preneur

Principe

Le preneur qui a, par son travail ou par ses investissements, apporté des améliorations au fonds loué a droit, à l'expiration du bail, à une indemnité due par le bailleur. La preuve de ces améliorations nécessite un état des lieux à l'entrée en jouissance.

Travaux ne nécessitant aucun consentement du bailleur

améliorations culturales

Travaux nécessitant l'information du bailleur et réservant à celui-ci un droit d'opposition

amélioration des bâtiments d'exploitation existants

participation à des opérations collectives d'assainissement, de drainage et d'irrigation

travaux dont la période d'amortissement ne dépassent pas de plus de 6 ans la durée du bail (à l'exception de la production hors-sol)

le bailleur peut soit décider de prendre en charge les travaux, soit saisir le tribunal paritaire qui statuera.

Travaux nécessitant l'autorisation préalable du bailleur

plantations, constructions de bâtiments hors sol

tous autres travaux destinés à améliorer l'exploitation du preneur.

en cas de refus du bailleur, les travaux peuvent être autorisés par le tribunal paritaire

Cas particuliers des quotas

L'acquisition ou l'accroissement d'un quota betteravier ou laitier ne constitue pas une amélioration

La perte du quota ne constitue pas une dégradation du fonds.

Méthodes d'évaluation de l'indemnité

bâtiments et ouvrages incorporés au sol: la règle générale consiste à évaluer le coût des travaux à la date d'expiration du bail, réduit d'un amortissement figurant sur une table déterminée par arrêté préfectoral.

L'indemnisation peut être refusée lorsque les installations sont devenues inutiles ou les bâtiments obsolètes

Bedingungen zur Beanspruchung des Vorkaufsrechts

mindestens drei Jahre im landwirtschaftlichen Berich tätig gewesen

der Pächter selbst oder die Familie haben die zum Verkauf stehende Pacht bewirtschaftet und verpflichten sich auf 9 Jahre zur Weiterbewirtschaftung

nicht im Besitz einer mehr als 3 SMI großen landwirtschaftlichen Fläche

Es gibt eine Möglichkeit der Inanspruchnahme des Vorkaufsrechtes zu Gunsten eines Ehepartners oder Erben

Öffentliche Ausschreibung des Kaufvorhabens durch den Notar :

im Fall eines Kaufvorhabens muss der Interessent Preis- und Kaufbedingungen anmelden, was einem Kaufangebot gleichkommt. Wenn das Angebot vom Interessenten innerhalb von 2 Monaten angenommen wird, muss der Kauf in den nächsten 2 Monaten nach Annahme durchgeführt werden.

Möglichkeit einer Revidierung des Kaufpreises durch ein paritätisch besetztes Gericht.

VI. Vom Pächter vorgenommene Verbesserungen an Grund und Boden

Prinzip

Durch Arbeit oder Investitionen erzielte Verbesserungen an Grund und Boden geben dem Pächter das Recht einer Entschädigung nach Ablauf des Pachtvertrags. Zum Beweis dieser Verbesserungen ist zu Beginn des Nutzungsrechts eine Bestandsaufnahme erforderlich.

Arbeiten, die ohne die Zustimmung des Verpächters unternommen werden dürfen

Verbesserungen des Acker- und Kulturlands

Arbeiten, über die der Verpächter unterrichtet werden muss und die er ablehnen kann

Verbesserung der vorhandenen Betriebsgebäude

Teilhabe an kollektiven Sanierungs-, Ent- und Bewässerungsarbeiten

Arbeiten, deren Amortisierung nicht mehr als sechs Jahre über die festgesetzte Pachtdauer hinausreichen (die Gebäude für intensive tierische Herkunft sind davon ausgenommen)

Der Verpächter kann entweder die entstehenden Kosten übernehmen oder ein zustandiges Gericht einschalten, das die Bedingungen bestimmt.

plantations : l'indemnité est égale à l'ensemble des dépenses engagées par le preneur avant l'entrée en production des plantations, y compris la valeur de la main-d'œuvre, déduites d'un amortissement calculé à partir de la date d'entrée en production des plantations. Cette indemnité ne peut dépasser le montant de la plus-value restant dans le fonds.

transformation du sol, améliorations culturales et foncières: si ces travaux entraînent une augmentation du potentiel de production du terrain de plus de 20%, une indemnité égale à la somme que coûterait l'exécution de ces travaux à l'expiration du bail, déduction faite d'un amortissement.

fumure et arrière-fumures: elles ne peuvent être indemnisées que dans le cadre des améliorations culturales.

Lorsque le bailleur met fin au bail en exerçant son droit de reprise, l'indemnité est égale à la valeur, au jour de l'expiration du bail, des améliorations apportées compte tenu de leurs conditions techniques et économiques d'utilisation.

VII. Le prix des fermages

Règles essentielles :

Le prix du bail est composé de plusieurs éléments calculés distinctement :

- *le loyer des bâtiments d'habitation*
- *le loyer des terres nues et des bâtiments d'exploitation*
- *le loyer des terres portant des cultures pérennes.*

Tous ces loyers doivent s'inscrire dans les limites maxima-minima prévues par un arrêté préfectoral.

Historique de la réglementation du prix des fermages

1943 : prix des baux en nature (exprimé en quantité de produits agricoles) et indexé sur le prix de ces produits. Blocage des quantités à l'équivalent du montant du loyer de 1939 (« référence 1939 »).

1953 : les baux conclus en nature ne peuvent pas être fixés en dehors d'une fourchette fixant un prix maximum et un prix minimum pour l'établissement des baux. Cette fourchette correspondant aux prix couramment pratiques en 1939.

Arbeiten, die das Einverstandnis des Verpächters vorab erforderlich machen :

Pflanzungen und Bauarbeiten für intensive tierische Herkunft

alle weiteren Verbesserungsarbeiten des Betriebs des Verpächters.

Bei Ablehnung seitens des Verpächters kann das zustandige Gericht die Erlaubnis für die geplanten Verbesserungsarbeiten erteilen.

Sonderfälle der Quoten

Der Erwerb oder die Steigerung von Milch- oder Zuckerrubenquotenmengen gilt nicht als Verbesserung

Der Verlust eine Quotemenge keine Verschlechterung des Pachtbestands.

Methoden zur Bewertung der Entschadigung

Wirtschaftsgebäude und Geratschaften, die fest auf dem Pachtgrund stehen: die allgemeine Regelung besteht darin, die Kosten der Arbeiten mit Ablauf des Pachtvertrags zu schätzen und davon eine Armortisierung abzuziehen, die auf eine von der Präfektur festgesetzten Tabelle abzulesen ist.

Die Entschädigung kann abgelehnt werden, wenn Einrichtungen oder Gebäude unnütz oder nicht mehr funktionsfähig sind.

Bepflanzungen: die Entschädigung entspricht den Gesamtausgaben, die der Pächter zu Beginn der Arbeiten hatte, die anfallenden Kosten für die Zeitdauer vor die erste Ernte inbegriffen, davon abgezogen wird wiederum eine Amortisierung, die vom Termin des Beginns der Produktion ab kalkuliert wird. Diese Entschädigung kann nicht hoher als der verbleibende Mehrwert des Grund und Bodens liegen.

Umwandlungen und Verbesserungen an Grund und Ackerland : wenn diese Arbeiten das Produktionspotential auf dem vorhandenen Boden um mehr als 20% steigern, wird eine Entschädigung festgesetzt, die entsprechend der Ausgaben für diese Arbeiten nach Abzug der Armortisierung zum Zeitpunkt des Ablaufs des Pachtvertrags berechnet wird.

Düngungen: können nur im Rahmen der Arbeiten zur Verbesserung des Ackerlands (mehr alos ordnunggemäß Bewirtschaftung) berucksichtigt werden.

1975 : abandon de la référence 1939, mais maintien de l'encadrement des prix par arrêté préfectoral.
1988 : séparation des loyers d'habitation des loyers relatifs à l'exploitation agricole.
1995 : sauf pour les cultures pérennes, les baux sont obligatoirement conclus en monnaie. Maintien de l'encadrement à l'intérieur de prix maxima et minima fixés par arrêté préfectoral.

L'arrêté préfectoral

Dans chaque département, le préfet, après avis de la commission consultative départementale des baux ruraux, fixe des normes maximales et minimales qui servent de bases au calcul des fermages

pour les loyers des bâtiments d'habitation : tient compte de l'état et de l'importance des bâtiments. Ils sont actualisés chaque année selon la variation de l'indice du coût de la construction

pour le loyers des bâtiments d'exploitation et des terres nues. Les maxima et minima sont établis par régions naturelles agricoles et représentent les valeurs locatives normales exprimées en monnaie. Le prix du bail doit tenir compte des éléments suivants:

durée du bail, compte tenu d'une clause de reprise éventuelle en cours de bail
état et importance des bâtiments d'exploitation
qualité des sols, structure parcellaire.

Ces loyers sont indexés sur un indice départemental des fermages, fixé par le préfet après avis de la commission consultative des baux ruraux.

Cet indice repose sur une combinaison d'indicateurs du revenu agricole

le Revenu Brut d'Exploitation national à l'hectare (moyenne de 5 années) 25 % de l'indice

le RBE national à l'hectare d'une ou plusieurs catégories d'exploitations classées selon leur OTEX, constaté au cours des 5 années précédentes

le RBE départemental (5 années)

le prix constaté dans le département d'une ou plusieurs denrées ne faisant pas l'objet d'indemnités compensatoires prévues par la réglementation communautaire.

pour les cultures pérennes, pas de changement par rapport à la réglementation de 1975.

VIII. La commission consultative départementale paritaire des baux ruraux

Attribution :

fixe les bases de calcul du prix des baux

Wenn der Verpächter bei Übernahmerecht den Pachtvertrag kundigen will, wird eine Entschädigung berechnet, die dem Wert der Verbesserungen unter Berücksichtigung der technischen und wirtschaftlichen Nutzungsbedingungen entspricht.

VII. Pachtpreise

Grundregeln:

Der Pachtpreis setzt sich aus mehreren, getrennt berechneten Komponenten zusammen:

- *der Pachtpreis der Wohngebäude*
- *der Pachtpreis des Ackerlands und der Wirtschaftsgebäude*
- *der Pachtpreis der Bepflanzungen.*

Alle diese Pachtpreise werden jeweils im Rahmen der von der Präfektur festgesetzten Höchst- und Mindestpreise berechnet.

Geschichtlicher Überblick der Pachtpreisregelung

1943 : Pachtpreis in Sachwert geregelt (die sich in Mengen von landwirtschaftlichen Produkten kalkulierten) und je nach den Preisen dieser Produkte indexiert wurden. Die Mengen wurden entsprechend der Pachthohe von 1939 ("Referenz 1939") blockiert.

1953 : Die weiter nach Sachwert geregelten Pachten können nicht aüßerhalb der Höchst- und Mindestpreisspanne liegen; diese Spanne entsprach den 1939 praktizierten Preisen.

1975 : Die "Referenz 1939" wird abgeschafft, Rahmenpreise werden jedoch durch eine Verordnung der Präfekturen aufrechterhalten.

1988 : Trennung von Mietpreis für Wohngebäude und Pachtpreis für den Betrieb.

1995 : Mit Ausnahme des fortbestehenden Kulturlandes wird die Pacht obligatorisch in Geldwert abgeschlossen. Der von den Präfekturen festgesetzte Rahmen mit Höchst- und Mindestpreisen wird beibehalten.

Die Verordnung der Präfekturen

In jedem Departement setzt der Präfekt, nachdem er den Beratungsausschuss für landwirtschaftliche Pachtverträge angehört hat, die Höchst- und Mindestpachtepreise fest, die die Grundlage zur Berechnung von Pachtpreisen bilden.

für Wohngebäude: unter Berucksichtigung der Große und des Zustands der Gebäude. Sie werden jährlich auf den Stand des Baukostenindexes gebracht

détermine la superficie des petites parcelles échappant au statut du fermage

dresse la liste des travaux d'amélioration soumis à information du bailleur (sans autorisation)

établit les baux types.

Composition :

présidée par un magistrat

le DDAF

le président le chambre d'agriculture

le président des syndicats agricoles représentatif

le président des bailleurs

le président des fermiers

le président des notaires

représentants élus des bailleurs et 2 représentants élus des preneurs par arrondissement

IX. Le comité technique départemental

Attribution :

Favoriser toute solution amiable lorsque le preneur entend réaliser certains travaux d'amélioration et que le bailleur s'y oppose.

Composition :

présidée par le préfet

membres de la profession agricole, désignés par le préfet, sur proposition des représentants élus de la commission consultative paritaire départementale

le président de la Caisse Régionale de Crédit agricole

personnalités qualifiées

fonctionnaires désignés par le préfet.

X. Le tribunal paritaire des baux ruraux

Compétence :

Pour tous les litiges d'ordre civil concernant l'application des règlements relatifs aux baux à ferme, c'est le tribunal paritaire des baux ruraux qui est compétent en première instance.

für Wirtschaftsgebäude und unbearbeitetes Ackerland: Die Höchst- und Mindestpreisgrenzen werden je nach landwirtschaftlicher Region festgesetzt und entsprechen normalen, in Geldsummen bestimmten Pachtwerten. Der Pachtpreis muss folgendes beachten :

Pachtdauer, unter Berücksichtigung der Klausel einer eventuellen Rucknahme im Lauf der Pacht

Zustand und Große der Wirtschaftsgebäude

Bodenzustand und Parzellenstruktur.

Diese Preise werden auf der Grundlage eines vom Departement festgesetzten Pachtindexes berechnet, der vom Präfekten nach Konsultation des Ausschusses für landwirtschaftliche Pachten beschlossen wurde.

Dieser Index basiert auf einer Kombination von Indikatoren der landwirtschaftlichen Einnahmen :

Die Bruttoeinnahme der Bewirtschaftung auf nationaler Berechnungsgrundlage (RBE genannt)/je Hektar (durchschnittlich 5 Jahre lang) für 25% des Indexes

Der nationale RBE je Hektar einer oder mehrerer Bewirtschaftungskategorien, die je nach ihrem OTEX (Technisch-ökonomisch Orientierung der Bewirtschaftung) während der letzten 5 Jahre eingestuft worden sind.

Der RBE für das Departement (5 Jahre lang)

Der im Departement kalkulierte Preis für ein oder mehrere landwirtschaftliche Prodükte, bei denen keine Ausgleichzahlungen per EG-Verordnung anfallen.

Für fortbestehende Kulturen besteht keine Neuregelung für die Verordnung von 1975.

VIII. Der paritätisch besetzte Beratungsausschuss für Pachtverträge eines Departements

Ist zustandig für:

die Festlegung der Berechnungsgrundlagen der Pachtpreise

bestimmt die Ausmaße der kleinen Parzellen, die außer der Pachtregelung bleiben

stellt die Liste der Verbesserungsarbeiten auf, die dem Verpächter zur Information vorgelegt werden muss. (ohne zur Genehmigung gebittet sein)

arbeitet ModellPachtverträge aus

Composition :

Il est composé de 5 juges

un juge d'instance, président

4 assesseurs élus (2 bailleurs non preneurs,2 preneurs non bailleurs)

Zusammensetzung:

präsidiert von einem Magistrat

der DDAF (Direktor der Forst- und Agrarwirtschaftsverwaltung des Departements)

der Präsident der Landwirtschaftskammer

die Präsidenten, die die landwirtschaftlichen bedeutenden Gewerkschaften vertreten

der Präsident des Verpächtersverbands

der Präsident des Pächtersverbands

der Präsident des Notaresringes

2 gewählte Vertreter der Pächter und der Verpächter pro Arrondissement (Verwaltungskreis)

IX. Der technische Ausschuss des Departements

Zustandigkeitsbereich:

vermittelt, wenn der Verpächter gegen bestimmte Verbesserungsarbeiten durch den Pächter ist.

Zusammensetzung:

Vorstand durch den Präfekten

Vom Präfekten, auf Vorschlag der gewahlten Vertreter des paritätisch besetzten Beratungsausschusses des Departements bestimmte Mitglieder aus dem landwirtschaftlichen Berufsbereich

der Präsident der regionalen landwirtschaftlichen Genossenschaftsbank

befugte Persönlichkeiten

vom Präfekten ernannte Beamte.

X. Das paritätisch besetzte Gericht für Pachtverträge

Befugnisse:

für alle dem Zivilrecht unterstellten StreitFälle , die die Befolgung der Regelungen der landwirtschaftlichen Pachtverträge betreffen, ist das paritätisch besetzte Gericht in erster Instanz zuständig.

Zusammensetzung:

Es besteht aus 5 Richtern

einem erstinstanzlichen Richter, der präsidiert

4 gewählten Beisitzern (2 Verpächter, die keine Pächter sind, und 2 Pächter, die keine Verpächter sind).

Droit d'exploiter et contrôle des structures

I. Définition - Contexte

Mise en place en 1962.
Privilégier la modernisation de l'agriculture, défendre et promouvoir l'exploitation familiale moyenne
Accompagner (voire encourager) l'exode rural afin de rendre des terres disponibles à l'agrandissement de ceux qui restaient.

Le terme « contrôle des structures » apparaît en 1980.

II. Objectifs

Le contrôle des structures vise à constituer ou à préserver des exploitations familiales à responsabilité personnelle. Pour atteindre cet objectif, elle doit :

favoriser l'installation d'agriculteurs remplissant les conditions de formation ou d'expérience professionnelle minimales. C'est un objectif prioritaire qui implique que l'installation doit être privilégiée par rapport à l'agrandissement de exploitations

favoriser l'agrandissement des exploitations dont les dimensions sont insuffisantes tout en évitant le démembrement d'exploitations agricoles viables

empêcher des agrandissements trop importants, contraires à l'agriculture familiale

Le contrôle des structures s'exerce uniquement sur l'exploitation des biens ruraux et n'agit pas sur le droit de propriété.

III. Le schéma directeur départemental des structures agricoles (SDDS)

C'est l'outil réglementaire du contrôle des structures, qui fixe les principales modalités de la mise en œuvre du contrôle des structures.

Il fixe :

la superficie minimum d'installation (SMI)

les seuils d'application du contrôle des structures

la limite des revenus extra-agricoles du foyer fiscal d'un demandeur pluri-actif qui constitue ou agrandit une exploitation agricole

Landwirtschaftliches Bewirtschaftungsrecht

I. Definition - Kontext

1962 entstanden,
Um der Modernisierung der Landwirtschaft den Vorrang zu geben und mittlere Familienbetriebe zu schützen und zu fördern.
Die Landflucht begleiten bzw. ermutigen, um dadurch frei gewordene Nutzflächen zur Vergroßerung bleibender Betriebe frei zu setzen.

Der Begriff "contrôle des structures" (Betriebsstrukturkontrolle) taucht 1980 auf.

II. Ziele

Die Betriebsstrukturkontrolle zielt darauf ab, Familienbetriebe mit persönlicher Haftung einzurichten oder zu schützen. Um dieses Ziel zu erreichen muss sie:

die Betriebsgründungen von Landwirten unterstützen, die eine ausreichende berufliche Qualifizierung oder genugend Erfahrung haben. Das ist ein vorrangiges Ziel, was bedeutet, dass eine Betriebsgründung bevorzugt behandelt werden soll im Verhältnis zu Vergroßerungen von landwirtschaftlichen Betrieben.

die Betriebsgründungen von Landwirten unterstützen, die eine ausreichende berufliche Qualifizierung oder genugend Erfahrung haben. Das ist ein vorrangiges Ziel, was bedeutet, dass eine Betriebsgründung bevorzugt behandelt werden soll im Verhältnis zu Vergroßerungen von landwirtschaftlichen Betrieben.

die Vergrößerung von Betrieben fördern, deren Großenordnung nicht ausreichend ist bei gleichzeitiger Vermeidung einer Zerstückelung lebensfähiger Betriebe.

Großere Ausdehnungen zu vermeiden, die die Struktur der Familienbetriebe entgegenwirken.

Die Betriebsstrukturkontrolle beschrankt sich auf die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Güter und nimmt keinen Einfluss auf das Eigentumsrecht.

die Vergrößerung von Betrieben fördern, deren Großenordnung nicht ausreichend ist bei gleichzeitiger Vermeidung einer Zerstückelung lebensfähiger Betriebe.

Großere Ausdehnungen zu vermeiden, die die Struktur der Familienbetriebe entgegenwirken.

dans le cas d'agrandissement ou de réunion d'exploitation, la distance maximum pouvant séparer la parcelle adjointe du siège de l'exploitation du demandeur

l'ordre des priorités entre installation de jeunes agriculteurs et agrandissement des exploitations.

La Superficie Minimum d'Installation est un seuil important qui détermine :

la possibilité d'avoir une couverture sociale agricole (>★ SMI)

la possibilité de bénéficier des aides à l'installation

la SMI est la base du calcul du seuil de l'application du contrôle des structures.

IV. Les modalités du contrôle des structures

I. Une autorisation préalable d'exploiter *est nécessaire dans certaines conditions lors de l'installation d'un exploitant ou lors de l'agrandissement.*

Cette autorisation est délivrée par le préfet, après avis de la commission départementale d'orientation de l'agriculture (CDOA) qui statue en tenant compte des priorités du SDDS et des orientations définies dans le SDDS.

Cas dans lesquels l'autorisation préalable díexploiter est requise :

A) Dans le cas d'une installation

installation par un exploitant qui ne remplit pas les conditions de capacités ou d'expérience professionnelle.

installation par un exploitant qui a atteint l'âge de la retraite

Depuis 1990, il n'y a pas de seuil de superficie (maximum ou minimum) pour l'installation individuelle.

Cependant, l'autorisation préalable est nécessaire :

si l'installation a pour effet de supprimer une exploitation agricole d'une superficie > 2 SMI

si l'installation a pour effet de ramener la superficie d'une exploitation à moins de 2 SMI

si l'installation a pour effet de priver une exploitation agricole d'un bâtiment qui est essentiel à son fonctionnement et qui ne sera ni reconstruit ni remplacé

B) Dans le cas d'un agrandissement ou d'une réunion d'exploitation

non aptitude professionnelle ou âge de la retraite atteinte

Die Betriebsstrukturkontrolle beschrankt sich auf die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Güter und nimmt keinen Einfluss auf das Eigentumsrecht.

III. Das Leitschema für landwirtschaftliche Betriebe auf der Ebene der Departements (kurz SDDS genannt)

Es handelt sich um ein Strukturkontrollinstrument, das die Hauptmodalitäten für den Einsatz einer Betriebsstrukturkontrolle festlegt.

Es legt Folg. fest:

- die Mindestfläche, die für die Gründung eines lebensfähiger Betriebs erforderlich ist (= SMI)
- die Anwendungsstufen der Betriebsstrukturkontrolle (Höchts- une Mindestgrenze der Betriebsfläche nicht zu übertreten bzh. zu schützen).
- Die Grenzwerte für aüberbetriebliche Einnahmen des zu besteuernden Betriebs, wenn der Landwirt, der einen Betrieb grunden oder erweitern mochte, noch weitere Einnahmequellen hat.
- Im Fall einer Ausdehnung oder eines Zusammenschlusses von Betrieben wird die maximale Entfernung festgesetzt, die zwischen der neuen Parzelle und dem Sitz des landwirtschaftlichen Betriebs des Antragstellers liegt.
- Die Reihenfolge der Prioritäten zwischen Neugründungen seitens junger Landwirte und Vergrößerungsvorhaben bestehender Betriebe.

Die Mindestfläche einer Neugründung ist ein wichtiger Faktor, der folg. mitbestimmt:

- die Möglichkeit einer sozialen Versicherung (> 1/2 SMI)
- die Möglichkeit, eine Starthilfe in Anspruch zu nehmen.

Die SMI ist die Berechnungsgrundlage für die Anwendungsstufe der Betriebsstrukturkontrolle.

IV. Modalitäten der Betriebsstrukturkontrolle

1. Vorabgenehmigung zur Bewirtschaftung

Eine Vorabgenehmigung zur Bewirtschaftung ist unter bestimmten Bedingungen erforderlich bei einer Neugründung oder Ausdehnung eines Betriebs.

agrandissement ou une réunion d'exploitation, si la surface cumulée de l'ensemble excède le seul fixé par le SDDS. Ce seuil est fixé pour chaque département entre 2 et 4 SMI

agrandissements qui suppriment une exploitation de 2 SMI, réduisent la superficie d'une exploitation en dessous de 2 SMI ou privent une exploitation d'un bâtiment essentiel à son fonctionnement

agrandissement par adjonction de biens dont la distance par rapport au siège de l'exploitation du demandeur est supérieure à un maximum fixé par le SDDS

II. Une déclaration préalable *est nécessaire (sans que cette déclaration nécessite autorisation) quand :*

il s'agit d'un agrandissement ou d'une réunion d'exploitation sur un bien provenant d'une succession, libre de location, et qui permet de reconstituer l'exploitation du parent sur une partie de laquelle il s'était préalablement installé

pour un pluriactif, n'ayant pas la capacité professionnelle, disposant de faibles revenus et s'installant sur une petite exploitation

réunion d'exploitation par un des conjoints à l'occasion du mariage

continuation de l'exploitation par le conjoint suit au décès ou départ à la retraite ou à l'invalidité de l'exploitant.

dans certains cas prévus par le SDDS

V. Sanctions en cas d'inobservance du contrôle des structures

Le préfet peut demander à la Mutualité Sociale Agricole que les fichiers lui soient communiqués afin de vérifier si le contrôle des structures est respecté. Mais depuis 1989, un exploitant en contravention avec le contrôle des structures ne se voit plus privé du régime de protection sociale.

Si une personne exploite en contravention avec le contrôle des structures :

- le préfet met en demeure d'exploiter conformément aux règles législatives en vigueur
- en cas d'inobservance,suppression des aides publiques à caractère économique :

  prêts bonifiés, subventions

  aides accordées au titre de la législation sur les calamités agricoles

  aides communautaires : aides compensatoires aux cultures arables limitées à la seule superficie objet de l'infraction vis-à-vis du contrôle des structures

  amendes et astreintes
- prescription au bout de 3 ans.

Fälle, bei denen eine Vorabgenehmigung erforderlich ist:

A) Im Fall einer Neugründung

Neugründung durch einen Bewirtschafter, der die Eignungsbedingungen nicht erfüllt oder keine Berufserfahrung hat.

Neugründung durch einen Landwirt, der das Rentenalter erreicht hat.

Seit 1990 besteht keine Flächenbegrenzung (maximale oder minimale) für eine individuelle Betriebsgrundung; Eine Vorabgenehmigung ist jedoch erforderlich:

wenn die Gründung zur Aufgabe eines landwirtschaftlichen Betriebs mit einer Flache von>2 SMI führt,

wenn die Gründung dazuführt, die Fläche eines Betriebs auf weniger als 2 SMI zu begrenzen,

wenn die Gründung zur Folge hat, einen landwirtschaftlichen Betrieb um ein wichtiges Wirtschaftsgebäude zu bringen, das weder ersetzt noch wieder aufgebaut werden kann.

B) Im Fall einer Ausdehnung oder eines betrieblichen Zusammenschlusses

Berufliche Unfähigkeit oder erreichtes Rentenalter

Ausdehnung oder betrieblicher Zusammenschluss, wenn die Gesamtfläche über der vom SDDS festgesetzten Grenze liegt. Diese liegt in jedem Departement zwischen 2 und 4 SMI,

Ausdehnung, die zur Aufgabe eines Betriebs von 2 SMI fuhrt, die die Flache eines Betriebs auf unter 2 SMI reduziert oder einen Betrieb um ein wichiges Wirtschaftsgebäude bringt

Ausdehnung durch Hinzukommen von Gütern deren Entfernung vom Betriebssitz des Antragstellers oberhalb der vom SDDS festgesetzten Grenzen liegt.

2. Voraberklärung

Eine Voraberklärung ist erforderlich (ohne dass letztere eine Genehmigung voraussetzt), wenn:

es sich um die Ausdehnung eines Betriebs oder um einen Zusammenschluss durch Erbe von Gütern handelt, die von einer Pacht frei sind und dem Landwirt ermoglichen, bereits bewirtschafteten Boden für den Betrieb erneut nutzbar zu machen,

für einen Landwirt mit mehreren Erwerbsquellen, der nicht die berufliche Befähigung und geringe Einkünfte hat und der sich in einem kleinen Betrieb niederlassen mochte,

Si le contrevenant n'obtient pas l'autorisation d'exploiter

il peut louer son bien à une personne qui obtienne cette autorisation, s'il est propriétaire

s'il est locataire, le bail est nul et le propriétaire peut louer à une personne qui obtienne cette autorisation

Si à la fin de l'année culturale au cours de laquelle intervient la mise en demeure, un nouveau titulaire du droit d'exploiter n'a pas été désigné, toute personne intéressée par la mise en valeur du fonds, peut demander au tribunal paritaire des baux ruraux que lui soit accordé le droit d'exploiter ledit fonds. Le tribunal statue en regard des priorités définies dans le SDDS.

VI. Cas particuliers des quotas laitiers et droits à prime

Depuis 1984, les quotas laitiers sont transmis avec la terre sur laquelle ils sont attachés. De ce fait leur transfert est soumis au contrôle des structures. Mais le contrôle a lieu sur les superficies transférées et non sur le volume de quotas laitiers transférés.

En cas de transfert, un prélèvement est effectué au bénéfice de la Réserve Départementale. Si le bénéficiaire du transfert est un -producteur non-laitier, la totalité des quotas est affectée à la Réserve Départementale.
La Commission Départementale d'Orientation Agricole gère les réattributions de quotas laitiers qui sont dans la Réserve Départementale et les quotas laitiers départementaux qui sont dans la Réserve Nationale, suite aux aides à la cessation d'activité laitière ou aux cessions spontanées.
Ces réattributions de quotas sont effectuées selon des règles de priorité définies nationalement, avec des adaptations possibles à la situation départementale.

Pour ce qui concerne les droits à prime ovine ou vache allaitante, le quota de prime est transféré totalement au nouvel exploitant en cas de transfert total de l'exploitation. Dans ce cas, le transfert est soumis au contrôle des structures, car il y a transfert foncier. Là aussi, le contrôle porte sur le foncier transféré et non sur le volume de quotas de primes.

Dans tous les autres cas, il n'y a pas de possibilités de transfert direct des droits à prime d'un agriculteur à un autre agriculteur. Un agriculteur qui veut vendre ses droits à prime ne peut les vendre qu'à la Réserve Départementale qui lui offre un faible prix (3,5% du montant de la prime ovine et 5,4% du montant de la prime vache allaitante) et prélève gratuitement 15% des droits à prime.

Zusammenschluss von Betrieben durch Heirat,

Weiterführen eines Betriebes durch den Ehepartner nach Todesfall, Beginn der Rente oder der Berufsunfähigkeit des Landwirts,

In einigen vom SDDS erwogenen Fällen.

V. Sanktionen im Fälle eines Nicht Beachtens der Betriebsstrukturkontrolle

Der Präfekt kann die landwirtschaftliche Sozialversicherungsanstalt (Mutualité Sociale Agricole) um die Herausgabe von Akten bitten, um sicherzustellen, dass die Betriebsstrukturkontrolle erfolgt ist. Aber seit 1989 wird einem Landwirt, der der Betriebkontrolle zuwidergehandelt hat, nicht mehr die Sozialversicherung entzogen.

Wenn eine Person der Betriebsstrukturkontrolle zuwiderhandelt:

kann ihn der Präfekt gerichtlich dazu zwingen, die gesetzesmäßigen Regeln zu befolgen

und bei Nicht-Beachten ihm offentliche Gelder zur wirtschaftlichen Unterstützung entziehen:

bonifizierte Darlehen, Subventionen,

Hilfen im Rahmen der gesetzesmaßigen Notlagenbestimmungen für Landwirte

gemeinschaftliche Hilfen, Kompensierungshilfen für Ackerbodenflächen, die bei der Betriebsstrukturkontrolle als Objekt der Zuwiderhandlung betrachtet wurden,

Bußgelder und Verpflichtungen,

Verjahrung nach drei Jahren.

Wenn der Zuwiderhandelnde nicht die Genehmigung zur Bewirtschaftung erhält,

kann er ,wenn er Eigentumer ist, seinen Betrieb an eine Person verpachten, die die Genehmigung erhält

Als Pächter gilt sein Pachtvertrag als null und nichtig und der Eigentumer kann sein Gut einer Person verpachten, die die Genehmigung zur Bewirtschaftung erhält.

Wenn am Ende des Betriebsjahres im Laufe dessen die Mahnung erfolgte, kein neuer Berechtigter ernannt worden ist, kann jeglicher Interessent an der Nutzbarmachung des Bodens sich an ein paritätisch besetztes Gericht mit der Zuständigkeit für Pachtverträge wenden, um das Recht zu erwerben, den besagten Boden zu bewirtschaften. Das Gericht beschließt mit Berücksichtigung der Prioritäten, die vom SDDS definiert worden sind.

Les attributions de droits à prime détenus par la Réserve Départementale sont réattribués par la CDOA:

pour les droits prélevés gratuitement, selon un ordre de priorité défini au niveau national

pour les droits achetés par la Réserve Départementale, ils sont revendus au agriculteurs demandeurs selon un ordre de priorité défini au niveau départemental

Comme c'est la CDOA qui donne les autorisations d'exploiter dans le cadre du contrôle des structures et qui réattribue les quotas de prime et les quotas laitiers, elle a la possibilité de coordonner les attributions de droits à prime avec le contrôle des structures. Le Projet Agricole Départemental a vocation à définir une politique départementale en matière d'orientation de l'Agriculture qui dépasse le seul contrôle des structures foncières.

VII. Nouvelles tendances: une notion de revenu plutôt que de surface

Dans certains départements, le Projet Agricole Départemental prévoit une politique cohérente de développement des exploitations agricoles qui prenne en compte une notion de revenu souhaitable à obtenir pour un ménage agricole.

Par système de production, sont définis des structures optimales d'exploitation qui tiennent compte non seulement de la superficie, mais aussi des droits à prime et des droits à produire. Des équivalences entre droits sont parfois établies.

VI. Sonderfälle für Milchquoten und Prämienrechte

Seit 1984 werden die Milchquoten mit dem Weideland übertragen, an das sie gebunden sind. Auf Grund dieser Tatsache unterstehen sie der Betriebsstrukturkontrolle. Die Kontrolle bezieht sich jedoch auf die übertragene Weidelandfläche und nicht auf das Volumen der übertragenen Milchquoten.

Im Fälle eines Transfers erfolgt einen Abzug zu Gunsten der Milchquotenreserve des Departements. Handelt es sich bei dem Nutznießer des Transfers um einen Landwirt, der sich nicht auf die Milchproduktion umstellt, wird die gesamte Garantiemenge der Milchreserve des Departements zugewiesen.

Die Kommission der landwirtschaftlichen Orientierung (CDOA) verwaltet die Umverteilungen der Milchquoten, die in der Reserve sind und diejenigen des Departements, die sich in der staatlichen Reserve als Folge von Hilfsmaßnahmen zur Aufgabe von Milchbetrieben oder von spontanen Produktionsaufgaben befinden.

Diese Umverteilungen der Quoten erfolgen nach den Regeln der staatlich festgesetzten Prioritäten, mit möglichen Anpassungsmaßnahmen an die Situation eines Departements.

Was die Prämienrechte für den Schafbestand oder für Milchkuhe betrifft,so wird die Pramienquote vollig dem neuen Landwirt übertragen, wenn dieser die gesamte Landwirtschaft übernimmt. In diesem Fall erfolgt eine Betriebsstrukturkontrolle, da es sich um einen Betriebstransfer handelt. Auch hier bezieht sich die Kontrolle auf den übertragenen Flächen und nicht auf das Volumen der Pramienquoten.

In allen anderen Fällen besteht keine Möglichkeit eines direkten Transfers der Prämienrechte eines Landwirts auf den anderen. Ein Landwirt, der seine Prâmienrechte verkaufen möchte, kann diese nur der Reserve des Departements anbieten, die ihm einen geregelten Preis vorschlägt (3,5% der Höhe der Schafsbestandsprämie und 5,4 % der Höhe der Milchkuhprämie) und kostenlos 15% der Prämienrechte für sich verbucht.

Die Zuweisungen der Prämienrechte der Reserve des Departements werden von der CDOA neu verteilt:

für die kostenlos erhobenen Rechte nach der staatlich bestimmten Prioritätenreihenfolge,

für die von der Reserve des Departements erworbenen Rechte werden diese weiter an Landwirte oder Interessenten nach einer vom Departement bestimmten Prioritätenreihenfolge weiter an selben Preise verkauft.

Da die CDOA zustandig für die Bewirtschaftungsgenehmigungen im Rahmen der Betriebsstrukturkontrolle ist und die Prämienrechte und Milchquoten neu verteilt, hat sie die Möglichkeit, die Zuteilungen der Quoten und Prämienrechte mit der Betriebsstrukturkontrolle zu koordinieren. Das sogenannte Landwirtschaftsprojekt des Departements hat die Aufgabe, auf der Ebene des Departements,eine Agrarorientierungspolitik zu bestimmen, die über die bloße Kontrolle der Grund- und Bodenstruktur hinausgeht.

VII. Neue Tendenzen: Vom Flächen- zum Einkommensbegriff

In einigen Departements sieht das Landwirtschaftsprojekt eine zusammenhängende Politik der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung vor, die dem Begriff des Einkommens Rechnung trägt, der für den landwirtschaftlichen Haushalt wünschenswert erscheint.

Über ein Produktionssystem werden optimale Bewirtschaftungsstrukturen definiert, die nicht nur die Nutzfläche berücksichtigen, sondern auch die Prämienrechte und Produktionsrechte. Äquivalenzen zwischen den Rechten werden manchmal festgelegt.

Les règles du marché foncier agricole

I. Le droit de préemption

C'est un droit accordé à une personne physique ou morale qui en raison de sa qualité ou de sa fonction peut se substituer à l'acquéreur en cas de vente d'un bien immobilier.

Le droit de préemption est apparu pour la première fois dans le domaine agricole avec le statut du fermage. Il s'est développé dans l'urbanisme, au profit des communes à partir des années 60 afin d'anticiper des aménagements futurs et surtout pour limiter les opérations d'expropriation longues et coûteuses.

Le droit de préemption peut être utilisé dans le domaine de l'urbanisme pour :

mettre en oeuvre une politique locale de l'habitat
organiser les activités économiques
favoriser les loisirs et le tourisme
réaliser des équipements collectifs
lutter contre l'insalubrité
assurer la conservation et la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti
sauvegarder les espaces naturels.

II. Les SAFER (Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural)

Sociétés de droit privé, sans but lucratif
Capital social souscrit en quasi-totalité par les organisations professionnelles agricoles départementales ou régionales.
L'Etat exerce un contrôle permanent sur les SAFER, notamment en approuvant l'élection du président et la nomination du directeur en nommant 2 commissaires du gouvernement (1 représentant du Ministre de l'Agriculture, 1 représentant du Ministre des finances) qui assistent à toutes les assemblées générales de la SAFER et aux réunions du Conseil d'Administration.

L'Etat exerce un contrôle permanent sur les SAFER, notamment en approuvant l'élection du président et la nomination du directeur en nommant 2 commissaires du gouvernement (1 représentant du Ministre de l'Agriculture, 1 représentant du Ministre des finances) qui assistent à toutes les assemblées générales de la SAFER et aux réunions du Conseil d'Administration.

Bodensverkehrsrecht

I. Vorkaufsrecht

Dieses Recht wird einer natürlichen oder moralischen Rechtsperson gewährt, die auf Grund ihrer Befähigung oder Funktion den Käufer im Fall eines Immobilienverkaufs ersetzen kann.

Das Vorkaufsrecht erschien zum ersten Mal im landwirtschaftlichen Bereich im Zusammenahng mit dem Pachtrecht. Es hat sich im Bereich der Urbanismisierung zu Gunsten der Kommunen ab den 60er Jahre entwickelt, um künftige Strukturwandlungen zu antizipieren und um vor allem langwierige und kostspielige Enteignungsverfahren zu beschränken.

Das Vorkaufsrecht kann im Bereich der Urbanisierung für Folg. beansprucht werden:

zur Umsetzung einer lokalen Siedlungspolitik
um wirtschaftliche Aktivitäten zu fördern
zur Entwicklung von Freizeit und Tourismus
zur Ausstattung gemeinnutziger Anlagen
um gegen Elendsviertel zu kämpfen
zur Erhaltung und Nutzbarmachung historischer Bausubstanz oder unbebauten Kulturguts
zum Schutz von Naturgebieten.

II. Die SAFER (Gesellschaft für die Raumordnung und Verbesserung der Agrarstrukturen)

Gesellschaften des Privatrechts ohne Gewinnabsicht.

Gezeichnetes Stammkapital fast ausschließlich durch die beruflichen Organisationen des Departements oder der Region.

Der Staat übt eine ständige Kontrolle auf die SAFER aus, insbesondere durch die Befürwortung der Wahl des Präsidenten und der Ernennng des Direktors durch zwei Regierungskommissare (1 Vertreter des Landwirtschaftsministeriums, 1 Vertreter des Finanzministeriums), die bei allen Hauptversammlungen der SAFER zugegen sind und bei den Tagungen des Verwaltungsrats.

L'approbation préalable des commissaires du gouvernement est imposée :

pour toute acquisition d'un montant supérieur à 200 000 F.

pour toute vente par la SAFER à un investisseur qui s'engage à louer

pour toute mise en œuvre du droit de préemption.

94 % des acquisitions des SAFER se font à l'amiable. Les SAFER ont donc un rôle important d'agent foncier.

III. Le droit de préemption des SAFER

En cas d'aliénation à titre onéreux, la SAFER peut préempter, c'est-à-dire se substituer à l'acquéreur aux prix et conditions fixées dans la notification qui vaut offre de vente.

Le droit de préemption de la SAFER ne peut cependant s'exercer que dans des cas très précis :

- il ne peut s'exercer que sur les zone ou la SAFER est habilitée à exercer son droit de préemption. Sont généralement exclues :

les zones urbaines, à urbaniser et des zones d'aménagement pour des usages non agricoles

certaines zones agricoles où s'est manifesté le refus des organisations professionnelles agricoles et des collectivités locales.

- il ne peut s'exercer lors de la mise en vente de petites superficies (< 0,5 ha en général)
- le droit de préemption ne peut s'exercer quand l'acquéreur est :

cohéritier, proche parent jusqu'au 4e degré inclus, indivisaire

- salarié agricole, aide familial, associé d'exploitation, s'engageant à conserver la destination agricole du bien pendant 10 ans
- preneur évincé de son exploitation
- agriculteur exproprié
- fermier ou métayer en place
- Etat et établissement public.

IV. Objectifs justifiant l'exercice du droit de préemption

Les SAFER bénéficient du droit de préemption pour atteindre des objectifs fixés par la loi. Toute préemption de la SAFER doit être motivée en relation avec ces objectifs :

- installation, réinstallation ou maintien des agriculteurs
- agrandissement des exploitations agricoles existantes dans la limite de 4 fois la SMI et amélioration de la répartition parcellaire

Die vorhergehende Zustimmung der Regierungskommissare ist notwendig:

bei jedem Erwerb von Grundstücken, dessen Wert über 200 000 F liegt,

bei jedem Verkauf der SAFER an einen Investoren, der sich zur Verpachtung verpflichtet,

bei jeder Inanspruchnahme des Vorkaufsrechts.

94% aller Käufe der SAFER erfolgen in gütlichem Einverstandnis. Die SAFER spielen also eine bedeutende Rolle als Grundstücksmakler.

III. Das Vorkaufsrecht der SAFER

Im Falle einer kostspieligen Veraüßerung kann eine SAFER das Vorkaufsrecht beanspruchen, d.h. anstelle des Käufers auftreten und die Preise und Bedingungen der Ausschreibung, die einem Kaufangebot gleichkommt, geltend machen. Das Vorkaufsrecht der SAFER kann nur in bestimmten Fällen ausgeubt werden:

- nämlich nur auf Gebieten, für die eine Berechtigung zur Ausübung des Vorkaufsrechtes besteht;
- allgemein ausgeschlossen sind:

urbane Gebiete oder neu zu erschlieBende Stadtgebiete oder Zonen, die für die Städteplanung aber nicht für landwirtschaftliche Nutzflächen vorgesehen sind,

bestimmte landwirtschaftliche Nutzflächen, die von Berufsverbanden und lokalen Gemeinschaften nicht genehmigt worden sind.

- Darüber hinaus kann es nicht beim Verkauf von kleinen Flächen geltend gemacht werden (0,5 ha im allg.),
- und im Fall, wenn der Käufer:

Miterbe, Verwandter bis incl. zum 4. Grad, Teilhaber an einem ungeteilten Eigentum, lohnabhangiger Landarbeiter, oder Familienhelfer, Teilhaber des Betriebs, der sich für zehn Jahre verpflichtet die Güter zu landwirtschaftlichen Zwecken zu nutzen

von seinen Verpächtern übergenommene Pächter,

ein enteigneter Landwirt,

Pächter an Ort und Stelle,

der Staat oder eine offentliche Einrichtung.

- préservation de l'équilibre des exploitations lorsqu'il est compromis pour l'emprise de travaux d'intérêt public
- sauvegarde du caractère familial de l'exploitation
- lutte contre la spéculation foncière
- conservation d'exploitations viables existantes lorsqu'elles est compromise par la cession séparée des terres et de bâtiments d'habitation ou d'exploitation
- mise en valeur et protection de la forêt, amélioration des structures sylvicoles dans le cadre de conventions passées préalablement avec l'Etat.

V. Modalités d'utilisation du droit de préemption par la SAFER

Tous les projets de vente de fonds agricoles ou de terrains à vocation agricole situés à l'intérieur de la zone de préemption de la SAFER doivent lui être notifiés. Cette notification doit comporter les mêmes informations que la notification faite au fermier en place. Elle vaut offre de vente. La SAFER peut user de son droit de préemption pendant un délai de 2 mois.

Si la SAFER estime que le prix et les conditions de l'aliénation sont exagérés, elle peut faire une offre d'achat motivée établie à ses propres conditions. Le vendeur peut soit :

accepter l'offre d'achat aux conditions de la SAFER

retirer le bien de la vente

saisir le tribunal qui fixe un prix après enquête et expertise.

S'il ne juge pas satisfaisant le prix fixé par le tribunal, le vendeur peut alors retirer son bien de la vente. La SAFER peut également renoncer à l'acquisition, mais pendant un délai de 3 ans le vendeur peut exigent de la SAFER qu'elle acquière le bien au prix fixé par le juge.

VI. Cessions des terres acquises par la SAFER

Les SAFER ne peuvent conserver la propriété des biens qu'elles ont acquis pendant plus de 5 ans (10 ans dans certains cas: remembrement, zone de montagne ou défavorisées, aménagements urbains...). Ce délai leur permet de créer ou de restructurer des exploitations.

Pendant ce temps, les SAFER peuvent conclure des baux sur ces terres qui échappent au statut du fermage, en ce qui concerne la durée, le droit de renouvellement et le droit de préemption. Mais le prix est encadré.

IV. Ziele, die die Ausübung des Vorkaufrechts rechtfertigen

Die SAFER genießen das Vorkaufrecht, um vom Gesetz festgelegte Ziele zu erreichen. Jeder von der SAFER erfolgte Vorkauf muss in Relation zu diesen Zielsetzungen stehen:

- Gründung, Neugründung oder Erhalt von landwirtschaftlichen Betrieben,
- Ausdehnung bestehender Betriebe im Rahmen einer 4mal so großen FLache wie die SMI und zur Verbesserung der Parzellenaufteilung,
- zum Schutz einer ausgewognenen Bewirtschaftung, wenn diese durch Arbeiten von offentlichem Interesse gefährdet ist,
- Erhalt der Familienstruktur eines Betriebs
- zum Schutz gegen Bodenspekulation
- Erhalt von existenzfähigen vorhandenen Betrieben, wenn diese durch Aufgabe zur Trennung von Boden, Wohn- oder Wirtschaftsgebäuden führt,
- zum Schutz und Erhalt von Waldgebieten und zur strukturellen Verbesserung dieser im Rahmen der staatlich festgelegter Konventionen.

V. Modalitaten zur Inanspruchnahme des Vorkaufrechts durch die SAFER

Alle die landwirtschaftlichen Grund und Boden betreffenden Kaufvorhaben, die sich auf Vorkaufgebiet der SAFER befinden, müssen ihr mitgeteilt werden. Diese Bekanntmachung muss mit derjenigen identisch sein, die der Landwirt vor Ort erhält. Sie gilt als Kaufangebot. Die SAFER kann ihr Vorkaufrecht zwei monatelang geltend machen.

Wenn die SAFER Preis und Bedingungen der Veraüßerung als übertrieben erachtet, kann sie ein neues, zu ihren Konditionen festgesetztes Angebot machen. Der Verkäufer kann:

entweder dieses Angebot zu den Bedingungen der SAFER annehmen,
oder das Objekt vom Verkauf zurückziehen
oder sich an ein Gericht wenden, das einen neuen Preis nach vorausgehender Untersuchung und Gutachten festsetzt.

Wenn der Verkaufer mit diesem durch das Gericht festgesetzten Preis nicht einverstanden ist, kann er sein Objekt vom Verkauf zurückziehen. Die SAFER kann ebenfalls auf den Erwerb verzichten, aber während drei Jahren kann der Verkäufer von der SAFER verlangen, dass sie das Objekt zu dem vom Gericht festgelegten Preis erwirbt.

Avant de rétrocéder un bien, la SAFER est tenue de procéder à la publication d'un appel de candidature :

affichage pendant 15 jours en mairie

avis publié ans 2 journaux diffusés dans le département intéressé.

Toute personne peut se porter candidate à la rétrocession, mais l'installation sur une exploitation acquise, créée ou restructurée par la SAFER doit d'abord bénéficier à des agriculteurs qui s'installent pour la première fois ou expropriés, à des migrants provenant de régions à forte pression foncière, à des agriculteurs quittant une exploitation jugée non viables, à des fermiers évincés par l'exercice du droit de reprise par le propriétaire ou à un investisseur qui s'engage à louer à un agriculteur ayant reçu l'agrément de la SAFER.

La SAFER doit informer les candidats non retenus des motifs qui ont déterminé son choix. Les biens doivent être attribués aux candidats capables d'en assurer la gestion et la mise en valeur avec les plus grands succès. Les critères qui guident le choix des SAFER sont :

la situation familiale

la capacité financière de l'acquéreur

l'existence de revenus non agricoles

la compétence professionnelle

les qualités personnelles.

VI. Die Abtretung von Landereien, die die SAFER erworben hat

Die SAFER können nicht langer als 5 Jahre Eigentumer der von ihnen erworbenen Guter bleiben (in verschiedenen Fällen 10 Jahre: Flurbereinigung, bergige oder entlegene Zonen, urbane Neuordnung usw.) Diese Frist ermöglicht ihnen, Betriebe zu gründen oder umzustrukturieren.

Während dieser Zeit können die SAFER Pachtverträge auf diesen Landereien abschließen, die nicht unter die Sonderregelungen des Pachtrechts fallen, was die Dauer, das Recht zur Erneuerung und das Vorkaufrecht angeht. Aber der Preis ist an gemeinen Rahmen gebunden. Bevor die SAFER ein Gut wieder abtreten kann, muss sie zur Veroffentlichung einer Kandidatur schreiten:

öffentliche Kundgebung während 14 Tagen im Rathaus

öffentliche Bekanntmachung in zwei im Departement verbreiteten Zeitungen.

Jegliche Person kann für eine Wiederabtretung kandidieren, aber die Gründung eines Betriebs auf einer erworbenen, geschaffenen oder durch die SAFER umstrukturierten Landwirtschaft, muss zuerst denjenigen zugute kommen, die sich zum ersten Mal niederlassen wollen oder enteignet wurden oder Übersiedelern aus Regionen mit starken Bodenpreisdruck, oder aber Landwirten, deren Betrieb als nicht mehr existenzfähig betrachtet wird, Pächtern, die durch das Recht der Übernahme durch den Eigentumer ihrer Tätigkeit enthoben wurden oder Investoren, die sich zur Pacht an einen Landwirt verpflichten, der von der SAFER eine Genehmigung hat.

Die SAFER muss alle nicht in Frage kommenden Kandidaten über die Grunde ihrer Wahl informieren. Die Guter mussen denjenigen Kandidaten übertragen werden, die in der Lage sind, diese mit großtmöglichem Erfolg zu verwalten und zur Geltung zu bringen. Die Kriterien, die dabei für die Wahl der SAFER entscheidend sind:

die Familiensituation

die Finanzkraft des Käufers

das Vorhandensein von Einkünften aus nicht landwirtschaftlichen Tätigkeiten

die berufliche Eignung

persönliche Fähigkeiten.

II. La situation française

II. Die deutsche lage

Landwirtschaftliches Erbrecht, Grundstücksverkehrsrecht und Landpachtrecht in Deutschland

KLAUS KLARE, Braunschweig

I. Zielsetzung

Gesetzliche Eingriffe in den landwirtschaftlichen Bodenmarkt, hier verstanden als Gesamtheit aller Transfers von Eigentums- und Nutzungsrechten an landwirtschaftlichen Grundstücken, haben in der Bundesrepublik Deutschland eine lange Tradition. Sie zielen vor allem darauf ab, existenzfähige landwirtschaftliche Betriebe zu erhalten und zu schaffen. Durch die verfassungsgemäße Gewährleistung des Eigentums und des Erbrechts sind solche Eingriffe, soweit sie zum Wohle der Allgemeinheit erforderlich sind, auf das für den angestrebten Zweck hinreichende Mindestmaß zu beschränken.

Im wesentlichen wird auf den landwirtschaftlichen Bodenmarkt durch das landwirtschaftliche Erbrecht, das Grundstückverkehrsgesetz (GrdstVG) und das Landpachtrecht eingegriffen: Das bestehende landwirtschaftliche Sondererbrecht weicht von den Prinzipien des bürgerlichen Erbrechts ab und schränkt insofern auch die Testierfreiheit der Landwirte ein (84, S. 35); Grundstücksveräußerungen sind nach dem Grundstücksverkehrsgesetz - von Ausnahmen abgesehen - einer behördlichen Genehmigung unterworfen, und Landpachtverträge sind nach dem Landpachtverkehrsgesetz im allgemeinen anzeigepflichtig und können von der zuständigen Behörde beanstandet werden.

Durch diese Eingriffe bzw. Eingriffsmöglichkeiten werden Personen (Landwirte), die landwirtschaftlich genutzte Grundstücke im Sinne der dadurch angestrebten agrarstrukturpolitischen Zielsetzung verwenden wollen, gegenüber anderen (Nichtlandwirten) bei der Übertragung, dem Erwerb oder der Nutzung landwirtschaftlicher Grundstücke privilegiert. Letzteren, zu denen auch Landwirtskinder zählen, die sogenannte „weichende Erben" sind, wird dadurch der Zugang zum landwirtschaftlichen Bodenmarkt zumindest erschwert.

Bis zur Vereinigung der beiden deutschen Staaten waren bäuerliche Familienbetriebe das agrarstrukturelle Leitbild der Agrarpolitik der Bundesregierung. Mit „... einer Vielzahl leistungsfähiger bäuerlicher Betriebe" (3, S. 62) sollten die angestrebten Hauptziele der Agrarpolitik :

- Verbesserung der Lebensverhältnisse im ländlichen Raum,

Le droit allemand en matière de succession de biens agricoles, de transactions foncières et de baux ruraux

Klaus KLARE, Braunschweig

Traduit de l'allemand par Roswitha JUDOR, Service linguistique, UCD, INRA, Versailles

I. Objectif

Les interventions du législateur en matière de foncier agricole, compris ici comme l'ensemble des transferts de droit de propriétés et de droits d'usage des terres agricoles, ont une longue tradition en République Fédérale d'Allemagne. Leur principal objectif est de maintenir et de créer des exploitations agricoles viables. Étant donné que la Constitution garantit le droit à la propriété et le droit de succession, ces interventions, dans la mesure où elles sont nécessaires pour le bien commun, doivent se limiter au strict minimum pour atteindre le but visé.

Pour l'essentiel, ce sont le droit de succession agricole, le droit des transactions foncières (DTF) et le droit des baux ruraux qui sont concernés dans ce domaine du foncier agricole : le droit spécial de succession agricole en vigueur diverge des principes du droit de succession civil et limite en ce sens également la liberté de tester des agriculteurs (84, p 35); les aliénations de terrain sont soumises à une autorisation administrative d'après la loi sur les transactions foncières (hormis quelques exceptions), et les contrats de fermage sont généralement soumis à une déclaration obligatoire d'après la loi sur les transactions de baux ruraux et peuvent être contestés par l'autorité compétente.

Du fait de ces interventions ou possibilités d'intervention, des personnes (les agriculteurs) qui veulent exploiter des terres à usage agricole dans le sens de l'objectif de la politique des structures agricoles sont privilégiées par rapport à d'autres (non-agriculteurs) lors de la transmission, de l'acquisition ou de l'exploitation de terres agricoles. L'accès au marché foncier agricole est rendu plus difficile à ces derniers, parmi lesquels on compte aussi ceux des enfants d'agriculteurs qui sont appelés les « héritiers écartés ».

Jusqu'à la réunification des deux États allemands, les exploitations familiales constituaient le modèle de structure agricole de la politique agricole du gouvernement fédéral. Grâce à « un grand nombre

- gleichrangige Teilnahme der in der Landwirtschaft Tätigen an der allgemeinen Einkommens- und Wohlstandsentwicklung,
- Versorgung der Bevölkerung mit hochwertigen Agrarprodukten zu angemessenen Preisen,
- Erhaltung eines leistungsfähigen Naturhaushalts (3, S. 118f.)

verwirklicht werden. Einen wesentlichen Beitrag hierfür sollten auch die bestehenden Reglementierungen des landwirtschaftlichen Bodenmarktes leisten (18, S. 11), zu denen
- hinsichtlich des Grundstückverkehrs von Todes wegen das Zuweisungs- und das Anerbenrecht sowie das sogenannte Landgutrecht,
- hinsichtlich des Grundstückverkehrs unter Lebenden das Landpachtverkehrsgesetz und das Grundstückverkehrsgesetz mit Einschluss des Reichssiedlungsgesetzes gehören.

Nach der Vereinigung änderte sich das agrarstrukturpolitische Leitbild. Ein wesentlicher Grund hierfür war, dass sich in Ostdeutschland im Zuge des Umstrukturierungsprozesses landwirtschaftliche Unternehmen herausbildeten, die im Durchschnitt nicht nur ungleich größer waren als die westdeutschen, sondern auch hinsichtlich der Besitzverhältnisse (hoher Pachtflächenanteil), der Arbeitsverfassung (mehr Lohnarbeitskräfte) und der Rechtsform (erhebliche Bedeutung juristischer Personen) (91). Im Vordergrund der Agrarpolitik steht nunmehr die Entwicklung einer wettbewerbsfähigen und umweltverträglichen Land-, Forst- und Ernährungswirtschaft und das "Leitbild ist der nachhaltig wirtschaftende Betrieb" (Agrarbericht 1999, S. 7). Diese Betriebe sollen :
- in ökonomischer Hinsicht eine marktorientierte kostengünstige Wirtschaftsweise anstreben, um im Wettbewerb bestehen zu können,
- sich in ökologischer Hinsicht durch eine umweltverträgliche Wirtschaftsweise auszeichnen,
- in gesellschaftlicher Hinsicht den in der Landwirtschaft tätigen Menschen die Erzielung eines angemessenen Einkommens ermöglichen (ebenda).

Auf die Festlegung eines agrarstrukturpolitischen Leitbildes für den so definierten, nachhaltig wirtschaftenden Betrieb wird offensichtlich wegen der sehr unterschiedlichen Agrarstrukturen in West- und Ostdeutschland verzichtet. Nach wie vor Bestand haben jedoch die landwirtschaftlichen Sonderregelungen im Erbrecht, im Grundstücks- und im Landpachtverkehr, die mit Ausnahme der landesspezifischen Anerbengesetze auf Ostdeutschland übertragen wurden (89, S. 152).

Seit geraumer Zeit werden die Regelungen allerdings aus wissenschaftlicher Sicht teilweise heftig kritisiert, und in Ansätzen sind auch in der Agrarpolitik Tendenzen zum Abbau der zumindest zur Lockerung einiger Regelungen erkennbar. Die nachfolgenden Ausführungen beruhen überwiegend auf der gegenwärtig gültigen Rechtslage. Auf die Diskussionen über die Änderung dieser Rechtslage wird nur kurz am Ende dieses Beitrags eingegangen.

d'exploitations paysannes efficientes » (3, p 62), il devait être possible d'atteindre les objectifs de la politique agricole, à savoir :

- l'amélioration des conditions de vie dans l'espace rural
- la participation à niveau égal des acteurs de l'agriculture au développement général des revenus et du bien-être,
- l'approvisionnement de la population en produits agricoles de bonne qualité et à des prix équitables,
- le maintien d'une gestion de la nature efficace (3, p 118f.).

Les réglementations existantes du marché foncier agricole devaient y apporter une contribution essentielle. Elles comprenaient

le droit d'attribution préférentielle, le droit d'héritier privilégié et le droit de « propriété rurale » pour ce qui est des transactions foncières après un décès,

la loi sur les transactions de baux ruraux et la loi sur les transactions foncières, incluant la loi de réforme agraire du Reich.

Après la réunification, le modèle de politique des structures agricoles a changé. Une raison essentielle était qu'en Allemagne de l'Est, au cours du processus de restructuration, des exploitations agricoles se sont formées qui étaient en moyenne non seulement beaucoup plus grandes que celles d'Allemagne de l'Ouest, mais qui différaient aussi quant au type de propriété (pourcentage élevé de terres affermées), au type de travail (davantage de salariés) et à la forme juridique (importance considérable des personnes juridiques) (91). Dorénavant, l'accent est mis dans la politique agricole sur le développement d'une agriculture, d'une sylviculture et d'une industrie agro-alimentaire compétitives et respectueuses de l'environnement et le « modèle est l'exploitation pratiquant une agriculture durable » (Agrarbericht 1999, p 7). Les exploitations doivent viser :

- un type d'économie orienté vers le marché et pratiquant des prix compétitifs
- un type d'économie caractérisé par le respect de l'environnement,
- et, sur le plan social, permettre aux acteurs de l'agriculture d'atteindre un revenu équitable (là où ils sont).

En raison des structures agricoles très différentes entre l'Allemagne de l'Ouest et de l'Est, on renonce apparemment à établir un modèle de politique des structures agricoles pour une exploitation à économie durable, définie ainsi. En revanche, sont toujours maintenus les règlements agricoles

II. Gegenwärtige Rechtslage beim landwirtschaftlichen Erbrecht

Das überwiegend außerhalb des Bürgerlichen Gesetzbuches geregelte landwirtschaftliche Erbrecht zielt darauf ab, landwirtschaftliche Betriebe im Eigentum natürlicher Personen im Erbfall bei Erfüllung bestimmter Voraussetzungen vor der Auflösung und zu hohen Abfindungslasten im Zuge der Erbauseinandersetzung zu bewahren. Deshalb werden bei der Bewertung dieser Betriebe nicht - wie im bürgerlichen Erbrecht allgemein üblich - die Verkehrswerte, sondern andere, grundsätzlich niedrigere Werte zugrundegelegt. Zu unterscheiden ist zwischen folgenden rechtlichen Regelungen (62, S. 14ff.; 72, S. 11ff.) :

1. Das Bürgerliche Gesetzbuch geht in seinem Erbrecht nur in den Landgutvorschriften (§ 2049 BGB) auf landwirtschaftliche Besonderheiten ein. Nach diesen Vorschriften wird ein Landgut bei der Erbauseinandersetzung im Zweifelsfall nicht zum oftmals sehr hohen Verkehrswert, sondern zum in der Regel erheblich niedrigeren Ertragswert (55, S. 57ff.) bewertet, wenn der Erblasser bestimmt hat, dass es einer der Miterben bei der Erbauseinandersetzung übernehmen darf.
2. Das Zuweisungsrecht im Grundstücksverkehrsgesetz (GrdstVG; 26) schafft die Möglichkeit, dass einer der Miterben einer durch gesetzliche Erbfolge entstandenen Erbengemeinschaft beantragen kann, dass ihm der Betrieb geschlossen zugewiesen wird (§ 13 GrdstVG). Für die Höhe der Abfindungen der anderen Miterben ist auch hier der Ertragswert des Betriebes maßgebend (§16 GrdstVG).
3. In zahlreichen Ländern Westdeutschlands werden Anerbenrechte angewendet. In Bayern, im Saarland und in Berlin wurde allerdings auf den Erlass anerbenrechtlicher Gesetze verzichtet (63, S. 137). Soweit das Anerbenrecht angewandt wird, setzen die verschiedenen, inhaltlich weitgehend übereinstimmenden Höfeordnungen und Anerbengesetze das Vorhandensein eines Hofes voraus, der in den einzelnen Bundesländern unterschiedlich abgegrenzt wird. Die nordwestdeutsche Höfeordnung (HöfeO) (27) weist als einzige allen Höfen mit einem Wirtschaftswert (Einheitswert vermindert um Wohnwert) ab 20 000 DM kraft Gesetz die Hofeigenschaft zu. Jeder Eigentümer eines Hofes hat allerdings gem. § 1 Abs. 4 HöfeO die Möglichkeit, durch eine entsprechende Erklärung gegenüber dem Landwirtschaftsgericht die Hofeigenschaft zu beseitigen. Ebenso hat er das Recht, eine Besitzung durch Erklärung wieder Hof im Sinne der HöfeO werden zu lassen, wenn die Voraussetzungen hierfür gem. § 1 Abs. 1 HöfeO vorliegen. Für Höfe mit 10 000 bis 20 000 DM besteht eine fakultative Anwendungsmöglichkeit: Die Existenz eines Hofes im Sinne der Höfeordnung wird davon abhängig gemacht, dass der Eigentümer einen Hofvermerk in das Grundbuch eintragen lässt. Lediglich für Betriebe unter 10 000 DM findet diese Höfeordnung keine

particuliers dans le droit de succession, dans les transactions de terrains et de baux ruraux ; elles ont été également appliqués à l'Allemagne de l'Est à l'exception des lois relatives à l'héritier privilégié qui restent particulières aux Länder (89, p. 152).

Depuis un certain temps, cependant, ces règlements sont parfois très critiqués par les scientifiques et on reconnaît également dans la politique agricole des tendances incitant à supprimer ou, du moins, à alléger quelques règlements. L'exposé ci-après se base essentiellement sur la situation juridique actuelle. A la fin de cette contribution, il est brièvement fait mention des discussions sur sa modification.

II. Situation juridique actuelle en matière de droit de succession agricole

Le droit de succession agricole, réglé principalement en dehors du Code civil, a pour but de préserver les exploitations agricoles, qui sont en possession de personnes physiques, de la liquidation ou de charges d'indemnisation trop élevées lors du règlement de la succession, à condition de remplir certaines conditions. C'est pourquoi, l'on prend pour base, lors de l'évaluation de ces exploitations, non pas le prix du marché, comme c'est généralement la coutume dans le droit civil de succession, mais d'autres valeurs, par principe plus faibles. Il faut distinguer entre les règlements juridiques suivants (62, p 14sq. ; 72, p 11sq.). :

1. Dans le droit de succession du Code civil, il n'est question de spécificités agricoles que dans les réglementations sur la propriété rurale (Landgut) (§ 2049 du Code civil). D'après ce texte, lors du règlement du partage, une propriété rurale n'est pas évaluée, en cas de doute, selon le prix du marché, souvent très élevé, mais selon la valeur de rendement qui est généralement beaucoup plus faible (55, p 57sq..) si le testateur a décidé qu'un des cohéritiers peut la reprendre.
2. Le droit d'attribution préférentielle (Zuweisungsrecht) dans la loi sur les transactions foncières (DTF ; 26) donne la possibilité à l'un des cohéritiers d'une communauté héréditaire formée par une succession légale de demander que l'exploitation lui revienne en totalité (§ 13 DTF). Là aussi, la valeur de rendement de l'exploitation détermine le montant des indemnisations des autres cohéritiers (§ 16 DTF).
3. Dans de nombreux Länder d'Allemagne de l'Ouest, on applique les droits spéciaux d'héritage agricole (Anerbenrecht ou Höfeordnung). Cependant, la Bavière, la Sarre et Berlin ont renoncé à édicter de telles lois(63, p 137). Dans la mesure où ce type de droit est appliqué, les différents règlements de succession agricole (Anerbenrecht) et les lois de l'héritier privilégié (Höfeordnung), dont les contenus sont largement concordants, présupposent l'existence d'une ferme (Hofe) qui est

Anwendung. In anderen landesgesetzlichen Vorschriften (Rheinland-Pfalz, Württemberg, Bremen, Hessen) muss der Eigentümer den Hof in jedem Fall ausdrücklich, z. B. durch Eintragung in das Grundbuch, dem Anerbenrecht unterstellen, und in Baden muss die Hofeigenschaft von Amts wegen festgestellt werden.

4. Alle Höfe, die dem Anerbenrecht unterliegen, werden an nur einen Erben (Hof- bzw. Anerbe) vererbt. Die Miterben (weichende Erben) werden durch Geldzahlungen und/oder Grundstücksübertragungen abgefunden. Sofern keine anderslautenden testamentarischen Regelungen getroffen worden sind, wird der Hoferbe dabei vor allem dadurch bevorzugt, dass der Hof im Geltungsbereich der Höfeordnung auf der Grundlage des vergleichsweise niedrigen steuerlichen Einheitswertes (17, S. 147f.) und im Geltungsbereich der anderen Anerbengesetze mit dem Ertragswert bewertet und zum Teil noch ein sogenanntes „Voraus" in Höhe von 20 bis 25 % des Hofwertes gewährt wird, das die Abfindung der weichenden Erben entsprechend schmälert. Zu erwähnen ist darüber hinaus eine zeitlich befristete, bei der Landgutvorschrift nicht vorgesehene Nachabfindungsregelung, wonach der Hoferbe, der den Hof ganz oder teilweise innerhalb der gesetzlichen Frist veräußert und den Veräußerungserlös nicht für den Erwerb von bestimmten Ersatzbeschaffungen verwendet, zur entsprechenden Gewährung zusätzlicher Abfindungen verpflichtet ist (zur Regelung in der Höfeordnung vgl. 42, S. 19ff.).

Die den skizzierten erbrechtlichen Vorschriften zugrundeliegenden Prinzipien sind insbesondere in bezug auf die Miterben, die nicht Hoferben sind, von juristischer Seite zum Teil heftig kritisiert worden (38, S. 131-133; 54, S. 133-136; 73, S. 57-62; 81, S. 65-69). Ausgangspunkt der Kritik ist der Umstand, dass das Sondererbrecht in der Landwirtschaft auch dann noch angewandt wird, wenn der Betrieb als selbständige Wirtschaftseinheit nicht mehr existiert und bei realistischer Betrachtungsweise dieses auch in Zukunft auszuschließen ist. Im Mittelpunkt dieser Kritik stehen dabei die Landgutregelung und das Anerbenrecht, weniger das Zuweisungsrecht nach dem Grundstückverkehrsgesetz. Bei letzterem handelt es sich um eine erbrechtliche Besonderheit nach französischem und schweizerischem Vorbild, die eigentlich Bestandteil des BGB sein müsste. „Nach allgemeinem Erbrecht können die Mitglieder einer Erbengemeinschaft jederzeit Teilung des Nachlasses verlangen (§ 2042 BGB). Da die Aufteilung eines landwirtschaftlichen Betriebes durch das Grundstückverkehrsrecht verboten ist, würde der Betrieb veräußert werden müssen, damit man den Erlös teilen kann (§ 2047 BGB)" (62, S. 15). Wegen der zahlreichen engen Voraussetzungen der §§ 13ff. GrdstVG kann mit dem Zuweisungsverfahren mehr als mit den anderen Verfahren verhindert werden, dass ein Betrieb nur deshalb nicht zerschlagen wird, weil sich einer der Miterben durch Beantragung dieses Verfahrens ausschließlich erbrechtlich Vorteile verschaffen will. Die gegen das Zuweisungsverfahren erhobenen verfassungsrechtlichen Bedenken hat das Bundesverfassungsgericht

délimitée différemment selon les Länder. Le droit de succession d'Allemagne du nord-ouest (27) est le seul à accorder la qualité de ferme à toutes les exploitations agricoles qui ont, en vertu de la loi, une valeur économique (valeur unitaires moins la valeur d'habitation[1]) supérieure à 20 000 DM. Tout propriétaire d'une exploitation a cependant la possibilité, selon le § 1 alinéa 4 du droit de succession agricole, de refuser la qualité de ferme par une déclaration ad hoc au tribunal des affaires agricoles. De même, il a le droit de déclarer à nouveau comme ferme une propriété dans le sens du droit de succession agricole s'il remplit les conditions du § 1. Pour les fermes entre 10 000 et 20 000 DM, il existe une possibilité d'application facultative : l'existence d'une ferme dans le sens du droit de succession dépend du fait que le propriétaire l'a notifiée comme telle dans le cadastre. Le droit de succession agricole ne s'applique pas aux exploitations de moins de 10 000 DM. Dans d'autres législations régionales (Rhénanie-Palatinat, Wurtemberg, Brême, Hesse), le propriétaire doit dans tous les cas soumettre expressément la ferme au droit de l'héritier privilégié, par exemple, par l'inscription au cadastre, et dans le pays de Bade, la qualité de ferme doit être constatée par des représentants de l'administration.

4. Toutes les exploitations soumises au droit spécial d'héritage ne sont transmises qu'à un seul héritier (héritier des biens de famille paysans ou héritier privilégié). Les cohéritiers (héritiers écartés) sont indemnisés par des paiements en argent et/ou par des transferts fonciers. Dans la mesure où aucune autre disposition testamentaire n'a été prise, l'héritier de la ferme est plus particulièrement privilégié par le fait que la ferme est évaluée dans le champ d'application du droit de succession agricole sur la base de la valeur unitaire d'imposition, qui est relativement faible (17, p 147f), et dans le champ d'application des autres lois relatives à l'héritier privilégié par la valeur de rendement tandis qu'il lui est accordé, en plus, ce qu'on appelle une « avance » d'un montant de 20 à 25% de la valeur de l'exploitation qui diminue d'autant l'indemnisation des héritiers écartés. Il faut encore mentionner un droit de suite pour les cohéritiers (règlement de post-indemnisation) limité dans le temps, selon lequel l'héritier d'une ferme qui vend cette ferme en totalité ou partiellement durant le délai légal et qui n'utilise pas le revenu de la vente pour l'achat d'éléments de remplacement, est tenu d'accorder des indemnisations supplémentaires correspondantes (à propos du règlement dans le droit de succession agricole comp. 42, p 19sq..). Ce droit n'est pas prévu dans le cas de la réglementation sur la propriété rurale.

[1] Ce sont des valeurs fiscales déterminées en relation avec le système allemand de classes de productivité agricole des parcelles cadastrales (NdT).

nicht geteilt und durch Beschluss vom 14.12.1994 (88) deutlich gemacht,dass durch diese Regelung weder die Erbrechtsgarantie noch Art. 3 GG verletzt würden. Anträge auf Zuweisung sind in der Praxis selten, weil den weichenden Erben der Wert ihres Erbteils rückwirkend stark gemindert wird, häufig Streit in der Familie auslöst und von den Familienangehörigen, aber auch von der Dorfgemeinschaft, häufig als unmoralisch empfunden wird (vgl. 92, S. 193). Deshalb wird auf dieses Verfahren nachfolgend nicht weiter eingegangen.

III. Gegenwärtige Rechtslage beim Grundstückverkehrsgesetz

1. Genehmigungspflicht beim Grundstückverkehr

Zur Freiheit des Eigentümers gehört die Veräußerung seines Eigentums auf jede rechtsgeschäftlich zulässige Weise. Nach dem Grundstückverkehrsgesetz sind allerdings fast alle agrarstrukturell bedeutsamen Veräußerungen landwirtschaftlicher Grundstücke genehmigungsbedürftig; insoweit ist die Eigentumsgarantie des Art. 14 GG hier eingeschränkt. Die Lenkung des Verkehrs zwischen Grundstücken beinhaltet im Kern zwei Komponenten: aus makroökonomischer Sicht die Ernährungsvorsorge und aus mikroökonomischer Sicht den Schutz des einzelnen Betriebs (Ergebnisniederschrift zur Sitzung der Länderreferenten "Grundstücksverkehrsgesetz und Landpachtverkehrsgesetz" am 22.06.1995, S. 1).
Die Genehmigung darf versagt (§ 9 GrdstVG) oder unter Auflagen (§10 GrdstVG) oder Bedingungen (§11 GrdstVG) eingeschränkt werden, „wenn Tatsachen vorliegen, aus denen sich ergibt, dass
- die Veräußerung eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens bedeuten oder
- durch die Veräußerung das Grundstück oder eine Mehrheit von Grundstücken, die räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängen oder dem Veräußerer gehören, unwirtschaftlich verkleinert oder aufgeteilt würde oder
- der Gegenwart in einem großen Missverhältnis zum Wert des Grundstücks steht“ (§ 9 Abs. 1).
Nach § 9 Abs. 2 GrdstVG liegt eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens im vorstehenden Sinne im allgemeinen dann vor, wenn die Veräußerung den Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspricht: „Mit dieser Formulierung wird lediglich eine Generalklausel durch eine andere ersetzt. Da der Gesetzgeber sich nur sehr vorsichtig zwischen den Eigentümerinteressen des Veräußerers einerseits und den agrarstrukturellen Lenkungsinteressen andererseits bewegen wollte, war es letztlich der Rechtsprechung überlassen, diese Generalklausel auszufüllen“ (63, S. 109).

Les principes sur lesquels reposent les réglementations esquissées du droit de succession ont été fortement critiqués par les juristes, en particulier, en ce qui concerne les cohéritiers qui ne sont pas les héritiers privilégiés (38, p 131-133; 54, p 133-136; 73, 57-62; 81, 65-69). Le point de départ de la critique est le fait que le droit de succession particulier dans l'agriculture est encore appliqué alors même que l'exploitation n'existe plus en tant qu'unité économique autonome et que, d'un point de vue réaliste, elle ne le sera plus à l'avenir. Au centre de la critique se trouvent la réglementation sur la propriété rurale et le droit relatif à l'héritier privilégié, beaucoup moins le droit d'attribution préférentielle selon la loi sur les transactions foncières. Dans ce dernier cas, il s'agit d'une particularité du droit de succession selon les modèles français et suisse qui devrait être partie intégrante du Code civil. « Selon le droit de succession général, les membres d'une communauté successorale peuvent exiger à tout moment le partage de l'héritage (§ 2042 du Code civil). Étant donné que le partage d'une exploitation agricole est interdit par le droit sur les transactions foncières, il y aurait obligation d'aliéner l'exploitation pour pouvoir partager le produit (§ 2047 du Code civil) » (62, p 15). En raison des nombreuses conditions très strictes des §§ 13sq. du DTF, la procédure d'attribution préférentielle permet mieux que d'autres d'empêcher qu'une exploitation ne soit démantelée pour l'unique raison qu'un des cohéritiers veut obtenir l'avantage exclusif de la succession en faisant la demande de cette procédure. Les réserves constitutionnelles émises à l'encontre de la procédure d'attribution préférentielle n'ont pas été partagées par la Cour constitutionnelle fédérale ; elle a expliqué clairement par une décision du 14-12-1994 (88) que ce règlement n'enfreint ni la garantie du droit de succession, ni l'article 3 de la Constitution. Les demandes d'attribution préférentielle sont rares dans la pratique, car la valeur de leur part d'héritage est rétroactivement fortement diminuée pour les héritiers écartés, qu'elles déclenchent souvent des querelles de famille et qu'elles sont ressenties comme immorales par les membres de la famille, comme par la communauté villageoise (comp. 92, p 193). C'est pourquoi nous ne reviendrons plus par la suite sur cette procédure.

III. Situation juridique actuelle de la loi sur les transactions foncières

1. Nécessité d'autorisation lors des transactions foncières

L'aliénation de son bien par n'importe quel moyen légal fait partie de la liberté du propriétaire. Toutefois, selon la loi sur les transactions foncières, presque toutes les aliénations de terres agricoles présentant une importance pour les structures agricoles sont subordonnées à une approbation administrative ; en ce sens, la garantie de la propriété privée de l'article 14 de la Constitution est ici restreinte. Le contrôle des transactions sur les terrains engage essentiellement deux principes : d'un

Aus der Rechtsprechung können folgende Leitsätze entnommen werden (16; 63, S. 109ff., 86, 87):

1. Der Grundstückserwerb durch einen Haupterwerbslandwirt (Voll- oder Zuerwerbslandwirt) ist grundsätzlich nicht zu versagen. Eine Auslese unter diesen potentiell als Erwerber in Frage kommenden Landwirten steht weder der durch Landesrecht zu bestimmenden Genehmigungsbehörde noch den Landwirtschaftsgerichten zu: Nicht die Lenkung des Grundstückverkehrs zwischen den begünstigten Landwirten will das Gesetz, sondern die Abwehr von Gefahren für die Agrarstruktur. Das schließt allerdings nicht aus, dass unter besonderen Umständen auch der Erwerb durch einen Haupterwerbslandwirt zu missbilligen ist (z. B. wenn der Verkauf eines in ein Flurbereinigungsverfahren einbezogenen Grundstücks den Erfolg dieses Verfahrens in Frage stellt).

2. Die Genehmigung kann versagt werden, wenn ein Nichtlandwirt ein landwirtschaftliches Grundstück erwerben will, Landwirte aber dieses Grundstück zur Aufstockung seines Betriebes dringend benötigen und auch bereit sowie in der Lage sind, den ausgehandelten Preis zu entrichten, soweit dieser nicht im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG in einem groben Missverhältnis zum Grundstückswert steht (auf die Auslegung dieses Versagungsgrundes in der Rechtsprechung wird weiter unten eingegangen).

3. Aus den Ausführungen unter 2. folgt, dass der Versagungsgrund wegen ungesunder Verteilung von Grund und Boden immer dann nicht zur Anwendung kommen kann, wenn Landwirte nicht vorhanden oder nicht bereit bzw. nicht in der Lage sind, zu den vereinbarten Bedingungen (allerdings nur bis zur Grenze eines groben Preismissverhältnisses) mit dem Verkäufer einen Kaufvertrag abzuschließen, da dann offensichtlich wird, dass ein konkretes agrarstrukturelles Interesse nicht besteht. Nur dann, wenn die Veräußerung im konkreten Einzelfall im Widerspruch zu durchgeführten oder demnächst geplanten Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur steht, wird sie missbilligt.

4. Neben das personenbezogene Kriterium der Eigenschaft als Haupterwerbs-, Zuerwerbs-, Nebenerwerbs- oder Nichtlandwirt tritt in der Rechtsprechung auch ein betriebsbezogenes Kriterium. Genehmigungsfähig kann nämlich der Erwerb durch einen Nichtlandwirt trotz bestehenden Erwerbsinteresses an sich Begünstigter dann sein, wenn dieser Grundstücke zur Arrondierung bzw. Aufstockung eines Betriebes hinzuerwirbt, der etwa einem Pächter langjährig als Existenz dient oder an eines seiner Kinder als Existenzgrundlage übergeben werden soll.

Eine unwirtschaftliche Verkleinerung oder Aufteilung eines Grundstücks oder eines Betriebes liegt in der Regel dann vor, „wenn durch Erbauseinandersetzung, Übergabevertrag oder eine sonstige rechtsgeschäftliche Veräußerung

- ein selbständiger landwirtschaftlicher Betrieb seine Lebensfähigkeit verlieren würde;
- ein landwirtschaftliches Grundstück kleiner als 1 ha wird;

point de vue macro-économique, la sécurité alimentaire, et d'un point de vue micro-économique la protection de l'exploitation individuelle (compte-rendu de la session des référants régionaux « loi sur les transactions foncières et loi sur la formation de baux ruraux » du 22-06-1995, p 1).

L'autorisation peut être refusée (§ 9 DTF) ou limitée avec une charge (§ 10 DTF) ou à certaines conditions (§ 11 DTF) « si l'on est en présence de faits dont il découle que
- l'aliénation signifierait une répartition nuisible de la propriété rurale ou que,
- par l'aliénation, le terrain ou une grande partie de terrains, qui sont liés géographiquement et économiquement, ou qui appartiennent à l'aliénateur, seraient ramenés à une taille non rentable ou partagés ou que
- la contre-valeur serait très disproportionnée par rapport à la valeur du terrain » (§ 9, alinéa 1).

Selon le § 9 alinéa 2 du DTF, une répartition nuisible de la propriété rurale en ce sens n'existe, en général, que si l'aliénation est contraire aux mesures visant l'amélioration des structures agricoles : « Cette formule remplace tout simplement une clause générale par une autre. Étant donné que le législateur n'avance qu'avec beaucoup de précaution entre les intérêts de l'aliénateur d'une part et les intérêts de contrôler les structures agricoles d'autre part, il incombait finalement à la jurisprudence de définir cette clause générale (63, p 109).

Les principes directeurs suivants peuvent être déduits de la jurisprudence (16 ; 63, p 109sq., 86, 87) :

1. L'acquisition d'un terrain par un exploitant à temps plein ou à temps partiel ne peut pas être refusée en principe. Il ne revient ni au service administratif, désigné par le droit du Land, ni aux tribunaux des affaires agricoles, de faire une sélection parmi les agriculteurs acquéreurs potentiels : la loi ne cherche pas à contrôler les transactions foncières entre les agriculteurs les plus favorisés, mais bien à écarter les risques pour la structure agricole. Ceci n'exclut toutefois pas qu'en des circonstances particulières, l'acquisition par un agriculteur à temps plein soit désapprouvée (par ex. si la vente d'un terrain, inclus dans une procédure de remembrement agricole, remet en cause cette procédure).

2. L'approbation peut également être refusée si un non-agriculteur veut acquérir un terrain agricole et que des agriculteurs ont un besoin urgent de ce terrain pour agrandir leur exploitation et qu'ils sont prêts et en mesure de payer le prix négocié à condition que celui-ci ne soit pas grossièrement disproportionné au regard de la valeur du terrain dans le sens du § 9, alinéa 1 n° 3 du DTF (nous approfondirons ci-après l'interprétation de cette clause de refus dans la jurisprudence).

3. Il s'ensuit des explications en 2. que la cause de refus pour répartition nuisible de la propriété rurale ne peut être invoquée dans les cas où aucun agriculteur ne se porte acquéreur ou n'est prêt ou

- ein forstwirtschaftliches Grundstück kleiner als 3 ½ ha wird; es sei denn, dass seine ordnungsgemäße forstwirtschaftliche Bewirtschaftung gewährleistet erscheint;
- in einem Flurbereinigungsverfahren zugeteilte oder anlässlich einer mit öffentlichen Mitteln geförderten Aufstockung oder Aussiedlung eines landwirtschaftlichen Betriebes erworbene Grundstücke in der Weise geteilt werden, dass die Teilung diesen Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspricht" (§ 9 Abs. 3 GrdstVG).

Bei der Beantwortung der Frage des Verlustes der Lebensfähigkeit landwirtschaftlicher Betriebe (auch hier handelt es sich wiederum um einen unbestimmten Rechtsbegriff), auf die hier vornehmlich eingegangen werden soll, kommt es nicht auf die subjektive Sicht des Bewirtschafters, sondern auf objektive Kriterien an (63, S. 113), die am Einzelfall auszurichten sind (16, S. 139). „Um die landwirtschaftlichen Betriebe den Erfordernissen des Gemeinsamen Marktes anzupassen, sind leistungsstarke Betriebe und Unternehmensformen zu entwickeln, die einen rationellen Einsatz von Kapital, Arbeit und Boden in der Landwirtschaft möglich machen. Wenn dieser Anpassungsprozeß von einem Verkauf nicht berührt wird, tritt der Verlust der Lebensfähigkeit eines einzelnen Betriebes in seiner Bedeutung zurück" (16). Ein ohnehin leistungsschwacher Betrieb, der diesen Anforderungen nicht entspricht, kann somit im Sinne des GrdstVG durch Teilveräußerungen nicht unwirtschaftlich aufgeteilt werden, mag er auch die Lebensgrundlage des Eigentümers und seiner Familie gebildet haben (16).

Diese Ausführungen zeigen zwar, dass die Auslegung im Zeitablauf liberalisiert worden ist. Inwieweit jedoch insbesondere seitens der Genehmigungsbehörden die Bedeutung der Erhaltung eines landwirtschaftlichten Betriebes gegenüber dem Bestreben, landwirtschaftliche Betriebe den Erfordernissen des gemeinsamen Marktes anzupassen, abgewogen bzw. die (konkrete) Erhaltung landwirtschaftlicher Betriebe (immer noch) als Selbstzweck betrachtet wird, muss hier unbeantwortet bleiben.

Der Versagungsgrund der unwirtschaftlichen Verteilung oder Aufteilung eines Grundstücks oder eines Betriebes ist auch insofern von Bedeutung, als er im Rahmen von Erbauseinandersetzungen ebenfalls im vollen Umfang zu überprüfen ist (ggf. tritt an die Stelle der Erbauseinandersetzung durch reale Grundstückszuwendung dann eine Abfindung nach dem Geldwert dieser Grundstücke).

en mesure de conclure un contrat de vente avec le vendeur aux conditions convenues (toutefois, seulement jusqu'au seuil d'une disproportion considérable des prix), car il devient manifeste alors qu'il n'existe pas d'intérêt précis pour les structures agricoles. Ce n'est que si l'aliénation est, dans le cas concret, contraire aux mesures effectuées ou projetées dans un avenir proche visant à améliorer les structures agricoles qu'elle est désapprouvée.
Outre le critère personnel de la qualité d'agriculteur (activité principale, accessoire, secondaire) ou de non-agriculteur, la jurisprudence doit également prendre en compte un critère d'exploitation. En effet, l'acquisition par un non-agriculteur peut obtenir l'approbation, malgré un intérêt d'acquisition existant de personnes privilégiées si celui-ci acquiert des terrains pour arrondir ou augmenter une exploitation constituant la base d'existence d'un preneur à bail, ou bien, par exemple, s'ils doivent être transmis à un de ses enfants comme base d'existence.

Une diminution non rentable ou la division d'un fonds de terre ou d'une exploitation se produirait « si, par le règlement d'une succession, par un contrat de transmission ou par une autre aliénation juridique
- une exploitation agricole autonome perdait sa viabilité ;
- un terrain agricole devenait inférieur à un hectare ;
- un terrain forestier devenait inférieur à 3½ ha ; à moins que son exploitation sylvicole régulière soit garantie ;
- des terrains attribués lors d'une procédure de remembrement ou acquis à l'occasion de l'agrandissement ou de la relocalisation d'une exploitation agricole, subventionnée par des fonds publics, étaient divisés de telle sorte que le partage soit contraire aux mesures visant l'amélioration des structures agricoles » (§ 9 alinéa 3 du DTF).

Pour répondre à la question de la perte de viabilité des exploitations agricoles (c'est là encore un terme juridique indéterminé) que nous voulons principalement traiter ici, ce n'est pas la vue subjective de l'exploitant qui importe, mais des critères objectifs (63, p 113) qui doivent tenir compte du cas particulier (16, p 139). « Pour adapter les exploitations agricoles aux exigences du Marché Commun, il faut développer dans l'agriculture les exploitations et les formes d'entreprises performantes qui permettent une utilisation rationnelle du capital, du travail et du sol. Si ce processus d'adaptation n'est pas touché par une vente, la perte de viabilité d'une exploitation individuelle est un facteur moins important » (16). Une exploitation déjà peu performante qui ne répond pas à ces exigences ne peut donc être partagée de manière non rentable par des aliénations partielles dans le sens du DTF, même si elle a constitué la base d'existence du propriétaire et de sa famille (16).

Den Versagungsgrund des groben Preismissverhältnisses hat die Rechtsprechung wie folgt ausgefüllt:

1. Ein grobes Missverhältnis ist in der Regel gegeben, wenn der Kaufpreis den Grundstückswert um mehr als die Hälfte übersteigt. Die Feststellung erfolgt dadurch, dass auf kleinräumiger Ebene die gezahlten Kaufpreise für landwirtschaftliche Grundstücke über einen repräsentativen Zeitraum hinweg ermittelt und hieraus das arithmetische Mittel gebildet wird (63, S. 114). Dabei ist von den Verkehrswerten auszugehen. Besondere Verhältnisse, wie etwa das Vorliegen von Bauerwartungsland, sind ebenso zu berücksichtigen wie die Erfahrung, dass selbst für Grundstücke gleicher Bodenqualität und Lage unterschiedlich hohe Preise erzielt werden (16, S. 140).

2. Über lange Zeit war strittig, ob der Versagungsgrund des groben Preismissverhältnisses auch dann anzuwenden war, wenn nicht gleichzeitig der Versagungsgrund der ungesunden Verteilung von Grund und Boden vorlag. Der Bundesgerichtshof (5, S. 65) hat festgestellt, dass der Versagungsgrund dann nicht anzuwenden ist. Ist also der Erwerber z. B. Nichtlandwirt und gleichzeitig kein Haupterwerbslandwirt an einem Erwerb interessiert, so ist die Genehmigung auch zu erteilen, wenn der Nichtlandwirt zu überhöhten Preisen kauft. Im übrigen gilt, dass ein privilegierter Landwirt den ausgehandelten Preis zahlen muss, wenn er in den Vertrag des Nichtlandwirts eintreten will und kein grobes Preismissverhältnis vorliegt.

Zu erwähnen ist weiterhin, dass die Genehmigung eines Grundstückerwerbs nach § 9 Abs. 4 GrdstVG nicht versagt werden darf, wenn es für andere als landwirtschaftliche Zwecke veräußert wird. „Ob ein Grundstück endgültig aus der Landwirtschaft ausscheidet oder das Ausscheiden doch in greifbare Nähe gerückt ist, hängt davon ab, ob nach Lage der Dinge die Beteiligten imstande sind, ihr Vorhaben durchzuführen" (16, S. 140). Ist damit zu rechnen, dass die landwirtschaftliche Nutzung in Kürze beendet sein wird, so wird der Kaufvertrag z. B. auch dann genehmigt, wenn die landwirtschaftlich genutzte Fläche nicht in einem aufgestellten Bebauungsplan, sondern lediglich im Bereich eines rechtsgültigen Flächennutzungsplanes liegt (6, S. 152).

Das Grundstückverkehrsgesetz sieht auch vor, dass die Genehmigungsbehörde zu prüfen hat, ob der schwere Eingriff der Versagung gem. § 9 GrdstVG nicht durch bestimmte Auflagen nach § 10 GrdstVG vermieden werden kann. So kann z. B. die Genehmigung erteilt werden, wenn ein Nichtlandwirt die Auflage akzeptiert, das erworbene Grundstück an einen Landwirt zu verpachten. Da die Einhaltung der Auflage eine ständige Überprüfung und Überwachung erfordert, machen die Genehmigungsbehörden von dieser Möglichkeit allerdings nur selten Gebrauch (76, S. 115). Dennoch soll diese Möglichkeit hier erwähnt werden, weil sie Landwirten die Flächenaufstockung durch Zupachtung anstelle von Zukauf erleichtert und Nichtlandwirten gleichzeitig eine Kapitalanlage in Grund und Boden ermöglicht.

Ces explications montrent, certes, que l'interprétation a été libéralisée au cours du temps. Mais nous ne pouvons répondre à la question de l'importance respective qui est accordée par les autorités d'approbation au maintien d'une exploitation agricole en référence à l'objectif d'adapter les exploitations agricoles aux exigences du Marché Commun, ou bien au maintien (concret) d'exploitations agricoles (toujours) considéré comme un but en soi.

La cause de refus du partage non rentable ou de la division d'un terrain ou d'une exploitation est également importante en ce sens qu'elle doit être examinée sous tous ses aspects dans le cadre des règlements d'une succession (le cas échéant, on trouve, à la place du règlement de la succession par l'attribution réelle des terrains, une indemnisation selon la valeur en argent de ces terrains).

La cause de refus en raison d'une disproportion excessive du prix a été définie comme suit par la jurisprudence:

1. En général, on est en présence d'une disproportion excessive quand le prix d'achat dépasse de plus de la moitié la valeur du terrain. Ce constat est fait en déterminant sur un espace restreint le prix d'achat payé pour des terrains agricoles pendant un laps de temps représentatif et qu'on en calcule la moyenne arithmétique (63, p 114). La valeur vénale doit être prise pour base. Des conditions particulières, comme par exemple la présence d'une zone à aménagement différé, doivent être prises en compte au même titre que l'expérience selon laquelle des prix différents ont été obtenus pour des terrains dont la qualité du sol et la situation étaient pourtant identiques (16, p 140).
2. Pendant longtemps il y a eu une controverse pour savoir si la cause de refus pour disproportion excessive du prix devait également être appliquée s'il n'y avait pas en même temps une cause de refus pour répartition nuisible de la propriété foncière. La Cour Fédérale Suprême (5, p 65) a statué que la cause de refus ne devait pas alors être appliquée. Si donc l'acquéreur est, par exemple, un non-agriculteur et si, en même temps, aucun agriculteur à temps plein ne s'intéresse à l'acquisition, l'approbation devait être donnée même si le non-agriculteur achetait à un prix surévalué. Par ailleurs, il est convenu qu'un agriculteur privilégié doit payer le prix négocié s'il veut signer un contrat avec un non-agriculteur et s'il n'y a aucune disproportion excessive du prix.

Il faut encore mentionner que l'autorisation pour l'acquisition d'un terrain selon le § 9 alinéa 4 du DTF ne peut être refusé s'il est vendu à des fins non agricoles. "Le fait qu'un terrain soit définitivement retiré de l'agriculture ou que son retrait soit imminent dépend de la capacité des participants, selon l'état des choses, à réaliser leurs projets » (16, p. 140). S'il faut attendre à une

2. *Auswirkungen der Versagungsgründe auf die Beteiligung von Nichtlandwirten am Grundstückverkehr*

Verlässliche Statistiken über den landwirtschaftlichen Grundstückverkehr und seine behördliche und gerichtliche Behandlung gibt es nicht, und wissenschaftliche Ausarbeitungen sind über Anfänge nicht hinausgekommen (21, S. 291). In einer Auswertung interner Aufzeichnungen der Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe als zuständiger Genehmigungsbehörde für diesen Kammerbereich kommt BENDEL (21, S. 293) für den Zeitraum von 1971 bis 1986 zu dem Ergebnis, dass in weniger als 1 % der Verkaufsfälle eine Genehmigung versagt wurde, obwohl Nichtlandwirte im erheblichen Umfang Stückländereien erworben haben. Hieraus lässt sich allerdings noch nicht schlussfolgern, dass die im Grundstückverkehrsgesetz enthaltenen Versagungsgründe auf dieser regionalen Ebene oder sogar im gesamten Bundesgebiet während des Betrachtungszeitraumes bei der praktischen Umsetzung kaum eine Rolle gespielt hätten. Einmal ist zu bedenken, dass diejenigen Fälle nicht berücksichtigt werden konnten, in denen von Erwerbsinteressierten in Kenntnis der Zielsetzung des Grundstückverkehrsgesetzes von den Erwerbsabsichten Abstand genommen wurde. Zum anderen lassen sich die Ergebnisse von Fallstudien nicht verallgemeinern.

Für den Gesetzgeber war die vom Grundstückverkehrsgesetz ausgehende, sich aber nicht in den Grundstückverkehrsstatistiken niederschlagende Signalwirkung zumindest in den achtziger Jahren noch von erheblicher Bedeutung. So ließ er sich auch bei der Diskussion um das Landpachtverkehrsgesetz (s. u.) von der Vorstellung leiten, dass das Anliegen des Grundstückverkehrsgesetzes nicht durch einen Verzicht auf das Anzeige- und Beanstandungsverfahren im Landpachtverkehr unterlaufen werden dürfe (34, S. 7), und in der Rechtsprechung zum Grundstückverkehrsgesetz haben die gesetzgeberischen Vorstellungen - wie gezeigt - insbesondere durch die Etablierung der Gruppierung von Erwerbsinteressierten in privilegierte Haupterwerbslandwirte und nicht privilegierte Nebenerwerbs-, Hobby- sowie Nichtlandwirte ihren Niederschlag gefunden. Erwähnt sei allerdings, dass bei der hier als „nicht privilegiert" zusammengefassten Gruppe in der Rechtsprechung eine weitere Differenzierung erfolgte, die eine Privilegierung der Erwerbsinteressen von Nebenerwerbs- gegenüber denen von Hobby- und Nichtlandwirten beinhaltete.

Bei Eröffnung des gerichtlichen Instanzenweges haben die von den Versagungsgründen ausgehenden Auswirkungen auf den Grundstückverkehr allerdings im Zeitablauf ganz offensichtlich an Bedeutung verloren. Die Anzahl der Fälle, bei denen Haupterwerbslandwirte die zahlreichen Voraussetzungen erfüllen, um die ihnen beim Grundstückserwerb eingeräumten Privilegien geltend machen zu können, dürfte bei strikter Anwendung der höchstrichterlichen Rechtsprechung nicht mehr sehr häufig sein:

cessation prochaine de l'utilisation agricole, le contrat de vente est également autorisé lorsque, par exemple, la surface à usage agricole n'est pas incluse dans un plan d'aménagement établi, mais seulement dans le domaine d'un plan d'occupation des sols juridiquement valable (6, p 152).

La loi sur les transactions foncières prévoit également que le service administratif qui délivre les autorisations examine la possibilité d'éviter cette intervention grave qui est le refus selon le § 9 du DTF grâce à certaines charges selon le § 10 du DTF. On peut ainsi accorder l'autorisation si un non-agriculteur accepte la charge de louer le terrain acquis à un agriculteur. Comme l'observation de la condition exige une surveillance constante, les administrations délivrant les autorisations n'ont que rarement recours à cette possibilité (76, p 115). Néanmoins, il faut mentionner cette possibilité, parce qu'elle facilite aux agriculteurs l'agrandissement des surfaces en prenant à bail au lieu d'acheter et permet aux non-agriculteurs un placement en propriété foncière.

2. Conséquences des motifs de refus sur la participation de non-agriculteurs aux transactions foncières

Il n'existe pas de statistiques fiables sur les transactions foncières agricoles et leur traitement par l'administration et les tribunaux, et les travaux scientifiques n'en sont encore qu'à leurs débuts (21, p 291). Lors de l'exploitation des enregistrements internes de la chambre d'agriculture de Westphalie-Lippe, autorité compétente de la chambre pour ce domaine, BENDEL (21, p 293) a trouvé, pour la période de 1971 à 1986, que dans moins d'un pour cent des cas de vente l'autorisation a été refusée, alors que les non-agriculteurs avaient été nombreux à acheter des parcelles de terrain. Il ne faut pas en conclure pour autant que, lors de l'application pratique, les causes de refus contenues dans la loi sur les transactions foncières n'aient joué aucun rôle au niveau régional ou même sur tout le territoire de la République fédérale pendant la durée d'observation. D'une part, il faut considérer les cas dans lesquels les éventuels acheteurs, connaissant l'objectif de la loi sur les transactions foncières, n'ont pas donné suite à leurs intentions d'achat et n'ont donc pas été pris en compte. D'autre part, les résultats d'études de cas ne peuvent pas être généralisés.

Pour le législateur, l'effet-signal donné par la loi sur les transactions foncières, mais qui ne se reflète pas dans les statistiques des transactions foncières, a joué un rôle considérable, du moins encore dans les années 80. Lors de la discussion sur la loi relative à l'établissement des baux ruraux (cf. ci-dessous), il s'est laissé guider par l'idée que le but de la loi sur les transactions foncières ne devait pas être contourné par le renoncement à la procédure de déclaration et de contestation lors de l'établissement de baux ruraux (34, p. 7) et les conceptions du législateur se sont réflétées, comme

„Ungesunde Bodenverteilung liegt nicht schon dann vor, wenn, wie gerne praktiziert wird, Bauernland nicht in Bauernhand kommt. Sie bedeutet im Verständnis und in der Auslegung der Auslegung der BVerfG... den unmittelbaren oder mittelbaren Widerspruch eines landwirtschaftlichen Bodenverkehrs gegen öffentliche oder öffentlich gebilligte Agrarstrukturmaßnahmen" (18, S. 11). Wenn z. B. ein Nichtlandwirt Land kauft, aber ein hauptberuflicher Landwirt an dem Erwerb interessiert ist, so kann dieses Interesse - Zahlungsbereitschaft und Fähigkeit vorausgesetzt - nur berücksichtigt werden, wenn es dringend ist, also der Erweb wieklich einen Beitrag zur Erhaltung und Sicherung der landwirtschaftlichen Existenz leisten kann. Diese höchstrichterliche Auslegung beruht auf der Abwägung, inwieweit im Verhältnis zur Agrarstrukturpolitik das Eigentum im Sinne des Art. 14 GG, insbesondere in seinem Inhalt der Verfügbarkeit, und inwieweit das Prinzip der Vertragsfreiheit eingeschränkt werden dürfen. Unbeantwortet muss hier die Frage bleiben, inwieweit sich diese, im Zeitablauf engere Auslegung der Versagungsgründe beim Grundstückverkehr nicht nur in der Rechtsprechung höherer Gerichtsinstanzen durchgesetzt hat, sondern auch vor Ort, also insbesondere in der Verwaltung, bei den Landwirtschaftsgerichten und in der Landwirtschaft selbst. BENDEL (19, S. 856) geht von einer verzögerten Durchsetzung auf dieser Ebene aus.

Zusammenfassend lässt sich somit feststellen, dass die im Grundstückverkehrsgesetz enthaltenen Versagungsgründe Nichtprivilegierte auch gegenwärtig davon abhalten können, landwirtschaftliche Grundstücke zu erwerben, und zwar sowohl durch Versagung der Genehmigung oder gerichtliche Entscheidung, als auch im Vorfeld durch entsprechende Signalwirkung. Ihre Bedeutung hat allerdings im Zeitablauf ganz offensichtlich abgenommen. Um zu diesem Bereich neben solchen qualitativen auch quantitative Aussagen treffen zu können, bedarf es der Anwendung von Methoden der empirischen Sozialforschung.

3. Einschränkungen der Genehmigungspflicht beim Grundstückverkehr

Eine Genehmigung nach dem Grundstückverkehrsgesetz ist nicht notwendig, „wenn

- der Bund oder ein Land als Vertragsteil an der Veräußerung beteiligt ist;
- eine mit den Rechten einer Körperschaft des öffentlichen Rechts ausgestattete Religionsgesellschaft ein Grundstück erwirbt, es sei denn, dass es sich um einen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb handelt;
- die Veräußerung oder die Ausübung des Vorkaufsrechts der Durchführung eines Flurbereinigungsverfahrens, eines Siedlungsverfahrens oder eines Verfahrens nach § 37 Bundesvertriebenengesetzes dient;

démontré, dans la jurisprudence sur l'application de la loi des transactions foncières, en particulier, parl'établissement d'un classement des acheteurs intéressés en agriculteurs privilégiés dont c'est l'activité principale et en acheteurs non privilégiés (agriculteurs à temps partiel, agriculteurs d'agrément et non-agriculteurs). Signalons de plus que la jurisprudence a établi une autre différence au sein du groupe des « non-privilégiés » : elle place les agriculteurs à temps partiel avant les agriculteurs amateurs et les non-agricultuers.

Dans les procédures judiciaires, l'impact des motifs de refus sur les transactions foncières ont perdu en importance au fil du temps. Le nombre de cas où les agriculteurs à temps plein remplissent les nombreuses conditions leur permettant de faire valoir leurs privilèges pour l'acquisition d'un terrain, ne devrait plus être très élevé si l'on applique strictement la décision de la Cour Suprême : "On n'est pas en présence d'une répartition foncière nuisible quand, ce qui est fréquent, une terre agricole ne revient pas à un agriculteur. Une telle répartition foncière nuisible, selon l'interprétation et à la lumière de la constitution devrait impliquer l'incompatibilité directe ou indirecte d'une transaction foncière agricole avec les mesures publiques, ou publiquement approuvées concernant les structures agricoles" (18, p 11). Si, par exemple, un non-agriculteur achète un terrain, mais qu'un agriculteur professionnel est intéressé par cette acquisition, l'intérêt de ce dernier – en supposant qu'il ait la capacité de financement et les aptitudes nécessaires – ne peut être pris en compte que si l'achat est indispensable, c'est-à-dire qu'il fournit effectivement une contribution au maintien et à la consolidation de l'existence agricole. L'interprétation de l'arrêt de la Cour Suprême repose sur un examen attentif visant à savoir dans quelle mesure la propriété (dans le sens de l'article 14 de la Constitution, en particulier quant à la liberté d'en disposer) et le principe de la liberté de contracter peuvent être limitées par rapport à la politique des structures agricoles. On ne peut répondre ici à la question de savoir dans quelle mesure cette interprétation des causes de refus, plus étroite au fil du temps, a eu un effet sur les transactions foncières, non seulement dans la jurisprudence des instances judiciaires supérieures, mais également sur le terrain, donc particulièrement dans l'administration, auprès des tribunaux des affaires agricoles et dans l'agriculture elle-même. BENDEL (19, p 856) pense que cette interprétation s'imposera avec retard sur ce plan-là.

Pour résumer, on constate que les causes de refus spécifiées dans la loi sur les transactions foncières peuvent empêcher, même actuellement, des acheteurs non privilégiés d'acquérir des terrains agricoles, soit par refus de l'autorisation ou par décision de justice, soit, au préalable, par l'effet-signal qu'elle représente. Toutefois, son importance a visiblement diminué au cours du temps. Pour émettre un avis non seulement qualitatif mais aussi quantitatif dans ce domaine, il faut appliquer les méthodes de la recherche sociale empirique.

- Grundstücke veräußert werden, die im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne des Baugesetzbuches liegen, es sei denn, dass es sich um die Wirtschaftsstelle eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes oder um Grundstücke handelt, die im Bebauungsplan als land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke ausgewiesen sind..." (§ 4 GrdstVG).

Der Gesetzbeger geht in den vorstehenden Fällen davon aus, dass die Vertragsparteien entweder selbst die Interessen der Agrarstruktur berücksichtigen, die Veräußerung sowieso schon unter agrarstrukturellen Aspekten erfolgt oder an den Grundstücken ein agrarstrukturelles Interesse nicht mehr besteht.

Die Genehmigung ist zwar notwendig, aber zu erteilen, „wenn

- eine Gemeinde oder ein Gemeindeverband an der Veräußerung beteiligt ist, das veräußerte Grundstück im Gebiet der beteiligten Gemeinde oder des beteiligten Gemeindeverbandes liegt und durch einen Baulteitplan im Sinne des § 1 aBS; é DES Baugesetzbuches nachgewiesen wird, dass das Grundstück für andere als die in § 1 bezeichneten Zwecke vprgeseje, ist;
- ein gemischter Betrieb insgesamt veräußert wird und die land- oder forstwirtschaftliche Fläche nicht die Grundlage für eine selbständige Existenz bietet; ...
- Ersatzland erworben wird, soweit
  . der Erwerber auf das Ersatzland zur Sicherung seiner Existenz oder zur Aufrechterhaltung seines persönlich bewirtschafteten Betriebes angewiesen ist oder
  . das Ersatzland zur Erfüllung dem Erwerber wesensgemäß obliegender Aufgaben zu dienen bestimmt ist und es sich bei dem Ersatzland nicht um einen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb handelt;
  . eine Gemeinde oder ein Gemeindeverband das Ersatzland zur alsbaldigen Verpachtung oder Veräußerung an einen bestimmten von ihr oder von ihm verdrängten Landwirt benötigt" (§ 8 GrdstVG).

„Bei den vorstehend beschriebenen Rechtsgeschäften handelt es sich um solche, die entweder wegen der an ihnen beteiligten Subjekte oder wegen der von ihnen betroffenen Objekte schlechthin ihre uneingeschränkte Aufrechterhaltung rechtfertigen, da keine agrarstrukturellen Bedenken entgegenstehen. Diese Rechtsgeschäfte sind zwar den Beschränkungen des § 9 GrdstVG entzogen, ohne jedoch ganz von der lenkungsrechtlichen Prüfung durch die Landwirtschaftsbehörde freigestellt zu sein. Diese Prüfung hat sich jedoch allein darauf zu beschränken, ob einer der aufgeführten Tatbestände vorliegt. Ist dies der Fall, so ist der Vertrag ohne Vorbehalt zu genehmigen. Diese formale Prüfung durch die Genehmigungsbehörde soll das Grundbuchamt von einer entsprechenden Überprüfung entlasten. Auf die Erteilung der Genehmigung besteht ein durchsetzbarer Rechtsanspruch" (63, S. 108).

3. *Restrictions de l'obligation d'autorisation dans les transactions foncières*

L'autorisation, selon la loi sur les transactions foncières, n'est pas nécessaire " :
- si l'État fédéral ou un Land est une partie contractante de l'aliénation ;
- si une association religieuse ayant les droits d'une personne morale de droit public achète un terrain, à moins qu'il ne s'agisse d'une exploitation agricole ou sylvicole ;
- si l'aliénation ou l'exercice du droit de préemption sert à procéder à un remembrement, une urbanisation ou à une procédure selon le § 37 de la loi fédérale sur les personnes déplacées ;
- si des terrains sont aliénés qui tombent sous l'application d'un plan d'occupation des sols dans le sens du Code de l'urbanisme, à moins qu'il ne s'agisse du centre économique d'une exploitation agricole ou sylvicole ou de terrains qui sont identifiés dans le plan d'occupation des sols comme des terrains agricoles ou sylvicoles..." (§ 4 DTF).

Dans les cas présents, le législateur part du principe que les parties contractantes, soit tiennent elles-mêmes compte des intérêts de la structure agricole et que l'aliénation est réalisée de toute façon compte tenu de ces aspects, soit que les terrains ne présentent plus un intérêt de structure agricole.

L'autorisation est, certes, nécessaire, mais doit être accordée "si :
- la commune ou le groupement communal participe à l'aliénation, si le terrain vendu se situe dans la région de la commune concernée ou du groupement communal concerné et s'il est démontré par un schéma directeur d'aménagement dans le sens du § 1 alinéa 2 du Code de l'urbanisme que le terrain est prévu pour d'autres buts que ceux indiqués dans le § 1 ;...
- une exploitation mixte est aliénée en totalité et que la surface agricole et sylvicole n'offre pas une base d'existence indépendante ;...
- un terrain de remplacement est acheté, dans la mesure où :
  . l'acquéreur a besoin du terrain de remplacement pour assurer son existence ou pour maintenir son exploitation gérée personnellement
  . le terrain de remplacement permet à l'acquéreur de remplir les obligations lui incombant par essence et que le terrain de remplacement n'est pas une exploitation agricole ou sylvicole ;
  . une commune ou un groupement communal a besoin du terrain de remplacement en vue de l'affermer le plus tôt possible ou de le vendre à un agriculteur évincé par elle ou par lui" (§8 du DTF).

Weiterhin können die Länder gem. § 2 Abs. 3 Nr.2 GrdstVG bestimmen, dass die Veräußerung von Grundstücken bis zu einer bestimmten Größe keiner Genehmigung bedarf. Von dieser Möglichkeit haben die Länder Gebrauch gemacht. Überwiegend liegen diese Freigrenzen in Westdeutschland im Bereich von 0,25 bis 1 ha LF, in Ostdeutschland bis 2 ha LF. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass ein Gebot in der Zwangsversteigerung landwirtschaftlicher Grundstücke keiner Genehmigung bedarf. Die mit dem GrdstVG durch die Genehmigungspflicht verfolgten agrarstrukturpolitischen Ziele werden somit bei Zwangsversteigerungen aufgegeben, so dass allein das Höchstgebot über den Verbleib landwirtschaftlicher Grundstücke entscheidet.

4. Auswirkungen der Einschränkungen der Genehmigungspflicht auf die Beteiligung von Nichtlandwirten am Grundstückverkehr

Für Nichtlandwirte haben die im vorausgegangenen Abschnitt genannten gesetzlichen Bestimmungen zur Konsequenz, dass die dargestellten Versagungsgründe, die einen Grundstückskauf durch Nichtlandwirte möglicherweise verhindern, noch stärker an Bedeutung verlieren: Nichtlandwirten steht es z. B. grundsätzlich frei, Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder unterhalb der genannten Freigrenzen zu erwerben. Ebenso ist die Genehmigung zu erteilen, wenn ein landwirtschaftlicher Betrieb geschlossen veräußert wird und dessen Fläche nicht die Grundlage für eine selbständige Existenz bietet. Auch juristische Personen wie der Bund, die Länder, die Kommunen und die Kirchen können sich entweder uneingeschränkt (z. B. Kirchen) oder eingeschränkt (z. B. Gemeinden) als Anbieter an und/oder als Nachfrager nach landwirtschaftlichen Grundstücken beteiligen und nehmen insoweit auch Einfluss auf den landwirtschaftlichen Bodenmarkt. Die genannten Ausnahmen oder Einschränkungen von der Genehmigungspflicht wirken sich nicht immer agrarstrukturell günstig aus, auch wenn der Gesetzgeber z. B. davon ausgeht, dass die Vertragspartner die Interessen der Agrarstruktur selbst berücksichtigen (18, S. 12).

5. Vorkaufsrecht durch Siedlungsbehörden

Ergibt sich bei Prüfung der Genehmigungsbehörde, dass aus einem der in § 9 GrdstVG aufgeführten Tatbestände der Kaufvertrag über ein landwirtschaftliches Grundstück zu versagen ist, so kann bei Flächen ab 2 ha das Vorkaufsrecht gem. § 4 Abs. 3 Reichssiedlungsgesetz gegeben sein. Für die Größenfeststellung gilt in Abweichung zum GrdstVG der wirtschaftliche Grundstücksbegriff (87, S. 185). Das Vorkaufsrecht besteht also auch, wenn mehrere in einem wirtschaftlichen Zusammenhang stehende Grundstücke verkauft werden, die zusammen 2 ha und größer sind, jedes für sich aber kleiner als 2 ha ist. In der Praxis ist die Durchsetzung des Vorkaufsrechts durch Siedlungsgesellschaften mit einem erheblichen Verwaltungsaufwand verbunden (vgl. 87, S. 186).

"Pour les cas décrits ci-dessus, ce sont des situations juridiques qui, soit par les sujets impliqués, soit par les objets qu'elles concernent, justifient tout simplement leur aboutissement sans restriction, car aucune réserve de structure agricole ne s'y oppose. Ces cas ne tombent pas sous les restrictions du § 9 du DTF, mais ne sont pas non plus complètement dégagées de l'examen de contrôle par les instances agricoles. Toutefois, cet examen doit se contenter de constater l'un des états de faits précités, et s'il est vérifié, le contrat doit être autorisé sans aucune réserve. Cet examen formel réalisé par l'administration d'approbation a pour objectif de décharger l'office du cadastre de cette vérification. Le demandeur est en droit de revendiquer l'autorisation" (63, p 108).

Par ailleurs, les Länder peuvent décider selon le § 2 alinéa 3 n° 2 du DTF que l'aliénation de terrains dont la surface est inférieure à un certain seuil n'est pas soumise à une demande d'autorisation. Les Länder ont fait largement usage de cette possibilité. Ces limites d'exonération se situent en Allemagne de l'Ouest le plus souvent entre 0,25 et 1 ha de surface agricole, en Allemagne de l'Est jusqu'à 2 ha. Il faut encore indiquer qu'une vente forcée aux enchères de terrains agricoles n'a pas besoin d'autorisation. Par conséquent, les objectifs de politique agricole poursuivis par le DTF avec obligation d'autorisation sont abandonnés, de sorte que seule l'offre maximale décide du maintien ou non comme terre agricole.

4. Effets des limitations de l'obligation d'autorisation sur la participation de non-agriculteurs aux transactions foncières

Les dispositions légales citées au paragraphe précédent impliquent pour les non-agriculteurs une importance moins grande des motifs de refus évoquées pouvant empêcher l'achat d'un terrain par des non-agriculteurs : par principe, les non-agriculteurs sont libres d'acquérir, par exemple, des terrains dans la zone d'application d'un plan d'occupation des sols ou bien de surfaces inférieures à l'obligation d'autorisation. De même, l'autorisation doit être accordée quand une exploitation agricole est aliénée dans sa totalité et que sa surface n'offre pas une base d'existence autonome. Les personnes juridiques, telles que l'État fédéral, les Länder, les communes et les églises peuvent être, soit de manière non restrictive (par ex. les églises), soit restrictive (par ex. les communes) des offrants et/ou des demandeurs de terrains agricoles et influent en ce sens sur le marché foncier agricole. Ainsi ces exceptions ou restrictions de l'obligation d'autorisation n'ont pas toujours un effet favorable sur les structures agricoles, même si le législateur part, par exemple, du principe que les parties contractantes tiennent elles-mêmes compte des intérêts des structures agricoles (18, p 12).

In den zurückliegenden Jahren haben die Siedlungs- bzw. Landgesellschaften im Rahmen des Vorkaufsrechts durchschnittlich etwa 500 bis 700 ha LF pro Jahr erworben, davon je etwa zur Hälfte in Ost- und Westdeutschland (90). Bezogen auf die insgesamt pro Jahr veräußerte LF betrug der Anteil rd. 1 %. Diese geringe Quote zeigt, dass das Vorkaufsrecht der Siedlungsgesellschaften in der Praxis keine große Bedeutung hat. Ob dies an der präventiven Wirkung des Grundstücksverkehrsgesetzes liegt, kann hier nicht beantwortet werden.

6. Berücksichtigung ökologischer Belange beim Grundstückverkehr

Die Bestandsaufnahme bestehender Reglementierungen beim Grundstückverkehr soll mit dem Hinweis geschlossen werden, dass durch die Weiterentwicklung der Umweltpolitik im Agrarbereich auch die Berücksichtigung ökologischer Belange in der Rechtssprechung beim Transfer landwirtschaftlicher Grundstücke Eingang gefunden hat. Noch im Jahr 1984 wurde z. B. vom OLG Celle entschieden, dass nicht jeder Erwerb landwirtschaftlich genutzter Grundstücke durch einen anerkannten Naturschutzverband in gleichem Maße als Agrarstrukturverbesserung anzusehen ist wie der Erwerb solcher Grundstücke seitens eines dringend aufstockungsbedürftigen Haupterwerbslandwirts. Der Erwerb für ökologische Zwecke wurde somit nicht schlechthin privilegiert. Im Jahr 1985 hob der BGH diese bis dahin gängige Auslegung des § 9 GrdstVG in der Rechtssprechung auf, indem er den Grundstückserwerb für ökologische Zwecke den Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur zumindest dann gleichstellte, wenn der Erwerb mit öffentlichen Mitteln gefördert wurde (10, S. 300f.). Da es den Genehmigungsbehörden nicht obliegt, für mehrere miteinander konkurrierende Agrarstrukturverbesserungsmaßnahmen über eine agrarpolitische Wertung eine Rangfolge aufzustellen (10), hat dieses Urteil zur Konsequenz, dass Grundstücktransfers an anerkannte juristische Personen, die sich satzungsgemäß mit Umweltschutz befassen und mit öffentlichen Mitteln gefördert werden, zu genehmigen sind.

IV. Gegenwärtige Rechtslage bei der Landpacht

Vorausgeschickt sei eine generelle Anmerkung zum käuflichen Erwerb verpachteter Grundstücke. Abgeschlossene Pachtverträge werden durch den Wechsel des Eigentümers nicht aufgehoben. Die Dispositionsfreiheit des Eigentümers wird dadurch eingeschränkt. Wenn ein Käufer die Absicht hat, erworbene Grundstücke selbst zu bewirtschaften, an eine andere Person als den Pächter zu verpachten oder kurzfristig wieder zu veräußern, muss er diese Gegebenheiten in seine Kaufentscheidung einbeziehen. Gegebenenfalls ist es für ihn dann sinnvoller, keine verpachteten, sondern von Eigentümern selbst bewirtschaftete Grundstücke zu erwerben.

5. *Droit de préemption des autorités d'urbanisation*

S'il ressort de l'examen de l'autorité compétente que le contrat de vente concernant un terrain agricole doit être refusé pour des états de faits cités au § 9 du DTF, le droit de préemption peut entrer en vigueur pour des surfaces supérieures à 2 ha selon le § 4, alinéa 3 de la loi d'urbanisation impériale. Par dérogation au DTF, le concept de terrain économique est appliqué pour déterminer la surface (87, p. 185). Le droit de préemption existe donc aussi quand plusieurs terrains ayant un lien économique entre eux sont vendus qui font ensemble 2 ha et plus, mais dont chacun est inférieur à 2 ha. Dans la pratique, des frais de gestion considérables sont impliqués si des sociétés d'urbanisation veulent imposer le droit de préemption (com. 87, p. 186).

Dans les années passées, les sociétés d'urbanisation et d'aménagement ont acquis dans le cadre du droit de préemption environ 500 à 700 ha de SAU en moyenne par an, pour moitié en Allemagne de l'Est et pour l'autre moitié en Allemagne de l'Ouest (90). Rapporté à la SAU aliénée globalement par an, le taux était d'environ 1%. Ce faible taux montre que le droit de préemption des sociétés d'urbanisation ne joue pas un grand rôle dans la pratique. Nous ne pouvons pas répondre à la question de savoir si cela est dû à l'effet préventif de la loi sur les transactions foncières.

6. *Prise en compte des intérêts écologiques dans les transactions foncières*

Nous terminerons l'état des lieux des règlements existants dans les transactions foncières par la remarque que, du fait de la poursuite de la politique environnementale dans le domaine agricole, la prise en compte des intérêts écologiques a fait son entrée dans la jurisprudence sur les transferts de terrains agricoles. Ainsi, le tribunal des affaires agricoles de Celle pouvait encore décider en 1984, par exemple, que l'acquisition de terrains à usage agricole par une association de protection de la nature reconnue ne devait pas nécessairement être considérée comme une amélioration des structures agricoles équivalente à l'acquisition de ces terrains par un agriculteur actif à titre principal ayant un besoin urgent de s'agrandir. L'acquisition à des fins écologiques n'était donc pas purement et simplement privilégiée. En 1985, la Cour Fédérale suprême a annulé cette interprétation du § 9 du DTF, qui avait cours jusque-là dans la jurisprudence, en plaçant sur un pied d'égalité l'acquisition de terrains à des fins écologiques et les mesures pour améliorer la structure agricole, du moins dans le cas où l'acquisition a été subventionnée par des fonds publics (10, p. 300f). Comme les autorités compétentes ne sont pas tenues d'établir de classement entre plusieurs mesures d'amélioration des structures agricoles concurrentes entre elles selon leur valeur du point de vue de la politique agricole(10), ce jugement a pour conséquence que les transferts de terrains doivent être accordés à des

1. *Neuordnung des privaten Landpachtrechtes*

Die zivilrechtlichen Vorschriften des bis Mitte 1986 geltenden Landpachtgesetzes (LPG, 25) waren liberal ausgestaltet. Mit ihnen wurde versucht, einen Ausgleich zwischen den legitimen Interessen des Verpächters an der Erhaltung seines Eigentums und der Erreichung eines angemessenen Pachtzinses sowie den ebenso berechtigten Interessen des Pächters an möglichst weitgehender Dispositionsfreiheit zwecks Erzielung eines angemessenen Gewinns zu schaffen (65, Sp. 108). Ein begrenzter Pächterschutz mit der Möglichkeit gerichtlicher Vertragsänderung und befristeter -verlängerung nur in Härtefällen erwies sich vor allem aufgrund maßvoller Anwendung in der Praxis als hilfreich für den sich vollziehenden Agrarstrukturwandel.

Auch das am 01.07.1986 in Kraft getretene Gesetz zur Neuordnung des landwirtschaftlichen Pachtrechts (28) bleibt grundsätzlich dispositives Recht, d. h. es kann vertraglich abgeändert werden. Insbesondere kann eine andere Stelle als das Landwirtschaftsgericht (z. B. ein Schiedsgericht oder ein Sachverständiger) zur Entscheidung rechtlicher und fachlicher Fragen bestimmt werden. Nicht durch eine Vertragsregelung abdingbar sind allerdings u. a. das Recht, eine Vertragsanpassung und/oder eine Vertragsverlängerung zu verlangen, die Pflicht des Verpächters zum Ankauf des Pächterinventars, falls die Verfügungsfreiheit des Pächters über sein Inventar vertraglich beschränkt wird und das Sonderkündigungsrecht des Pächters bei Invalidität.

Einige bedeutsame Neuregelungen des Gesetzes erweitern den Freiraum des Pächters. So kann die Nutzung des gepachteten Grundstücks nunmehr ohne Erlaubnis des Verpächters geändert werden. Eine Erlaubnis für die Änderung der landwirtschaftlichen Nutzungsart ist nur dann erforderlich, wenn dadurch die Nutzung über die Pachtzeit hinaus beeinflusst wird. Verweigert der Verpächter die Erlaubnis, kann sie unter bestimmten Voraussetzungen durch das Landwirtschaftsgericht ersetzt werden. Darüber hinaus können nützliche Verwendungen (Aufwendungen, die ohne Zerstörungen des Objektes nicht wieder weggenommen werden können) für die Pachtsache gemacht werden, die dem Pächter bei Zustimmung des Verpächters oder - ebenfalls ersatzweise - des Landwirtschaftsgerichts nach Ablauf der Pachtzeit zu ersetzen sind, soweit sie den Wert der Pachtsache über diese Zeit hinaus erhöhen. Schließlich sei erwähnt, dass Einrichtungen, mit denen der Pächter die Pachtsache versehen hat, von diesem bei Pachtende weggenommen werden können.
Neu geregelt wurden auch die „Eiserne Verpachtung" ganzer Betriebe mit Inventar (auf die hier nicht eingegangen werden soll) und die Kündigung von Pachtverträgen. Landpachtverträge mit einer Laufzeit von mehr als zwei Jahren bedürfen der Schriftform. Wird die Schriftform nicht eingehalten, so gilt der Vertrag als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen, d.h. er kann mit einer Frist von zwei

personnes juridiques reconnues dont les statuts prévoient qu'elles s'occupent de protection de l'environnement et qui sont subventionnées par des fonds publics.

IV. Règles juridiques actuelles en matière de baux ruraux

Une remarque générale préalable concernant l'achat de terrains donnés en fermage doit être faite. Les contrats de fermage conclus ne sont pas dénoncés lors d'un changement de propriétaire. La liberté de disposition du propriétaire en est limitée. Si un acheteur a l'intention d'exploiter lui-même les terrains acquis, de les donner en fermage à une autre personne que le preneur de bail ou de les vendre à brève échéance, il doit tenir compte de ces données dans sa décision d'achat. Le cas échéant, il sera alors plus judicieux pour lui de ne pas acquérir des terrains en fermage, mais plutôt des terrains exploités en faire-valoir direct.

1. Nouvelles dispositions du droit privé sur les baux ruraux

La réglementation civile de la loi sur les baux à ferme qui était en vigueur jusqu'au milieu de l'année 1986 (LPG, 25), était libérale. Elle a tenté de créer un équilibre entre les intérêts légitimes du bailleur de conserver son bien et d'obtenir un fermage équitable d'une part et les intérêts tout aussi légitimes du locataire à disposer d'une liberté la plus large possible en vue d'obtenir un gain équitable (65, p 108). Un renforcement limité de la protection du preneur à bail avec la possibilité de modifier légalement un contrat et de le prolonger temporairement (seulement dans des cas difficiles) s'est avérée utile pour l'évolution des structures agricoles en cours, surtout, en raison de son application modérée dans la pratique.

La loi, qui est entrée en vigueur le 01-07-1986, sur les nouvelles dispositions du droit des baux ruraux (28), établit un droit en principe supplétif, c.-à-d. qu'il peut être modifié par contrat. En particulier, une autre instance que le tribunal des affaires agricoles (par ex. un tribunal arbitral ou un expert) peut être désignée pour trancher les questions juridiques et professionnelles. Mais certaines dispositions ne peuvent être modifiées par un règlement contractuel, entre autres le droit d'exiger une adaptation et/ou une prolongation du contrat, l'obligation du bailleur d'acheter l'attirail du preneur, au cas où la liberté de disposition du preneur sur ce capital d'exploitation est limitée par contrat, et le droit de résiliation exceptionnel du preneur en cas d'invalidité.

Jahren gekündigt werden. Diese Verlängerung der Kündigungsfrist gegenüber der alten Regelung erschien zur Stabilisierung von Betrieben mit hohem Pachtflächenanteil notwendig. Zwischen den Vertragsparteien können auch kürzere Fristen vereinbart werden, allerdings nur in schriftlicher Form. Nach wie vor kann der Pächter vom Verpächter bei Erfüllung bestimmter Voraussetzungen (vgl. § 595 Abs. 1) auch eine Fortsetzung des Pachtverhältnisses verlangen. Bei Betriebspachten und bei Zupacht von Grundstücken, durch die ein Betrieb entsteht, wurde die Pachtschutzfrist von achtzehn Jahren beibehalten, bei der Pacht anderer Grundstücke von bisher neun auf zwölf Jahre verlängert (§ 595 Abs. 3 bis 8).

Vergleicht man die Neuregelung mit dem alten Recht, muss man feststellen, dass der Gesetzgeber überaus behutsam bei der Erweiterung des Freiraumes des Pächters gewesen ist, weil er durchaus auch die Verpächterinteressen berücksichtigt hat (47, S. 203). Insbesondere können die Vertragsparteien den Pachtpreis, der allerdings nach wie vor durch die zuständige Landwirtschaftsbehörde beanstandet werden kann (nächsten Abschnitt), nach wie vor frei vereinbaren, und die Pachtschutzfrist ist nur mäßig ausgedehnt worden. Andererseits wird deutlich, dass die Position des Pächters als landwirtschaftlicher Unternehmer durch die Erweiterung des wirtschaftlichen Pachtschutzes entsprechend der mit der Neuregelung des Gesetzes verfolgen Zielsetzung gestärkt worden ist (82, S. 233ff.).

2. *Landpachtverkehrsgesetz*

Das am 01.07.1986 in Kraft getretene Landpachtverkehrsgesetz (LPachtVG, 29) enthält ausschließlich die Vorschriften des öffentlichen Landpachtrechts und hebt insoweit das Landpachtgesetz von 1952 auf. Auch im Landpachtverkehrsgesetz wird das Anzeige- und Beanstandungsverfahren beim Abschluss und bei der Änderung eines Pachtvertrages gegenüber der zuständigen Landwirtschaftsbehörde beibehalten. In der Vergangenheit wurde es allerdings im Gegensatz zur gesetzlichen Regelung in verschiedenen europäischen Nachbarländern (85) nur zur indirekten Lenkung des Pachtmarktes und außerdem sehr restriktiv genutzt (82, S. 230ff.). „Da die praktische Erfahrung bei den Landwirtschaftsbehörden bestätigte, dass ein wünschenswertes verstärktes Landpacht-Angebot jedenfalls nicht bei einem noch stärker dirigistisch ausgerichteten Pachtrecht zu erwarten war, übten die Landwirtschaftsbehörden und Gerichte die Landpacht-Kontrollen und Vertragseingriffe im letzten Jahrzehnt mit großer Zurückhaltung aus“ (65, Sp. 109). Die große Zurückhaltung bei den Landpachtkontrollen und Vertragseingriffen wird z. B. dadurch deutlich, dass die dem Verpächter bei Verpachtung von Flächen oberhalb einer bestimmten Mindestgröße obliegende Anzeigepflicht aus Unkenntnis oder aus anderen Gründen zum großen Teil

Quelques nouvelles dispositions importantes élargissent la marge de manœuvre du preneur. Ainsi, l'usage du terrain loué peut être modifié dorénavant sans l'accord du bailleur. Une autorisation du changement du type d'affectation agricole n'est exigée que si, de ce fait, l'utilisation en est influencée au-delà de la durée du bail. Si le bailleur refuse son accord, il peut être obtenu sous certaines conditions auprès du tribunal des affaires agricoles. De plus, il est permis de faire des dépenses utiles (impenses qui ne peuvent plus être enlevées sans destruction de l'objet) avec l'accord du bailleur ou – en remplacement- du tribunal des affaires agricoles, dont le preneur doit dès lors être indemnisé après expiration du bail, dans la mesure où elles augmentent la valeur de l'objet du contrat de fermage au-delà de sa durée. Disons enfin que les installations dont le preneur a pourvu l'objet du bail peuvent être récupérées par celui-ci à l'expiration du bail.

Les nouveaux règlements concernent également "le bail à cheptel de fer" d'exploitations entières avec leur capital d'exploitation (cheptel vif et cheptel mort) -nous n'approfondirons pas ici- et la résiliation des baux ruraux. Les contrats de baux ruraux d'une durée supérieure à deux ans doivent être rédigés par écrit. Si la forme écrite n'est pas respectée, le contrat est considéré comme conclu pour une période indéterminée, c.-à-d. qu'il peut être résilié avec un préavis de deux ans. Cette prolongation du délai de résiliation par rapport au règlement ancien semblait nécessaire pour stabiliser des exploitations ayant un pourcentage élevé de surface en fermage. Les parties contractantes peuvent également s'accorder sur des délais plus courts, mais seulement sous forme écrite. Après comme avant, le preneur peut exiger du bailleur le renouvellement du bail, s'il remplit les conditions requises (comp. § 595 alinéa 1). Pour les baux d'exploitations entières et les baux de parcelles qui concourrent à la création d'une exploitation, le délai de protection des fermiers de 18 ans a été maintenu, pour le bail d'autres terrains, il a été porté à 12 ans contre 9 ans jusqu'à présent (§ 595, alinéa 3 à 8).

Si l'on compare la nouvelle réglementation avec le droit ancien, on constate que le législateur a été extrêmement prudent dans l'élargissement de l'espace de liberté du preneur car il a également tenu compte des intérêts du bailleur (47, p 203). En particulier, les parties contractantes peuvent toujours librement s'accorder sur le prix du fermage qui peut, cependant, être contesté auprès de l'instance d'agriculture compétente (paragraphe suivant), et le délai de protection des fermiers n'a été étendu que modérément. Par ailleurs, on voit clairement que la position du preneur, en tant qu'entrepreneur agricole, a été renforcée par l'élargissement de la protection économique des fermiers conformément à l'objectif poursuivi par les nouvelles dispositions légales (82, p 233sq.).

nicht befolgt wurde (82, S. 267ff.) und die zuständigen Behörden dieses Versäumnis weitergehend tolerierten. Vor diesem Hintergrund wird verständlich, dass sich die erst nach behördlicher Beanstandung des Pachtvertrages auf Antrag eines Vertragsteils tätig werdenden Landwirtschaftsgerichte nur selten oder nie mit einer Beanstandung von Landpachtverträgen befassten. Eigentümer landwirtschaftlicher Grundstücke hatten somit bei der Verpachtung ihrer Flächen weitgehend frei Hand.

Beim neuen Landpachtverkehrsgesetz, auf dessen Bestimmungen hier in allen Einzelheiten nicht eingegangen werden kann (22), wird bereits aus der Bezeichnung deutlich, dass es in seinem materiellen Inhalt enger an die im Grundstückverkehrsgesetz enthaltenen Versagungsgründe herangeführt worden ist. Ein anzuzeigender Landpachtvertrag oder seine Änderung kann beanstandet werden, „wenn

- die Verpachtung eine ungesunde Verteilung der Bodennutzung, insbesondere eine ungesunde Anhäufung von land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen, bedeutet,
- durch die Verpachtung ein Grundstück oder eine Mehrheit von Grundstücken, die räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängen, unwirtschaftlich in der Nutzung aufgeteilt werden oder
- der Pachtzins nicht in einem angemessenen Verhältnis zu dem Ertrag steht, der hei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig zu erzielen ist“ (§ 4 Abs. 1 LPachtVG).

Die Beanstandungsgründe enthalten eine Fülle von unbestimmten Rechtsbegriffen. Daran ändern auch die gesetzlichen Auslegungsregeln wenig. Eine solche Art der Normierung scheint unvermeidbar, wenn Verwaltung und Rechtsprechung die mannigfaltigen Fallgestaltungen der Praxis ohne unvertretbare Schwierigkeiten bewältigen sollen.

In zwei Punkten weichen die Beanstandungsgründe vom Wortlaut des Grundstückverkehrsgesetzes ab. Einmal ist eine ungesunde Anhäufung von landwirtschaftlich genutzten Flächen auf dem Wege der Pacht als ein Fall ungesunder Verteilung der Bodennutzung ausdrücklich normiert worden. Der Gesetzgeber wollte damit nach HENJES (47, S. 202) deutlich machen, dass zum Zeitpunkt der Verabschiedung des Gesetzes die Erhaltung der bäuerlichen Betriebsstruktur für ihn ein entscheidender Auslegungsmaßstab ist. Zum anderen soll der Nebenerwerbslandwirt einem Haupterwerbslandwirt dann gleichstehen, wenn er landwirtschaftlicher Unternehmer im Sinne des Altershilfegesetzes ist und durch die Bewirtschaftung der gepachteten Flächen seine Existenzgrundlage wesentlich verbessert wird. Nach altem Recht musste er entsprechend der Regelung im Grundstückverkehrsgesetz zurückstehen. Hieraus wird ein Wandel der strukturpolitischen Grundkonzeption sichtbar. Angesichts der Bedeutung der Nebenerwerbslandwirtschaft sollte die Flächenaufstockung von Haupterwerbs- gegenüber Nebenerwerbslandwirten nicht privilegiert werden, um zu verdeutlichen, „... dass auch die

2. *Loi sur l'établissement de baux à ferme*

La loi sur l'établissement des baux à ferme, entrée en vigueur le 01-07-1986 (LTBF, 29), contient exclusivement les règlements du droit public des baux et annule en ce sens ceux de 1952. Cette loi maintient la procédure de déclaration et de contestation lors de la conclusion et de la modification d'un contrat de fermage vis-à-vis de l'autorité agricole compétente. Cependant, dans le passé, elle n'a été utilisée qu'au contrôle indirect du marché du fermage et encore de manière très restrictive, contrairement aux dispositions légales dans différents pays européens voisins (85) (82, p 230sq.). "L'expérience pratique des autorités agricoles ayant confirmé qu'il ne fallait pas s'attendre à l'augmentation, souhaitable pourtant, de l'offre de fermages, en tout cas pas si le droit de fermage devenait encore plus dirigiste, les autorités agricoles et les tribunaux ont exercé avec beaucoup de retenue le contrôle des baux et les interventions dans les contrats au cours de la dernière décennie" (65, p 109). Cette grande retenue dans le contrôle des baux et l'intervention dans les contrats devient manifeste, par exemple, quand l'obligation de déclaration incombant au bailleur, lorsqu'il donne en fermage des surfaces supérieures à un minimum déterminé, n'est le plus souvent pas respectée soit par ignorance soit pour d'autres raisons (82, p267sq.) et que les autorités compétentes tolèrent le plus souvent cette omission. Sur cet arrière-plan, on comprend que les tribunaux des affaires agricoles, qui ne peuvent être saisis par l'une des parties contractantes qu'après contestation administrative du bail, ne traitent que rarement ou jamais des contestations de contrats de fermage. Les propriétaires de terrains agricoles étaient donc très libres lors de la mise en fermage de leurs surfaces.

La nouvelle loi sur la formation des baux à ferme, dont toutes les prescriptions ne seront pas détaillées ici (22), montre déjà par sa dénomination qu'elle se rapproche, par son contenu matériel, des causes de refus spécifiées dans la loi sur les transactions foncières. Un contrat de fermage soumis à déclaration, ou sa modification, peuvent être contestés "

- si la location signifie une répartition nuisible de l'usage du sol, en particulier, un cumul nuisible de surfaces agricoles et sylvicoles utiles,
- si, par le fermage, un terrain ou une majorité de terrains, liés géographiquement et économiquement, subissent une répartition non rentable, ou bien
- si le loyer n'est pas dans un rapport équitable avec le rendement qui pourrait être obtenu durablement par un exploitation régulière" (§ 4 alinéa 1, loi sur les baux ruraux).

Nebenerwerbslandwirtschaft einen positiven Beitrag zur Agrarstruktur leistet" (34, S. 9).
Den Ländern steht es frei, zur Erleichterung der Durchführung des Gesetzes Landpachtverträge über landwirtschaftliche Betriebe oder Grundstücke bis zu einer bestimmten Größe von der Anzeigepflicht zu befreien. Ferner können sie unter Berücksichtigung der landesspezifischen Verhältnisse gem. § 4 Abs. 4 LPachtVG bestimmen, bis zu welchen Grenzen landwirtschaftliche Betriebe oder Grundstücke zugepachtet werden können, ohne dass eine ungesunde Verteilung der Bodennutzung anzunehmen ist. Den zuletzt genannten neuen Rechtsbegriff haben einige Länder frühzeitig konkretisiert. Als Richtlinie für eine mögliche Beanstandung hat z. B. der Niedersächsische Minister für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten in einem Runderlass vom 16.03.1987 die fünffache Durchschnittsgröße der Haupterwerbsbetriebe des Kreisgebietes angegeben: Die Umstände des Einzelfalles können allerdings dazu führen, dass eine Überschreitung der Grenze als unbeachtlich anzusehen ist (48, S. 79). Eine entsprechende Regelung besteht auch in Nordrhein-Westfalen (14). Hieraus wird ersichtlich, dass mit dem Landpachtverkehrsgesetz auch eine Steuerung der Landpacht zwischen den zuvor unterschiedslos privilegierten Haupterwerbslandwirten angestrebt wird.

3. Auswirkungen der Reglementierungen im Landpachtrecht auf die Beteiligung von Nichtlandwirten am Landpacht- und Grundstückverkehr

Auch wenn sich durch die Neuordnung des privaten Landpachtrechts im Detail erhebliche Änderungen ergeben haben, ist die liberale Ausgestaltung im Grundsatz beibehalten worden. Soweit Nichtlandwirte landwirtschaftliche Grundstücke erwerben wollen, um sie selbst zu bewirtschaften, dürfte sie der mäßig erweiterte Pachtschutz kaum deutlich mehr zum Kauf unverpachteter Grundstücke veranlassen. Wollen sie landwirtschaftliche Grundstücke erwerben und nicht selbst bewirtschaften, dürften ihre Interessen durch die Neuordnung nicht fühlbar beeinträchtigt werden, wenn diese Flächen zum Zeitpunkt des Erwerbs bereits verpachtet sind. Die Auswirkungen der Änderungen des privaten Landpachtrechts auf die Beteiligung von Nichtlandwirten am Landpacht- bzw. Grundstücksverkehr sind somit wie beim alten Recht und auch im Vergleich zum bestehenden Landpachtrecht in zahlreichen anderen westeuropäischen Staaten als gering einzustufen.
Die Frage, ob die im Landpachtverkehrsgesetz vorgesehene Beanstandung von Pachtverträgen wegen des Vorliegens einer „ungesunden Anhäufung von landwirtschaftlichen Nutzflächen" bisher eine größere Rolle spielte, kann verneint werden. Weder wurden Verpächter bei der Wahl der Pächter für ihre Eigentumsflächen durch eine zu enge Auslegung des Beanstandungsgrundes „ungesunde Anhäufung von landwirtschaftlichen Nutzflächen" beeinträchtigt, noch Landwirte in nennenswertem Umfang am Flächenwachstum behindert. Darüber hinaus wurde behördlicherseits allenfalls in verein-

3. *Effets des réglementations dans le droit des baux ruraux sur la participation de non-agriculteurs aux achats fonciers et locations*

Même si les nouvelles dispositions du droit privé des baux ruraux ont occasionné des modifications considérables, le principe d'un aménagement libéral a été maintenu. Dans la mesure où des non-agriculteurs veulent acquérir des terrains agricoles pour les exploiter eux-mêmes, le contrôle légèrement élargi des baux à ferme ne devrait guère les inciter à acheter plus de terrains non affermés. S'ils veulent acheter des terrains agricoles sans les exploiter eux-mêmes, les nouvelles dispositions ne devraient pas vraiment porter préjudice à leurs intérêts, si ces surfaces sont déjà affermées au moment de l'acquisition. Comme dans le droit ancien t aussi par rapport au droit des baux ruraux existants dans de nombreux pays de l'Europe de l'Ouest, on peut donc considérer que les effets des changements du droit privé des baux ruraux sur la participation des non-agriculteurs aux transactions foncières et des baux ruraux sont faibles.

On peut répondre par la négative à la question de savoir si la contestation de contrats de fermage, prévue par la loi sur l'établissement des baux ruraux, pour cause d'un "cumul nuisible de surfaces agricoles utiles" a joué un rôle important jusqu'à présent. Les bailleurs n'ont pas été gênés dans le choix du preneur pour les surfaces leur appartenant par une interprétation trop stricte de la raison de contestation "cumul nuisible de surfaces agricoles utiles", et les agriculteurs n'ont pas été vraiment empêchés d'accroître leurs surfaces. Par ailleurs, l'administration a tout au plus tenté dans quelques cas d'influer en faveur du preneur sur le montant du loyer stipulé par contrat.

V. *Évaluation critique de la situation juridique actuelle*

1. *Droit de succession agricole*

1.1. *Critique fondamentale du droit de succession agricole d'un point de vue juridique*

Partant du souci d'accorder à la Constitution le respect qui lui est dû, d'éviter les injustices et d'éliminer les contradictions évidentes d'ordre juridique, STÖCKER, entre autres, s'est penché, avant même la réunification allemande, sur la spécificité du droit successoral agricole (81, p 65-69 ; comp. aussi 38, p 131-133 ; 44, p 33-35) sur la base d'un jugement du Tribunal Constitutionnel Fédéral (TCF).

zelten vereinzelten Fällen versucht, zugunsten des Pächters auf die vertraglich vereinbarte Höhe des Pachtzinses Einfluss zu nehmen.

V. Kritische Würdigung der gegenwärtigen Rechtslage

1. Landwirtschaftliches Erbrecht

1.1. Grundlegende Kritik am landwirtschaftlichen Erbrecht aus juristischer Sicht

Ausgehend von dem Bestreben, dem Grundgesetz den ihm gebührenden Respekt zu verschaffen, Ungerechtigkeiten zu vermeiden und offenbare Wertungswidersprüche der Rechtsordnung zu eliminieren, hat sich schon vor der deutschen Vereinigung u. a. STÖCKER auf der Grundlage eines Urteils des Bundesverfassungsgerichts (BVerfG) mit dem landwirtschaftlichen Sondererbrecht auseinandergesetzt (81, S. 65-69; vgl. auch 38, S. 131-133; 44, S. 33-35).

1. Anlass war die Entscheidung des BVerfG zu § 1376 Abs. 4 BGB (9, S. 12-14). Ähnlich der Zielsetzung im Anerben-, Landgut- und Höferecht soll durch diese BGB-Regelung erreicht werden, dass ein landwirtschaftlicher Betrieb bei der Auseinandersetzung des gesetzlichen Güterstandes der Zugewinngemeinschaft möglichst nicht zerschlagen oder überschuldet wird. Zur Erreichung dieses Ziels ist der Betrieb beim Anfangs- und beim Endvermögen eines Ehegatten mit dem Ertragswert anzusetzen. Gegen diese Regelung wurden verfassungsmäßige Bedenken zumindest für den Fall geltend gemacht, dass der Betrieb nachhaltig aufgelöst wird (7, S. 244). Das BVerfG hat diese Bedenken im wesentlichen geteilt und erklärt, dass die agrarstrukturpolitische Zielsetzung der überprüften Vorschrift verfassungsrechtlich zu beanstanden sei, soweit sich ihr Schutzzweck nicht auf einen Betrieb erstreckt, der nach dieser Zielsetzung schützenswert ist. „Die zur Prüfung gestellte Norm begünstigt landwirtschaftliches Vermögen unterschiedslos und auch in Fällen, in denen dem ausgleichsberechtigten Ehegatten ein Opfer zugemutet wird, das nicht mehr durch den gesetzgeberischen Zweck gerechtfertigt wird, sondern eine Privilegierung des Ausgleichspflichtigen darstellt. Dies lässt sich nicht mit Art. 3 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 GG vereinbaren" (9, S. 14).

2. Was im konkreten Fall für den ausgleichsberechtigten Ehegatten ausgeführt wird, übertragen einige Agrarjuristen auf die abfindungsberechtigten weichenden Erben im Höferecht: „Die Nachabfindung nach § 13 HöfeO, welche der Hoferbe schuldet, der den Hof oder Teile davon veräußert oder andere Tatbestände setzt, die den ursprünglichen Zweck der Hoferbenbegünstigung wegfallen lassen, ist ein Rechtsinstitut, das aus demselben Geist lebt wie die hier besprochene

1. La décision du TCF concernant le § 1376 alinéa 4 du Code civil a été le facteur déclenchant (9, p 12-14). A l'instar des objectifs du droit relatif à l'héritier privilégié, à la propriété rurale et au droit de succession agricole, le but du règlement du Code civil est d'éviter qu'une exploitation agricole, lors du règlement juridique du partage des biens de la communauté réduite aux acquêts, ne soit démembrée ou surendettée. Pour atteindre ce but, l'exploitation doit être évaluée avec la valeur de rendement, pour ce qui est du bien initial et du bien final d'un époux. Des réserves constitutionnelles ont été exprimées contre ce règlement, du moins pour le cas où l'exploitation en question cesse définitivement son activité(7, p 244). Le TCF a partagé ces réserves pour l'essentiel et a expliqué que, dans cette situation, l'objectif de politique structurelle du texte examiné doit être contesté selon le droit constitutionnel, car l'objectif de la protection ne s'appliquerait alors pas à une exploitation digne de protection selon cet objectif. « La norme examinée favorise les biens agricoles sans distinction, et même dans les cas où l'on exige de l'époux, ayant droit à une compensation, un sacrifice qui n'est plus justifié par le but du législateur, mais qui privilégie ceux qui ont obligation de compensation. Cela est incompatible avec l'art. 3, alinéa 1, en relation avec l'art. 6, alinéa 1, de la Constitution » (9, p. 14).

2. Ce qui est expliqué dans le cas concret de l'époux qui a droit à compensation, quelques juristes agricoles le transposent aux héritiers écartés, qui ont droit à une indemnisation au titre du droit de succession : "La post-indemnisation, résultat du droit de suite, selon le § 13 du droit de succession agricole, incombant à l'héritier de la ferme qui aliène l'exploitation ou des parties de celle-ci ou qui établit d'autres états de faits rendant caduc l'objectif primitif de protéger la ferme, est une institution juridique qui va dans le même sens que la décision du Tribunal Constitutionnel Fédéral évoquée ici " (81, p 65). En évaluant les intérêts légitimes respectifs de l'héritier de la ferme et des héritiers écartés, il s'agirait, là aussi, de déterminer le seuil de sacrifice au-delà duquel il n'est plus possible d'imposer à des héritiers écartés, par ex., des indemnisations systématiquement faibles selon le § 12 du droit de succession agricole.

Il semblerait, par ailleurs, plausible d'appliquer les constatations du Tribunal Fédéral Constitutionnel aux cas où les propriétaires privilégiés ont abandonné l'exploitation de la ferme et ont donné les surfaces en fermage, dans la mesure "où rien ne laisse entrevoir que le propriétaire ou ses descendants exploiteront la ferme dans l'avenir" (9, p 14). Selon la loi actuelle, par ex. selon le § 13 du droit de succession agricole, il n'y a plus d'obligation de post-indemniser les héritiers écartés une fois le délai légal de post-indemnisation de 20 ans expiré lorsque l'héritier principal aliène l'exploitation ou des parties de celle-ci, même s'il l'avait donné en fermage depuis le début.

Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts" (81, S. 65). Auch hier geht es unter Abwägung der legitimen Interessen des Hoferben und der weichenden Erben darum, die Opfergrenze zu bestimmen, bis zu welcher weichenden Erben die z. B. nach § 12 HöfeO regelmäßig schmale Abfindung nicht mehr zugemutet werden kann.

Weiterhin erscheint es plausibel, die Feststellungen des BVerfG auch auf die Fälle anzuwenden, in denen der begünstigte Eigentümer die Bewirtschaftung des Betriebes aufgegeben und die Flächen verpachtet hat, sofern „bei realistischer Betrachtungsweise keine Anhaltspunkte dafür gegeben sind, dass der Eigentümer oder seine Abkömmlinge den Hof in Zukunft wieder bewirtschaften können" (9, S. 14). Nach derzeitigem Recht, z. B. nach § 13 HöfeO, müssen die weichenden Erben nämlich nicht mehr nachabgefunden werden, wenn die gesetzliche Nachabfindungsfrist von 20 Jahren abgelaufen ist und der Hoferbe danach den Betrieb oder Teile davon veräußert, auch wenn dieser von Anfang an verpachtet gewesen ist.

3. Beim Landguterbrecht nach BGB besteht im Grundsatz eine Parallelproblematik. Errichtet der Erblasser eine letztwillige Verfügung, mit der er die Übernahme des Landgutes durch einen selbstpflichtteilsberechtigten Erben anordnet, werden die Abfindungs- und Pflichtteilsansprüche der weichenden Erben - sofern testamentarisch nichts anderes bestimmt worden ist - nach §§ 2049, 2312, BGB zum Ertragswert berechnet. Hinzu kommt, dass z. B. § 13 HöfeO eine detaillierte (wenn auch reformbedürftige) Regelung der Nachabfindungsansprüche weichender Erben vorsieht, die dem Fall Rechnung tragen soll, dass der ursprüngliche Zweck der bevorzugten Vererbung - die Erhaltung des Hofes in der Familie - später wegfällt, während das Landguterbrecht des BGB in dieser Hinsicht nichts anbietet. Wenn es verfassungsrechtlich geboten ist, den weichenden Erben kein Opfer zuzumuten, das nicht mehr durch den höfelrechtlichen Zweck gedeckt wird, dann wird dies nicht nur für § 13 HöfeO gelten, sondern kann für die §§ 2049, 2312 BGB nicht anders zu beurteilen sein" (81, S. 67). Das Fehlen einer solchen Regelung der Nachabfindungsansprüche wiegt um so schwerer, als die Bedeutung des BGB-Landgutrechts wohl noch größer ist als die der HöfeO, „insofern nämlich, als es in allen Bundesländern, in denen die Höfeordnung nicht gilt, in denen auch keine Landesanerbengesetze existieren oder soweit von solchen fakultativen Landesanerbengesetzen kein Gebrauch gemacht wird, die einzige Rechtsgrundlage für eine Vorzugsvererbung landwirtschaftlicher Betriebe bedeutet" (81, S. 66-67).

4. Vor diesem Hintergrund erhebt STÖCKER (81) die Forderung nach einer Harmonisierung und Novellierung des landwirtschaftlichen Erbrechts. „Will man schon Höfeordnung und BGB-Landguterbrecht auf Dauer nebeneinander in den Dienst desselben gesetzlichen Zwecks stellen, so ist es aus verfassungsrechtlichen und auch aus rechtssystematischen Gründen unerlässlich, die für Höfe geltende Nachabfindungsverpflichtung des § 13 HöfeO entsprechend auch für die Landgüter des BGB

3. Dans le droit successoral des propriétés rurales selon le Code civil, il existe en principe une problématique parallèle. Si le testateur établit une disposition de dernière volonté par laquelle il ordonne la reprise de la propriété rurale par un héritier lui-même ayant-droit de réserve légale, les revendications de post-indemnisation et de réserve légale des héritiers écartés – dans la mesure où il n'y a pas d'autres dispositions testamentaires – sont calculées d'après les §§ 2049 et 2312 du Code civil selon la valeur de rendement. Il s'y ajoute que le § 13, par exemple, du droit de succession agricole prévoit un règlement détaillé (bien qu'ayant besoin d'être réformé) des revendications de post-indemnisation des héritiers écartés, qui veut prendre en compte le cas où l'objectif primitif de la transmission héréditaire privilégiée, à savoir le maintien de la ferme dans la famille, n'est plus respecté ultérieurement, alors que le droit successoral des propriétés rurales du Code civil ne prévoit rien de tel. Si la Constitution ordonne de ne pas exiger des héritiers écartés un sacrifice qui ne soit justifié par l'objectif du règlement de la propriété rurale, cela n'est pas seulement valable pour le §13 du droit de succession agricole, mais doit être interprété de la même façon pour les §§ 2049 et 2312 du Code civil" (81, p 67). L'absence d'un tel règlement des revendications de post-indemnisation est d'autant plus grave que l'importance du droit de la propriété rurale du Code civil est probablement encore plus grande que celle du droit de succession, "dans la mesure, en effet, où il constitue l'unique base juridique d'une transmission préférentielle d'exploitations agricoles dans tous les Länder dans lesquels le droit de succession agricole n'est pas en vigueur, dans lesquels il n'y a pas non plus de lois de l'héritier privilégié ou qu'ils ne font aucun usage de ces lois facultatives" (81, p 66-67).

4. Dans ces conditions, STÖCKER (81) demande l'harmonisation et l'amendement du droit successoral agricole. "Si l'on veut mettre durablement au service du même objectif légitime le droit de succession agricole et le droit successoral des propriétés rurales du Code civil, il est indispensable, pour des raisons constitutionnelles, mais aussi systématiques du droit, d'imposer également aux propriétés rurales du Code civil l'obligation de post-indemnisation valables pour les fermes (§ 13 droit de succession agricole), et cela en incluant le cas du devoir d'exploitation qui doit également être réglé dans le § 13 du règlement de *lege ferenda*, dans les conditions énoncées dans la loi constitutionnelle 67/348" (81, p 67). Une harmonisation de la base d'évaluation pour indemniser les cohéritiers est également exigée.

Cependant, le Tribunal constitutionnel fédéral n'a pas donné suite à ces exigences dans son arrêt sur l'indemnisation des héritiers écartés : "L'échelonnement dans le temps (§ 13 alinéa 5 phr. 5 du droit de succession agricole) du montant de l'indemnisation doit être appliqué également dans le cas d'absence d'exploitation par l'héritier de la ferme lui-même" (13, p 222). Pour le Tribunal constitutionnel fédéral, il est ainsi établi qu'en cas de cessation d'exploitation par l'héritier, il n'existe constitutionnellement aucune nécessité de modifier le règlement d'indemnisation en faveur des

zur Anwendung vorzuschreiben, und dies unter Einschluss des in § 13 HöfeO de lege ferenda mitzuregelnden Falls der Bewirtschaftungsaufgabe unter den in BVerfGE 67/348 genannten Bedingungen" (81, S. 67). Im übrigen wird auch eine Harmonisierung der Bemessungsgrundlage für die Miterbenabfindung gefordert.

Das Bundesverfassungsgericht ist diesen Forderungen in seinem Urteil zur Abfindung weichender Erben allerdings nicht gefolgt: „Die in § 13 Abs. 5 Satz 5 HöfeO geregelte zeitliche Staffelung der Abfindungshöhe hat auch im Falle der fehlenden Eigenbewirtschaftung des Hofes durch den Hoferben Anwendung zu finden" (13, S. 222). Somit steht für das Bundesverfassungsgericht fest, dass bei Einstellung der Hofbewirtschaftung durch den Hofübernehmer verfassungsrechtlich keine Notwendigkeit zur Änderung der Abfindungsregelung zugunsten der weichenden Erben gesehen wird. Es begründet seine unterschiedliche Rechtsprechung in bezug auf § 1376 Abs. 4 BGB und § 13 HöfeO mit den damit jeweils verfolgten unterschiedlichen Zwecknormen. Hinzu kommt, dass es die verfassungsrechtliche Position weichender Miterben mit der des ausgleichsberechtigten Ehegatten als nicht vergleichbar ansieht: „Dem Gesichtspunkt der Gleichberechtigung beider Ehepartner kommt auch bei der Trennung und Scheidung der Ehe verfassungsrechtliche Bedeutung zu...; hingegen ist schon zweifelhaft, ob (überhaupt) eine verfassungsrechtliche Verpflichtung des Gesetzgebers besteht, den weichenden Miterben Abfindungsergänzungsansprüche bei nachträglichem Wegfall der höferechtlichen Zwecksetzung einzuräumen".

Die hier skizzierte Kritik am landwirtschaftlichen Erbrecht aus juristischer Sicht lässt sich wie ein roter Faden bis zur Gegenwart verfolgen. So stellte FAßBENDER (92) 1998 in seinen Überlegungen zum landwirtschaftlichen Erbrecht fest, dass die Gesetze überaltert sind und ihre Funktion nicht mehr ausreichend erfüllen. Gleichzeitig betonte er aber, dass es kein billigeres Mittel als ein modernes Erbgesetz gibt, um die Betriebe im Erbgang vor der Zerschlagung bewahren zu können und macht Vorschläge, wie die landwirtschaftlichen Betriebe in Ostdeutschland in dieses modernisierte Erbrecht einbezogen werden können.

1.2. Grundlegende Kritik am landwirtschaftlichen Erbrecht aus agrarstruktureller Sicht

Nach Köhne (94) ist das landwirtschaftliche Sondererbrecht traditionell darauf ausgerichtet, möglichst viele landwirtschaftliche Betriebe zu erhalten. "Das ist heute jedoch nicht mehr das zu verfolgende Strukturziel. Vielmehr ist zur Stärkung der Wirtschaftlichkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der (west-)deutschen Landwirtschaft eine Entwicklung zu größeren Betriebseinheiten und damit ein Rückgang der Gesamtzahl der Betriebe erforderlich. Das landwirtschaftliche Sondererbrecht ist folglich nur noch dann im öffentlichen Interesse, wenn es sich

héritiers écartés. Il justifie sa juridiction différente par rapport au § 1376, alinéa 4 du Code civil et du § 13 du droit de succession agricole par les normes d'objectifs à chaque fois différents. Il s'y ajoute qu'il ne considère pas comme comparables la position constitutionnelle des cohéritiers écartés et celle des époux ayant droit à une compensation : "le point de vue de l'égalité des droits des époux a également une importance constitutionnelle lors de la séparation et du divorce...; en revanche, il est douteux qu'il existe une obligation constitutionnelle du législateur à accorder aux cohéritiers écartés des indemnisations compensatoires si l'objectif lié au droit de succession agricole n'est pas respecté ultérieurement."

La critique du droit successoral agricole esquissée ici d'un point de vue juridique peut être poursuivie comme un fil rouge jusqu'au présent. Ainsi, FASSBENDER (92), 1998, constate dans ses réflexions sur le droit successoral agricole que les lois sont surannées et ne remplissent plus suffisamment leur fonction. En même temps, il souligne qu'on ne peut faire l'économie d'une loi successorale moderne, si l'on veut préserver les exploitations du démembrement au cours de la succession, et il fait des propositions sur la manière dont les exploitations agricoles d'Allemagne de l'Est peuvent être incluses dans cette loi successorale moderne.

1.2. Critique fondamentale du droit de succession agricole du point de vue des structures agricoles

Selon KÖHNE (94), le droit spécial d'héritage vise traditionnellement à maintenir le plus grand nombre possible d'exploitations agricoles. « Mais, aujourd'hui, c'est n'est plus le but structurel poursuivi. Bien au contraire, pour renforcer la rentabilité et la compétitivité internationale de l'agriculture (ouest)allemande, il est nécessaire de favoriser le développement d'unités de production plus grandes et donc une diminution du nombre total d'exploitations. Par conséquent, le droit spécial d'héritage agricole ne sert l'intérêt public que s'il ne s'applique plus à toutes les exploitations, mais seulement à celles qui sont performantes et pleines d'avenir. Cela pourrait être réglé au mieux par des dispositions légales nouvelles qui viseraient en même temps l'homogénéisation de toutes les réglementations spéciales pour toute l'Allemagne. Mais comme cela ne se produira pas à court terme, la jurisprudence doit utiliser la marge de manœuvre qui lui est donnée par les lois pour abandonner sa politique surannée de conservation des structures et pour appliquer de plus en plus le droit spécial d'héritage agricole uniquement aux exploitations économiquement performantes » (p. 326).

SCHMITT va encore plus loin en remettant en question la protection de la transmission de la ferme dans sa totalité par le droit spécial d'héritage (95). A son avis, la protection juridique que le droit accorde à l'héritier privilégié ne tient plus compte des modifications profondes de la situation écono-

nicht auf alle Betriebe erstreckt, sondern auf leistungsfähige, zukunftsträchtige Betriebe beschränkt wird. Dies lässt sich am besten durch eine gesetzliche Neuregelung bewerkstelligen, bei der zugleich eine Vereinheitlichung aller sonderrechtlichen Regelungen für ganz Deutschland angestrebt werden sollte. Da dies jedoch auf absehbare Zeit kaum erfolgen wird, muss die Rechtsprechung den ihr von den Gesetzen gegebenen Spielraum in der Weise nutzen, dass sie ihre überholte strukturkonservierende Position aufgibt und das Sondererbrecht zunehmend nur für ökonomisch leistungsfähige Betriebe gelten lässt (S. 326).

Noch weiter geht SCHMITT, indem er den Schutz der geschlossenen Hofübergabe durch das Anerbenrecht generell in Frage stellt (95). Nach seiner Auffassung trägt der Rechtschutz, den das Anerbenrecht dem Anerben gewährt, den inzwischen eingetretenen tiefgreifenden Veränderungen der wirtschaftlichen Situation in der Landwirtschaft, den Erfordernissen des strukturellen Anpassungsprozesses und der Bedeutung und Funktion einer geschlossenen Hofübergabe nicht mehr Rechnung und hat deshalb als überholt zu gelten (S. 131). So stellt er die Frage, ob ein Verzicht auf das Anerbenrecht und die dann notwendige Gleichbehandlung der weichenden Erben mit Grund und Boden tatsächlich eine Gefährdung des Bestandes und der Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebes zur Folge hat und wie daraus resultierende Wirkungen auf die agrarstrukturelle Entwicklung zu beurteilen sind (S. 130).

1.3. Auswirkungen einer Änderung des landwirtschaftlichen Erbrechts auf die agrarstrukturelle Entwicklung

Eine Umsetzung der Kritik, die am landwirtschaftlichen Sondererbrecht geübt wird, ohne sich allerdings - wie gezeigt - auf höchstrichterliche Entscheidungen stützen zu können, hätte zumindest teilweise einen Verlust der in den landwirtschaftlichen Sonderbestimmungen des bürgerlichen Rechtes normierten Privilegierung bäuerlichen Vermögens zur Folge. Mit diesem Verlust würde eine Öffnung des Bodenmarktes für Nichtlandwirte einhergehen, und zwar zunächst für weichende Erben.

Inwieweit Aussicht besteht, dass der Gesetzgeber in absehbarer Zeit aus verschiedenen, noch zu nennenden agrarpolitischen Gründen eine solche Öffnung durch entsprechende Lockerung des Höferechts bzw. des Landwirtschafterbrechts vornimmt, ohne hierzu verfassungsrechtlich angehalten zu werden, ist eine Frage, die sich hier selbstverständlich nicht definitiv beantworten lässt. Allein die Fülle der gegenwärtigen Agrarprobleme lassen jedoch vermuten, dass die Agrarpolitiker in Anbetracht der zur Lösung dieser Probleme notwendigen, sich häufig ungünstig auf den Agrarsektor auswirkenden politischen Entscheidungen kaum Neigung verspüren werden, „ohne Not" Entscheidungen in anderen Bereichen zu treffen, von denen zu erwarten ist, dass sie das Protestpotential der berufsständischen Vertretungen möglicherweise noch' stärker zur Entfaltung

mique dans l'agriculture,, des exigences des processus d'adaptation structurelle, de l'importance et de la fonction d'une transmission globale d'une ferme et doit donc être considérée comme dépassée (p. 131). Il pose la question de savoir si l'abandon du droit de l'héritier privilégié et le traitement égalitaire, indispensable alors, des héritiers écartés en matière de propriété foncière seraient réellement une menace pour le maintien et les possibilités de développement de l'exploitation et comment il faut évaluer les effets qui ne résultent sur le développement des structures agricoles (p. 130).

1.3. Effets d'une modification du droit de succession agricole sur le développement des structures agricoles

Tenir compte de la critique à l'égard du droit spécial d'héritage agricole sans pouvoir s'appuyer sur des décisions de la Cour suprême (comme on l'a vu), aurait pour conséquence la perte, du moins partielle, du privilège organisé par les dispositions particulières agricoles du droit civil des biens ruraux. Cette perte serait accompagnée de l'ouverture du marché foncier aux non-agriculteurs et, en premier lieu, aux héritiers écartés.

Bien entendu, il est impossible de répondre ici définitivement à la question de savoir s'il y a une chance que le législateur procède à brève échéance (pour différentes raisons de politique agricole encore à spécifier) à une telle ouverture par une atténuation du droit de succession agricole, sans y être obligé par le droit constitutionnel. Simplement, la multitude des problèmes agricoles actuels laisse à penser que les hommes politiques du secteur agricole, à la vue des décisions qui sont nécessaires et qui ont souvent une influence négative sur le secteur agricole, ne se sentiront aucune envie de prendre "sans nécessité" des décisions dans d'autres domaines dont il faut s'attendre qu'elles renforcent éventuellement encore le potentiel de protestation des représentations professionnelles. Notons toutefois, que le Land du Bade-Wurtemberg a aboli les lois de succession spéciale agricole pour le Wurtemberg-Bade et le Wurtemberg-Hohenzollern fin 1995 avec effet au 01-01-2001, parce que le législateur du Land considère ces lois comme superflues et dépassées. Ci-après nous allons évaluer les avantages et les inconvénients qui seraient liés à une restriction du droit spécial de succession agricole :

1. Les revendications esquissées reviennent à dire que l'on met sur un plan d'égalité une aliénation effective et le fait qu'un "héritier de la ferme, qui n'a pas hérité comme conjoint, confie l'exploitation de la ferme à un tiers non successible, sans que l'on puisse s'attendre à ce que l'héritier de la ferme ou un de ses parents successibles reprenne ou poursuive l'exploitation" (81, p. 66). Pour la

bringen. Bemerkenswert ist allerdings, dass das Land Baden-Württemberg die für Württemberg-Baden und Württemberg-Hohenzollern geltenden Anerbengesetze Ende 1995 mit Wirkung vom bringen. Bemerkenswert ist allerdings, dass das Land Baden-Württemberg die für Württemberg-Baden und Württemberg-Hohenzollern geltenden Anerbengesetze Ende 1995 mit Wirkung vom 01.01.2001 aufgehoben hat, weil der Gesetzgeber des Landes diese Gesetze für überflüssig und überholt angesehen hat. Nachfolgend sollen die Vor- und Nachteile kritisch gewürdigt werden, die mit einer Einschränkung des landwirtschaftlichen Sondererbrechts verbunden wären:

1. Die skizzierten Forderungen laufen darauf hinaus, dass einer tatsächlichen Veräußerung gleichzustellen ist, „wenn ein Hoferbe, der nicht als Ehegatte zur Hoffolge gelangt ist, die Bewirtschaftung des Hofes einem nicht hoferbenberechtigten Dritten überlässt, ohne dass nach den Umständen zu erwarten ist, dass der Hoferbe oder einer seiner hoferbenberechtigten Angehörigen die Bewirtschaftung wiederaufnehmen oder fortführen wird" (81, S. 66). Für die (Nach-)Abfindung der weichenden Erben wäre in diesen Fällen ein durch Schätzung zu ermittelnder Erlös maßgeblich, der bei Veräußerung des landwirtschaftlichen Betriebes erzielbar gewesen wäre, und zwar unabhängig davon, nach welcher rechtlichen Regelung (Zuweisungs-, Anerben- oder Landgutrecht) der Betrieb ererbt worden wäre.

2. In der Fassung des Regierungsentwurfs eines Zweiten Gesetzes zur Änderung der Höfeordnung aus dem Jahr 1973 war eine solche Vorschrift bereits vorgesehen; sie scheiterte jedoch am Widerspruch des Bundesrates. Letzterer führte als Gründe gegen eine solche Regelung u. a. an, dass sich von der vorgeschlagenen Regelung nicht erfasste Bewirtschaftungsformen ausbreiten und darüber hinaus Anreize geschaffen würden, auslaufende Betriebe weiterzubewirtschaften und nicht zu verpachten, was aus agrarstrukturpolitischer Sicht ungünstig zu beurteilen sei. Ob die seinerzeit vorgebrachten Gegenargumente wirklich so schwerwiegend waren oder auch dazu gedient haben, Privilegien der Landwirtschaft möglichst umfassend beizubehalten, wird weiter unten diskutiert.

3. Bei konsequenter politischer Umsetzung dieser Forderungen würden nur noch die auf Dauer nicht aufgelösten Betriebe, ggf. auch nur noch die auf Dauer lebens- oder existenzfähigen Betriebe unter den Schutz des landwirtschaftlichen Sondererbrechts gestellt werden. Für die Betriebe, die bereits zum Zeitpunkt des Erbfalls verpachtet sind oder während des fixierten Nachabfindungszeitraums verpachtet werden und von denen erwartet werden kann, dass sie zukünftig nicht wieder vom Hoferben oder einem seiner Abkömmlinge bewirtschaftet werden, wäre somit das landwirtschaftliche Sondererbrecht nicht mehr anzuwenden. Als Grundlage bei Erbauseinandersetzungen unter mehreren Miterben wäre entsprechend den allgemeinen bürgerlichen Erbrechtsregelungen nunmehr der Verkehrswert des Betriebes heranzuziehen. Weil Miterben, die ggf. den Betrieb erhalten wollen, in der Regel nicht genügend Kapital zur Verwirklichung ihrer Ziele

(post)indemnisation des héritiers écartés, on estimerait le prix qui aurait pu être obtenu en cas de vente de l'exploitation agricole, indépendamment de la réglementation juridique selon laquelle l'exploitation aurait été héritée (droit spécial d'héritage, droit d'attribution préférentielle, droit de la propriété rurale).

2. Dans la version du projet gouvernemental d'une Deuxième loi visant la modification du droit spécial de succession agricole de 1973, une telle directive était déjà prévue ; elle a échoué du fait de l'opposition du Conseil Fédéral. Les raisons invoquées par ce dernier contre une telle réglementation sont, entre autres, que certaines formes d'exploitation en voie d'extension n'étaient pas prises en considération dans la réglementation proposée, créant de ce fait, un encouragement à continuer d'exploiter des fermes sur le déclin, ou à ne pas les louer, ce qui a un effet négatif si les contre-arguments avancés à l'époque étaient réellement sérieux ou s'ils ont seulement servi à conserver une grande partie des privilèges de l'agriculture.

3. Si l'on voulait faire une politique conséquente à partir de ces revendications, seules les exploitations non démantelées à long terme, éventuellement plus que les exploitations durablement viables, seraient protégées par le droit de succession particulier agricole. Ce droit ne s'appliquerait donc plus à des exploitations qui sont déjà données en fermage au moment du règlement de la succession ou qui sont données en fermage pendant la période couverte par le droit de suite et dont on peut s'attendre à ce qu'elles ne soient plus exploitées par l'héritier de la ferme ou par un de ses descendants. En cas de règlement d'une succession entre plusieurs cohéritiers, il faudrait désormais appliquer la valeur vénale d'une exploitation, conformément aux règles générales du droit successoral civil. Étant donné que les cohéritiers qui veulent éventuellement obtenir l'exploitation ne sont généralement pas en mesure de réunir suffisamment de capitaux pour réaliser leurs projets, les biens de l'exploitation seraient partagés s'il y a de plusieurs cohéritiers.

4. La modification du droit spécial de succession agricole équivaudrait donc à une plus grande ouverture du marché foncier aux non-agriculteurs : non seulement l'héritier du domaine, mais encore tous les cohéritiers pourraient, en principe, devenir propriétaires des surfaces agricoles utiles comprises dans les exploitations agricoles auxquelles aurait été retirée la protection du droit de succession agricole. Comme l'objectif déclaré de la politique agricole est de maintenir la diversité des exploitations familiales, ce droit spécial ne devrait pas être seulement appliqué à des exploitations à temps plein performantes, mais aussi aux exploitations à temps plein ou partiel remplissant les conditions requises.

5. Une telle atténuation du droit de succession agricole irait dans le sens d'une large dispersion de la propriété qui est souhaitée pour des raisons sociales. Le fossé entre propriété et usage des sols s'élargirait. En raison des intérêts souvent divergents des cohéritiers qui constituent une communauté héréditaire dans le cas où l'exploitation n'est pas transmise à un seul, il faudrait s'attendre à ce qu'ils

aufbringen könnten, käme es beim Vorhandensein mehrerer Miterben zu einer Aufteilung des Betriebsvermögens.

4. Die Änderung des landwirtschaftlichen Sondererbrechts käme somit einer stärkeren Öffnung des Bodenmarktes für Nichtlandwirte gleich: Nicht nur der Hoferbe, sondern alle Miterben könnten bei landwirtschaftlichen Betrieben mit Eigentumsflächen, denen der Schutz des landwirtschaftlichen Sondererbrechts entzogen würde, im Grundsatz Eigentümer landwirtschaftlich genutzter Grundstücke werden. Da es ein erklärtes Ziel der Agrarpolitik ist, die Vielfalt der bäuerlichen Familienbetriebe zu erhalten, wäre das landwirtschaftliche Sondererbrecht allerdings nicht nur auf leistungsfähige Haupterwerbsbetriebe, sondern auf alle Haupterwerbs- und Nebenerwerbsbetriebe anzuwenden, die die genannte Voraussetzung erfüllen.

5. Eine solche Lockerung des landwirtschaftlichen Erbrechts käme dem aus gesellschaftlichen Gründen erwünschten Ziel einer breiten Eigentumsstreuung entgegen. Eigentum und Nutzung von Grund und Boden würden stärker auseinanderfallen. Wegen der häufig divergierenden Interessen unter den Miterben, die eine Erbengemeinschaft bilden, wenn der Betrieb nicht auf einen, sondern auf alle Miterben übergeht, wäre insbesondere hier eine hohe Bereitschaft zum Verkauf von Teilflächen oder des Gesamtbetriebes zu erwarten, weil dadurch wegen der im allgemeinen weit über dem Ertragswert liegenden Grundstückspreise oftmals die wirtschaftlich beste Verwertung des ererbten Vermögens erzielt werden könnte. Da diesem erhöhten Angebot bei typischer Form der Angebots- und Nachfragefunktion c. p. keine entsprechende Nachfragesteigerurig gegenüberstünde, wären tendenziell fallende Grundstückspreise die Folge, die - wie noch gezeigt wird - aus der Sicht der Landwirte nicht nur negativ (Vermögensverluste) zu beurteilen sind.

6. Dass eine Lockung des landwirtschaftlichen Erbrechts auf längere Sicht zu einer Verminderung der aus agrarstrukturellen Gründen erwünschten Bodenmobilität führen würde, ist wenig wahrscheinlich. Hinsichtlich der Anzahl an Betriebsaufgaben könnte es zwar vorübergehend zwecks Erhaltung erbrechtlicher Privilegien zu einer Aufrechterhaltung der Bewirtschaftung der Betriebe durch den Hofnachfolger kommen. Längerfristig würden sich diese Betriebe jedoch mangels Erwirtschaftung angemessener Einkommen sowie mangels wirtschaftlicher Aufstockungsmöglichkeiten als nicht existenzfähig erweisen und aufgegeben oder - wie vermutlich auch ohne Änderung des Erbrechts - im Nebenerwerb bewirtschaftet werden. Im übrigen relativiert die bereits jetzt z. B. in der HöfeO vorgesehene Nachabfindungsfrist weichender Erben von 20 Jahren die relative Vorzüglichkeit, Betriebe weiterzubewirtschaften, nur um in den Schutz des landwirtschaftlichen Sondererbrechts zu kommen. Im Zweifel ließe sich diese Frist auch noch verlängern.

soient plus particulièrement enclins à vendre des surfaces partielles ou l'exploitation entière, car cela permettrait souvent d'obtenir la meilleure rentabilité économique du bien hérité à cause des prix fonciers qui sont, en général, largement au-dessus de la valeur de rendement. Comme cette augmentation de l'offre n'aurait pas à faire face à une augmentation de la demande, selon le schéma classique de l'offre et de la demande, la conséquence serait une tendance à la chute des prix fonciers qui, pour les agriculteurs, n'aurait pas seulement des aspects négatifs (pertes de fortune), comme nous allons le démontrer.

6. Il est peu probable qu'une atténuation du droit successoral agricole conduise à long terme à une diminution de la mobilité foncière, souhaitée pour des raisons de structures agricoles. En ce qui concerne le nombre de cessations d'affaires, on pourrait, certes, aboutir provisoirement à un maintien de l'exploitation des fermes par le successeur en vue de maintenir les privilèges du droit successoral. Sur le long terme cependant, ces fermes, faute d'atteindre un revenu suffisant et faute de possibilités économiques d'agrandissement, se révéleraient non viables et devraient être abandonnées ou exploitées à temps partiel, comme probablement aussi si l'on ne modifie pas le droit successoral. Par ailleurs, le délai de post-indemnisation de 20 ans des héritiers écartés, prévu déjà actuellement dans le droit de succession, relativise l'intérêt qu'il y aurait à continuer d'exploiter les fermes dans le seul but de bénéficier de la protection du droit de succession particulier agricole. Dans le doute, ce délai pourrait être prolongé.

7. En relation avec l'atténuation esquissée du droit successoral agricole, les agriculteurs pourraient être plus enclins à apporter dans des formes de société, dans lesquelles les sociétaires seraient considérés comme des co-entrepreneurs, les exploitations qu'ils ne peuvent ou ne veulent exploiter comme des unités autonomes, afin de maintenir ainsi les privilèges héréditaires. Les terrains ne seraient cédés à la société que pour l'exploitation, étant donné que, par exemple, un transfert de la propriété conduirait à la perte de l'effet de protection selon le § 1 du droit de succession agricole si des tiers avaient part à la société (exception : épouse ou époux). La forme juridique la plus répandue actuellement en Allemagne de l'Ouest est la société de droit civil, appelée aussi société selon le Code civil (comp. § 705 du Code civil), parce que les sociétés père-fils sont majoritairement fondées sous cette forme juridique (83). Il n'est pas possible d'évaluer dans quelle mesure de telles formes de sociétés, peu utilisées actuellement dans l'agriculture, à l'exception des sociétés père-fils, se multiplieraient réellement, en raison des problèmes complexes soulevés à la conclusion de tels contrats (59, p 285sq.). Du point de vue des structures agricoles, il n'y aurait pas d'objections à faire, parce que cette forme n'empêcherait pas les processus d'adaptation.

7. Im Zusammenhang mit der skizzierten Lockerung des landwirtschaftlichen Erbrechts könnten Landwirte vermehrt bestrebt sein, ihre Betriebe, die sie nicht mehr als selbständige Einheiten bewirtschaften wollen oder können, in Gesellschaftsformen einzubringen, bei denen die Gesellschafter als Mitunternehmer anzusehen sind, um so erbrechtliche Privilegien aufrechtzuerhalten. Die Grundstücke wären der Gesellschaft nur zur Nutzung zu überlassen, da z. B. eine Eigentumsübertragung bei Beteiligung Dritter an der Gesellschaft (Ausnahme: Ehefrau bzw. -mann) nach § 1 HöfeO zum Verlust der Schutzwirkung der HöfeO führen würde. In der westdeutschen Landwirtschaft am weitesten verbreitet ist gegenwärtig die Rechtsform einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts, auch BGB-Gesellschaft genannt (vgl. § 705 BGB), weil Vater-Sohn-Gesellschaften überwiegend in dieser Rechtsform gegründet werden (83). Inwieweit sich solche mit Ausnahme der Vater-Sohn-Gesellschaften in der Landwirtschaft gegenwärtig wenig üblichen Gesellschaftsformen tatsächlich ausbreiten würden, soll und kann hier aufgrund der vielschichtigen Problematik, die beim Abschluss solcher Verträge beachtet werden müssen (59, S. 285ff.), nicht abgeschätzt werden. Aus agrarstruktureller Sicht wäre gegen ihre Anwendung nichts einzuwenden, weil sie den Anpassungsprozeß zumindest nicht behindern würde.

Denkbar wäre auch eine sehr viel weitergehende Reform des Sondererbrechts, indem bei der Vererbung landwirtschaftlicher Betriebe lediglich auf die Erhaltung als Wirtschafts-, jedoch nicht als Eigentumseinheit abgestellt wird. „In der Praxis könnte das so aussehen, dass der Hof zwar eigentumsgemäß unter den Erben aufgeteilt werden kann, die Miterben dem Hoferben ihre Grundstücke jedoch für eine gewisse Zeit gegen ortsüblichen, angemessenen Pachtzins zur Bewirtschaftung zur Verfügung stellen müssen und der Hoferbe im übrigen an diesen Grundstücken ein Vorkaufs- und Vorpachtrecht erhält" (54, S. 134):

1. Vorteile einer solchen Regelung wären, dass die mit der Abfindung weichenden Erben verbundene finanzielle Belastung der Betriebe nicht auftreten, eine breite Eigentumsstreuung an Grund und Boden erreicht und bei der Kreditvergabe durch die Banken die Beleihungsgrenze des Objektes stärker auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Betriebsinhabers zurückgeführt würde. Vermutlich würde sich eine solche erbrechtliche Regelung auch günstig auf die Anpassung der Agrarstruktur auswirken, weil Betriebe mit unzureichendem Einkommen nicht mehr über sehr lange Zeiträume von der Substanz leben könnten. Weiterhin würde der Einstieg in die Landwirtschaft für Personen, die keinen Hof erben, erleichtert, weil im Zeitablauf auch Hoferben zunehmend Betriebe bewirtschaften würden, die sich nicht ausschließlich oder doch überwiegend in ihrem Eigentum befinden, und weil aus folgenden Gründen ein preisdämpfender Effekt auf dem Markt für landwirtschaftliche Grundstücke zu erwarten wäre: Einerseits würde vor allem auf längere Sicht das Angebot an landwirtschaftlichen Grundstücken als Folge der bei dieser Regelung zu erwartenden

On pourrait également imaginer une réforme du droit spécial de succession agricole qui irait beaucoup plus loin, en visant dans la transmission héréditaire d'exploitations agricoles uniquement leur maintien comme unité économique et non pas comme unité de propriété. "Dans la pratique, cela pourrait prendre l'aspect suivant : l'exploitation serait, certes, répartie comme une propriété parmi les héritiers, mais les cohéritiers seraient tenus à mettre leurs terrains à la disposition de l'héritier de la ferme pendant une période déterminée contre un fermage équitable selon l'usage local et l'héritier de la ferme obtiendrait, par ailleurs, un droit de préemption et de priorité de fermage sur ces terrains" (54, p. 134) :

1. Les avantages d'un tel règlement seraient que les charges financières des exploitations liées à l'indemnisation des héritiers écartés n'apparaîtraient pas, que l'on obtiendrait une large dispersion de la propriété foncière et que, lors de l'attribution des crédits bancaires, le seuil des prêts sur valeur de l'objet serait davantage étudié en rapport avec la capacité économique du propriétaire. Probablement, un tel règlement du droit de succession aurait également des effets bénéfiques sur l'adaptation de la structure agricole, car des exploitations qui auraient un revenu insuffisant ne pourraient pas survivre très longtemps. De plus, l'installation de personnes qui n'héritent pas d'une ferme serait facilitée, parce qu'au cours du temps, les héritiers privilégiés exploiteraient également de plus en plus des fermes qui ne sont pas exclusivement, même si majoritairement, en leur possession, et parce qu'on pourrait s'attendre à un effet modérateur sur les prix du marché foncier agricole pour les raisons suivantes : d'une part, sur le long terme, l'offre en terrains agricoles aurait tendance à augmenter comme conséquence de l'accroissement attendu des règlements de succession après l'expiration du délai de protection accordé éventuellement au bénéfice de l'héritier privilégié, parce que ces partages ne peuvent souvent être réglés que par des aliénations. D'autre part, la demande de terrains par les agriculteurs aurait tendance à diminuer faute de sécurités suffisantes pour un financement (partiel) à crédit des achats de terrain.

2. Cependant, un tel règlement du droit de succession agricole entraînerait également des inconvénients considérables. La baisse des prix à laquelle il faudrait s'attendre sur le marché foncier agricole apporterait, certes, des avantages à quelques agriculteurs (agrandissement parce que l'achat est facilité), mais causerait globalement des pertes financières aux agriculteurs. En raison des intérêts souvent divergents des cohéritiers en ce qui concerne la meilleure mise en valeur pour eux des biens hérités, il faudrait s'attendre à des règlements de succession qui rendent plus difficile l'exploitation de la ferme par l'héritier principal, en raison des incertitudes et des risques accrus (par ex. incertitude sur sur le renouvellement des baux expirés, sur le montant du fermage exigé à ce moment et, le cas échéant, des charges financières dues à l'achat de terrains). L'obligation des cohéritiers de mettre à la

Zunahme von Erbauseinandersetzungen nach Ablauf ggf. eingeräumter Schutzfristen zugunsten des Hofnachfolgers tendenziell zunehmen, weil solche Auseinandersetzungen häufig nur durch Veräußerungen bereinigt werden können. Andererseits würde die Nachfrage nach Grundstücken durch Landwirte mangels ausreichender Sicherheiten für eine (teilweise) Kreditfinanzierung der Landkäufe tendenziell zurückgehen.

2. Mit einer solchen Regelung des landwirtschaftlichen Erbrechts wären allerdings auch erhebliche Nachteile verbunden. Der zu erwartende Preisrückgang auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt brächte zwar auch einigen Landwirten Vorteile (Erleichterung der Aufstockung durch Kauf), den Landwirten insgesamt vor allem aber Vermögensverluste. Aufgrund häufig divergierender Interessen der Miterben bezüglich der für sie jeweils besten Verwertung des ererbten Vermögens wären Erbauseinandersetzungen zu erwarten, die die Bewirtschaftung des Betriebes für den Hofnachfolger aufgrund erhöhter Unsicherheiten und Risiken (z. B. Unsicherheit über eine Verlängerung abgelaufener Pachtverträge, die Höhe der dann geforderten Pachtpreise und ggf. finanzielle Belastungen durch Flächenkauf) vielfach erschweren könnten. Die Verpflichtung der Miterben, ihre Grundstücke dem Hoferben für eine gewissen Zeit zur Bewirtschaftung zur Verfügung zu stellen, verschiebt dieses Problem nur in die Zukunft, löst es aber nicht grundsätzlich. Dabei taucht natürlich sofort die Frage auf, für welchen Zeitraum eine solche Verpflichtung höchstens auferlegt werden sollte, um sowohl den Interessen des Eigentümers als auch denen des Pächters gerecht zu werden. Im besonderen dürfte die Durchführung von umfangreichen Investitionen, die für die betriebliche Weiterentwicklung und nachhaltige Existenzsicherung notwendig sind, risikoreicher werden. Möglicherweise würde deshalb auf die Realisierung solcher, an sich wirtschaftlicher Investitionen vermehrt verzichtet werden.

3. Vor diesem Hintergrund wäre nicht auszuschließen, dass aufgrund des Bedeutungszuwachses des Pachtmarktes als Folge einer so grundlegenden Modifizierung des landwirtschaftlichen Erbrechts Forderungen nach Ausdehnung des Pächterschutzes und weiteren Eingriffen in das Pachtrecht (insbesondere Einschränkung der Vertragsfreiheit bei der Festlegung des Pachtpreises) erhoben und ggf. auch durchgesetzt würden. Ein Überziehen solcher Eingriffe bliebe nicht ohne Folgen für den Wert der eigenbewirtschafteten im Vergleich zu verpachteten Flächen. Ein anschauliches Beispiel hierfür ist z. B. der erheblich niedrigere Kaufwert verpachteter im Vergleich zu eigenbewirtschafteten Flächen in den Niederlanden als Folge der vergleichsweise starken Stellung, der im niederländischen Pacht-recht den Pächtern eingeräumt wird (85, S. 129ff.). Eine solche Entwicklung würde jedoch nicht nur den Interessen der Verpächter zuwiderlaufen und zumindest teilweise das Ziel konterkarieren, weichenden Erben durch Novellierung des landwirtschaftlichen Erbrechts den Zugang zum landwirtschaftlichen Bodenmarkt zu öffnen und sie dadurch besser zu stellen; sie würde auch die Pachtflächenmobilität beeinträchtigen und möglicherweise die Ausbreitung neuer Rechtsformen in

mettre à la disposition de l'héritier privilégié leurs terrains pendant une période déterminée ne fait que déplacer ce problème dans l'avenir, mais ne le résout pas dans le fond. Bien entendu, la question surgit aussitôt de savoir pour quelle période maximale cette obligation doit être imposée, pour tenir compte non seulement des intérêts du propriétaire, mais aussi de ceux du preneur. En particulier, la réalisation d'investissements importants, nécessaires au développement de l'exploitation et garantissant une existence durable, comporterait plus de risques. Il est possible qu'on renoncerait alors davantage à de tels investissement rentables en soi.

3. Dans ces conditions, on ne peut exclure que l'importance croissante du marché du fermage, conséquence d'une modification aussi fondamentale du droit successoral agricole, puisse susciter des revendications concernant une protection élargie des preneurs et d'autres interventions dans le droit de fermage (en particulier, la limitation de la liberté de contracter lors de la fixation des fermages) ; éventuellement elles pourraient être imposées. Développer de tels instruments ne serait pas sans conséquences sur la valeur des surfaces exploitées par le propriétaire par rapport aux surfaces données en fermage. Ce point est bien illustré par l'exemple des Pays-Bas où la valeur d'achat des surfaces données en fermage est beaucoup plus faible que celle de surfaces exploitées par le propriétaire, ce qui résulte de la position relativement forte accordée aux preneurs dans le droit de fermage néerlandais (85, p 129sq.). Un tel développement n'irait pas seulement à l'encontre des intérêts des bailleurs mais contrecarrerait, du moins partiellement, l'objectif d'ouvrir aux héritiers écartés l'accès au marché foncier agricole par un amendement du droit successoral agricole, et de les placer dans une meilleure position ; il entraverait également la mobilité des surfaces louées et favoriserait éventuellement l'extension de nouvelles formes de droit dans l'agriculture (66, p 49sq.). En même temps, on ne sait pas dans quelle mesure ces formes de droit pourraient s'harmoniser avec les objectifs des politiques agricole, régionale et sociale.

1.4. Conséquences fiscales d'une modification du droit de succession

Tant dans le cas d'une modification du droit successoral agricole qui concernerait seulement les exploitations dont l'activité est, selon toute probabilité, définitivement abandonnée, que dans le cas de la modification encore plus importante de ce droit, évoquée ci-dessus, il importe de tenir compte bien évidemment des conséquences fiscales attendues et de ses effets sur la mobilité foncière. Nous esquisserons grossièrement ces conséquences pour une modification du droit successoral dans le sens indiqué, dans de domaine fiscal important de l'impôt sur le revenu :

1. En pratique les exploitations agricoles peuvent être abandonnées par aliénation ou mise en fermage. Ici, il sera seulement question du fermage, car dans la pratique, il est de loin la forme la plus courante

der Landwirtschaft fördern (66, S. 49ff.), wobei hier offengelassen werden soll, inwieweit solche Rechtsformen u. a. mit agrar-, regional-, wirtschafts- und gesellschaftspolitisch angestrebten Zielen harmonieren würden.

1.4. Steuerliche Auswirkungen eines geänderten Erbrechts

Sowohl bei einer Modifizierung des landwirtschaftlichen Erbrechts, die sich auf voraussichtlich endgültig aufgegebene Betriebe beschränkt, als auch bei der zuletzt diskutierten, noch weitergehenden Erbrechtsmodifizierung sind natürlich auch die zu erwartenden steuerlichen Konsequenzen und deren Auswirkungen auf die Bodenmobilität zu berücksichtigen. Am Beispiel eines wichtigen Steuerbereiches, dem Einkommensteuerrecht, sollten diese Konsequenzen für eine Erbrechtsmodifizierung im zuerst genannten Sinne grob skizziert werden:

1. Landwirtschaftliche Betriebe können praktisch durch Veräußerung oder Verpachtung aufgegeben werden. Hier wird lediglich auf die Verpachtung eingegangen, weil sie in der Praxis die bei weitem überwiegende Betriebsaufgabeform ist und bei der Feststellung der steuerlichen Betriebsaufgabe von Amts wegen im Gegensatz zur Veräußerung nach geltendem Recht ein weiter Ermessensspielraum besteht. Gegenwärtig können die Eigentümer verpachteter oder zur Verpachtung anstehender landwirtschaftlicher Betriebe innerhalb dieser Grenzen selbst entscheiden, ob sie der Finanzverwaltung ihre Betriebe im steuerlichen Sinne als aufgegeben erklären und damit die Wirtschaftsgüter vom Betriebs-, und das Privatvermögen überführen oder den Betrieb als „ruhend" behandelt wissen wollen und damit die Wirtschaftsgüter im Betriebsvermögen belassen. Bis Anfang der 80er Jahre wurde dieses Wahlrecht grundsätzlich nur bei Betriebsverpachtungen im Ganzen an einen Pächter zugestanden. Im Jahr 1984 erfolgte durch die Finanzverwaltung eine Ausweitung des Wahlrechts, die ein Urteil des Bundesfinanzhofes aus dem Jahr 1987 im Ergebnis bestätigte. Danach stellt auch eine parzellenweise Verpachtung der bisher selbst bewirtschafteten Ländereien keine Betriebsveräußerung dar, „... wenn die wesentlichen Grundlagen eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes erhalten bleiben und wenn der Steuerpflichtige ausdrücklich erklärt, er gebe den Betrieb nicht auf, weil ihn der Sohn später als Hoferbe wieder aufnehmen solle" (50, S. 62).

2. Ob die steuerliche Betriebsaufgabe für die Betroffenen aus einkommenssteuerlicher Sicht günstiger ist als den Betrieb „ruhen" zu lassen, hängt von den zahlreichen Einflussgrößen ab. Das Für und Wider der jeweiligen Entscheidung ist in der Literatur unter Zugrundelegung des im Jahr 1985 geltenden Einkommensteuerrechts aufgezeigt worden (43, S. 137ff.). Am Ergebnis, dass über die steuerlich günstigste Lösung für die Betroffenen in jedem Einzelfall zu entscheiden ist, ändert auch die Einbeziehung der gegenwärtig erfolgten bzw. geplanten Änderungen des Einkommensteuergesetzes grundsätzlich nichts, obwohl unstrittig ist, dass durch diese Änderungen

de cessation fiscale de l'exploitation et parce qu'il existe une marge d'appréciation plus grande, lors de la constatation de la cessation fiscale d'affaires par l'administration, contrairement à l'aliénation d'après la loi en vigueur. Actuellement, les propriétaires d'exploitations agricoles louées ou prévues pour être louées peuvent décider eux-mêmes, dans certaines limites, s'ils déclarent leur exploitation comme abandonnée dans le sens fiscal à l'administration fiscale et transfèrent fiscalement de ce fait les biens économiques de l'exploitation dans les biens privés ou s'ils déclarent l'exploitation "au repos" et laissent ainsi les biens économiques dans l'actif d'exploitation. Jusqu'au début des années 80, cette possibilité de choix n'avait été concédée, en principe, que dans le cas de location d'exploitations en totalité à un preneur. En 1984, l'administration fiscale a élargi cette possibilité de choix dont le résultat a été confirmé par un arrêt du Tribunal fédéral en matière d'imposition de 1987. Selon celui-ci, une location, même par parcelles, de terrains exploités par le propriétaire jusque-là, ne constitue pas une aliénation d'exploitation,..... si les bases essentielles d'une exploitation agricole et sylvicole sont maintenues et si le contribuable déclare expressément qu'il n'abandonne pas l'exploitation, parce que le fils veut la reprendre ultérieurement en tant qu'héritier privilégié" (50, p. 62).

2. Que, du point de vue de l'impôt sur le revenu, la cessation fiscale de l'exploitation soit plus avantageuse pour les personnes concernées que de mettre l'exploitation "au repos", dépend de nombreux facteurs d'influence. La littérature montre le pour et le contre de ces décisions en prenant pour base le droit de l'impôt sur le revenu en vigueur en 1985 (43, p 1sq.). La prise en considération des modifications déjà réalisées ou projetées de la loi sur l'impôt sur le revenu ne change fondamentalement rien au résultat : en effet, il faut trancher dans chaque cas en faveur de la solution fiscalement la plus favorable pour les personnes concernées, bien qu'il soit incontestable que ces modifications augmentent souvent la mise à jour de plus-values latentes, en principe imposables lors de la cessation fiscale d'une exploitation.

3. La loi sur l'encouragement à la propriété de logement, votée en 1986 (31), facilite la cessation d'exploitation par le fait qu'elle annule la réglementation sectorielle particulière en vigueur jusqu'en 1986, enjoignant le classement par principe des logements des agriculteurs et sylviculteurs dans l'actif d'exploitation, et la remplace par un règlement selon lequel tous les agriculteurs devaient transférer net d'impôt leurs propres habitations utilisées en 1986 pour eux-mêmes ou bien pour loger les ayants droit de vieillesse dans leurs biens privés au cours d'une période de transition de 12 ans. En principe, on ne découvre donc plus de plus-values latentes dans ce domaine en cas de cessation fiscale d'une exploitation.

4. Si l'on veut modifier le droit de succession dans le sens d'une non-application du droit spécial de succession agricole pour toutes les exploitations louées durablement durant une période déterminée (par ex. 20 ans) après la reprise, mais au plus tard lors de la succession, les conséquences sur après la reprise, mais au plus tard lors de la succession, les conséquences sur l'imposition sur le revenu

die Aufdeckung der grundsätzlich zu versteuernden stillen Reserven bei steuerlicher Betriebsaufgabe häufig erhöht wird.

3. Das im Jahr 1986 verabschiedete Wohnungseigentumsförderungsgesetz (31) erleichtert die Betriebsaufgabe dadurch, dass die bis 1986 bestehende sektorale Sonderregelung, Wohnungen von Land- und Forstwirten grundsätzlich dem Betriebsvermögen zuzuordnen, durch eine Regelung aufgehoben wird, nach der alle Landwirte ihre im Jahr 1986 zu eigenen Wohnzwecken oder zu Wohnzwecken des Altenteilers genutzten eigenen Wohnungen während einer Übergangszeit von 12 Jahren steuerfrei ins Privatvermögen überführen mussten. Bei steuerlichen Betriebsaufgaben werden somit in diesem Bereich grundsätzlich keine stillen Reserven mehr aufgedeckt.

4. Wird eine Erbrechtsmodifizierung in der Weise angestrebt, dass für alle dauerhaft verpachteten Betriebe innerhalb einer bestimmten Zeit (z. B. 20 Jahre) nach der Übernahme, spätestens jedoch im Erbfall das landwirtschaftliche Sondererbrecht nicht mehr anzuwenden ist, so sind die einkommenssteuerlichen Konsequenzen von der Definition des Begriffs „dauerhaft" im Erbrecht abhängig: Erfolgt im Vergleich zur recht großzügigen gegenwärtigen steuerrechtlichen Handhabung erbrechtlich - wie vorgeschlagen - eine sehr enge Auslegung, hat dies im Erbfall regelmäßig eine Aufteilung dauerhaft verpachteter Betriebe unter den Miterben zur Folge, es sei denn, der Erblasser bestimmt im Erbvertrag bzw. Testament etwas anderes. Wird ein Betrieb jedoch unter den Miterben aufgeteilt, ist dies im steuerrechtlichen Sinne grundsätzlich als Betriebsaufgabe zu werten, weil die wesentlichen Grundlagen eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes dann nicht mehr vorhanden sind. Erfolgt keine Aufteilung des Betriebes, weil z. B. nur ein Erbe vorhanden ist, oder Miterben andere wertgleiche Vermögensgegenstände aus dem Nachlass erhalten, so ist auch hier aus Gründen der Gleichmäßigkeit der Besteuerung eine Betriebsaufgabe im steuerlichen Sinne anzunehmen, wenn im übrigen die Kriterien für eine dauerhafte Betriebsverpachtung erfüllt sind.

5. Durch die skizzierte Erbrechtsmodifizierung sind vor allem in weiten Teilen Süddeutschlands und Nordrhein-Westfalens wegen der hier im Vergleich zur steuerlichen Bewertung nach § 55 EStG sehr viel höheren Kaufwerte für landwirtschaftlichen Grundbesitz erhebliche Steuerbelastungen der Miterben dauerhaft verpachteter Betriebe als Folge der Aufdeckung dieser stillen Reserven im Erbfall erwarten. Dadurch kann es im Vergleich zu der gegenwärtig praktizierten offensichtlichen Zurückhaltung der Finanzverwaltung bei der Feststellung der steuerlichen Betriebsaufgabe vor allem in diesen Gebieten zumindest vorübergehend zu einer Verminderung der Bodenmobilität und damit auch zu einer zeitlichen Verzögerung des agrarstrukturellen Anpassungsprozesses kommen, weil die Steuerpflichtigen die steuerliche Betriebsaufgabe nicht mehr in weiten Grenzen selbst bestimmen können. Sollen solche Verzögerungen verhindert bzw. vermindert werden, sind parallel zur Änderung des Erbrechts hierfür geeignete steuerrechtliche Änderungen vorzunehmen. Ein solcher Schritt ist

dépendent de la définition du concept "durable" dans le droit successoral : si l'on interprète (comme proposé) de façon très étroite le droit successoral par rapport à la conception actuelle très généreuse du fisc, cela entraîne régulièrement une répartition d'exploitations durablement louées entre les cohéritiers en cas de succession, à moins que le testateur n'en ait décidé différemment dans son testament. Quand une exploitation est partagée entre les cohéritiers, cela équivaut fiscalement, en principe, à une cessation d'exploitation, car les bases essentielles d'une exploitation agricole ou sylvicole n'existent plus. S'il n'y a pas de partage de l'exploitation, par exemple, parce qu'il n'y a qu'un seul héritier ou que les cohéritiers reçoivent d'autres biens d'égale valeur en héritage, on doit supposer, ici aussi, une cessation d'exploitation dans le sens fiscal pour des raisons d'homogénéité d'imposition, si par ailleurs les critères d'une location durable de l'exploitation sont remplis.

5. Du fait de la modification esquissée du droit de succession, il faut s'attendre, par suite de la mise à jour de plus-values latentes en cas de succession, à une charge fiscale considérable des cohéritiers d'exploitations durablement louées, surtout dans de grandes parties d'Allemagne du sud et en Rhénanie du nord-Westphalie en raison d'un prix de marché beaucoup plus élevé des terrains agricoles au regard de l'évaluation fiscale selon le § 55 de la loi relative à l'impôt sur le revenu. Par rapport à l'apparente retenue pratiquée actuellement par l'administration fiscale lors du constat de la cessation fiscale de l'exploitation, il peut se produire, surtout dans les régions citées, une diminution du moins provisoire de la mobilité foncière, et donc, en même temps, un retard du processus d'adaptation des structures agricoles, parce que les contribuables ne peuvent plus décider eux-mêmes de la cessation fiscale de l'exploitation. Si l'on veut éviter ou diminuer de tels retards, il faut procéder, parallèlement à la modification du droit de succession, à des modifications fiscales adéquates. Il faut se prononcer en faveur d'une telle démarche dans la mesure où la pratique actuelle de l'administration fiscale est extrêmement problématique, parce qu'elle remet toujours à plus tard des décisions nécessaires en droit fiscal et qu'elle fait largement dépendre le moment de la cessation fiscale d'une exploitation des décisions intéressées des contribuables, alors que des état de faits objectifs, parlant en faveur de l'existence d'une cessation durable de l'exploitation sont largement négligés. Même en faisant état de l'opposition sans doute permanente entre le postulat d'une imposition normative et sa transposition dans la politique pratique (71), il n'est pas possible de maintenir durablement cette pratique.

Si l'on résume les réflexions et eu égard à l'ouverture du marché foncier aux héritiers écartés grâce à un amendement du droit de succession agricole, il n'est pas possible de trouver des contre-arguments convaincants du moins dans les cas où l'exploitation a apparemment déjà été durablement abandonnée. Dans ces cas, le privilège de celui qui a obligation d'indemniser pourrait être supprimé et

auch insofern zu befürworten, als die gegenwärtige Praxis der Finanzverwaltung höchst problematisch ist, weil sie notwendige steuerrechtliche Entscheidungen zeitlich vor sich herschiebt und den Zeitpunkt der steuerlichen Betriebsaufgabe weitgehend von den interessengebundenen Entscheidungen des Steuerpflichtigen abhängig macht, während objektive, für das Vorliegen einer dauerhaften Betriebsaufgabe sprechende Tatbestände weitgehend vernachlässigt werden. Auch mit dem Hinweis auf den zweifellos allgegenwärtigen Kontrast zwischen normativen Besteuerungspostulaten und ihrer Umsetzbarkeit in praktische Politik (71) lässt sich diese Praxis sicherlich nicht dauerhaft aufrechterhalten.

Fasst man die angestellten Überlegungen zusammen, lassen sich im Hinblick auf eine Öffnung des Bodenmarktes für weichende Erben durch Novellierung des landwirtschaftlichen Erbrechts zumindest in den Fällen keine überzeugenden Gegenargumente anführen, in denen die Betriebsbewirtschaftung offensichtlich bereits dauerhaft aufgegeben worden ist. In diesen Fällen könnte die Privilegierung des Ausgleichspflichtigen aufgehoben und weichende Erben dadurch grundeigentumsmäßig besser grundeigentumsmäßig besser gestellt werden als nach geltendem Recht. Eine solche Erbrechtsänderung könnte zwar eine Forcierung von Betriebsaufgaben im steuerlichen Sinne bewirken und durch die damit einhergehende, regional konzentriert auftretende steuerliche Belastung der Erben auch die Bodenmobilität und damit den agrarstrukturellen Wandel beeinträchtigen. Durch eine Modifizierung vor allem des Einkommensteuerrechts in der skizzierten Art lassen sich u. E. jedoch Lösungen finden, die diese möglichen Verzögerungen unter Wahrung des Grundsatzes der Steuergerechtigkeit weitestgehend vermeiden.

Eine noch weitergehendere Erbrechtsänderung, die nicht auf die Erhaltung landwirtschaftlicher Betriebe als Eigentumseinheit, sondern als Wirtschaftseinheit abstellt, könnte möglicherweise einen noch wesentlicheren Beitrag zur Erhöhung der Bodenmobilität und Verbesserung der Faktorkombination in der Landwirtschaft leisten. Hingewiesen sei in diesem Zusammenhang auf eine umfassende Arbeit von OTTE (72), in der zwecks Schaffung und Erhaltung entwicklungsfähiger landwirtschaftlicher Eigentums-, Pacht- und Gemeinschaftsbetriebe bzw. -unternehmen Grundzüge eines liberalen landwirtschaftlichen Unternehmensübergaberechtes entwickelt worden sind. Sie basieren u. a. auf der rechtlichen Trennung von Bodeneigentum und Bodennutzung, um den strukturellen Anpassungsprozeß in Richtung auf eine Verbesserung der Faktorkombination (optimale Bodennutzungskonzentration, 72, S. 170ff.) zu stärken.
Die möglichen negativen Begleiterscheinungen einer so grundlegenden Erbrechtsreform sind jedoch nicht zu vernachlässigen. Das landwirtschaftliche Erbrecht ist ein wesentlicher Bestandteil der historisch gewachsenen Agrarverfassung in Westdeutschland. Wird es grundlegend geändert, ist

et les héritiers écartés pourraient être placés dans une position meilleure envers la propriété foncière que d'après le droit en vigueur actuellement. Certes, une telle modification du droit de succession pourrait accélérer les cessations d'exploitation dans le sens fiscal et peser sur la mobilité foncière et donc sur le changement des structures agricoles du fait des charges fiscales concomitantes des héritiers, plus concentrées dans certaines régions. Une révision dans le sens indiqué surtout du droit de l'impôt sur le revenu permet, à notre avis, de trouver des solutions qui évitent au maximum ces retards éventuels tout en sauvegardant le principe de justice fiscale.

Une modification du droit de succession qui irait encore plus loin, qui ne viserait pas le maintien des exploitations agricoles comme unités de propriété, mais comme unités économiques, pourrait peut-être contribuer encore bien plus à augmenter la mobilité foncière et à améliorer la combinaison de facteurs dans l'agriculture. Indiquons à ce sujet le travail d'OTTE (72) dans lequel il développe les principes d'un droit libéral de transmission des exploitations agricoles en vue de créer et de maintenir des exploitations et des entreprises agricoles en toute propriété, en fermage et en copropriété capables de se développer. Ces principes se fondent, entre autres, sur la séparation juridique entre propriété foncière et usage des sols, pour renforcer les processus d'adaptation structurelle dans le sens d'une amélioration de la combinaison des facteurs (concentration optimale de l'utilisation des sols, 72, p. 170sq.).

Toutefois, il ne faut pas négliger les éventuels phénomènes négatifs concomitants d'une réforme aussi radicale du droit de succession. Le droit de succession agricole est une composante essentielle de la constitution agricole qui s'est développée historiquement en Allemagne de l'Ouest. S'il est remanié fondamentalement, on ne peut exlure, à long terme du moins, une déstabilisation structurelle de l'agriculture entraînant la revendication d'une politique de remplacement qui se traduira peut-être par une nouvelle réglementation du droit des baux à ferme avec une protection du preneur de bail excessive et empêchant une allocation optimale des ressources.

2. Droit d'établissement des baux ruraux

L'adéquation plus étroite du contenu des motifs de contestation des contrats de baux ruraux soumis à déclaration, stipulée dans la loi sur l'établissement des baux ruraux, aux motifs de refus contenues dans la loi des transactions foncières ainsi que la notion juridique non définie de "répartition nuisible de l'affectation des sols", en particulier un "cumul nuisible de surfaces agricoles et sylvicoles utiles", ont, certes, donné la possibilité aux Länder d'intervenir, par un aménagement adéquat des procédures de déclaration et de contestation, plus fortement que jusqu'à présent dans la conclusion de baux ruraux

zumindest über längere Frist eine strukturelle Destabilisierung der Landwirtschaft nicht auszuschließen, mit der Folge, dass die Forderung nach einer Ersatzpolitik erhoben wird, die ihren Niederschlag möglicherweise in einer Neuregelung des Landpachtrechts mit einem völlig überzogenen und somit einer optimalen Faktorallokation hinderlichen Pächterschutz findet.

2. *Landpachtverkehrsrecht*

Die engere inhaltliche Angleichung der Beanstandungsgründe anzeigepflichtiger Landpachtverträge im Landpachtverkehrsgesetz an die im Grundstückverkehrsgesetz enthaltenen Versagungsgründe und der unbestimmte Rechtsbegriff „ungesunde Verteilung der Bodennutzung", insbesondere eine ungesunde Anhäufung von land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen", haben den Ländern zwar die Möglichkeit eröffnet, durch entsprechende Ausgestaltung des Anzeige- und Beanstandungsverfahrens stärker als bisher zwecks Abwehr von „Gefahren für die Agrarstruktur" (34, S. 7) in den Landpachtverkehr einzugreifen und damit von der bisherigen Praxis abzuweichen. Von diesen Möglichkeiten wurde jedoch vor allem nach der Vereinigung der beiden deutschen Staaten und den damit verbundenen, bereits skizzierten Auswirkungen auf das zuvor bestandene agrarstrukturpolitische Leitbild des bäuerlichen Familienbetriebs kaum Gebrauch gemacht.

Agrarökonomen hatten bereits vor der Vereinigung nicht nur aus grundsätzlichen ordnungspolitischen, sondern auch aus anderen Gründen vor solchen Eingriffen eindringlich gewarnt. Insbesondere befürchteten sie eine Schwächung der Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Landwirtschaft im Vergleich zu der in anderen Mitgliedstaaten der EG, Effizienzverluste durch Verzögerung des strukturellen Anpassungsprozesses, einen hohen Verwaltungsaufwand durch notwendig werdende Kontrollen sowie eine immer stärkere Einengung der Entscheidungsfreiheit landwirtschaftlicher Unternehmer (52, S. 277ff.; 58, S. 3). Hinzuzufügen ist, dass die Betroffenen immer wieder versucht hätten, solche Reglementierungen zu umgehen, wenn die ökonomischen ökonomischen Anreize hierfür groß genug gewesen wären.
Da beim Landpachtverkehr in der Vergangenheit nur geringfügig eingegriffen wurde, können die wissenschaftlichen Forderungen hier als erfüllt angesehen werden, wenn der Status quo zukünftig Bestand hat. Die zu erwartenden wenigen Fälle einer aus (agrar-)politischen Gründen unerwünschten Verteilung der Bodennutzung, insbesondere die ungesunde Anhäufung landwirtschaftlicher Nutzflächen sind dann - KÖHNE (58, S. 3) folgend - durch eine extensiv zu handhabende Genehmigungspflicht fallweise zu lösen.

dans le but d'éviter "des risques pour les structures agricoles" (34, p 7), et leur a permis de dévier ainsi de la pratique actuelle. Toutefois, il n'a guère été fait usage de ces possibilités, surtout après la réunification des deux États allemands et les conséquences (déjà ébauchées) qui y étaient liées sur le modèle existant de la politique structurelle de l'exploitation familiale.

Les spécialistes de l'économie agricole avaient déjà mis en garde avec insistance, dès avant la réunification, contre de telles interventions, non seulement pour des raisons fondamentales de politique réglementaire, mais aussi pour d'autres raisons. Ils craignaient particulièrement un affaiblissement de la compétitivité de l'agriculture allemande par rapport aux autres pays-membres de la CE, une perte d'efficacité due à un retard des processus d'adaptation structurelle, des frais d'administration élevés pour les contrôles nécessaires, ainsi qu'une restriction toujours croissante de la liberté de décision des entrepreneurs agricoles (52, p 277sq. ; 58, p 3). Il faut y ajouter que les personnes concernées auraient de toute façon tenté de contourner ces réglementations si l'attrait économique avait été suffisamment puissant.

Les interventions étant restées très limitées en cas d'établissement de baux ruraux, on peut considérer que les exigences scientifiques sont remplies si le statu quo se maintient à l'avenir. Les quelques rares cas de répartition de l'usage des sols qui seraient indésirables au point de vue de la politique agricole, en particulier un cumul nuisible de surfaces agricoles utiles, peuvent alors être résolus au cas par cas, selon KÖHNE (58, p 3). par une obligation d'autorisation à manier avec largesse.

3. Droit des transactions foncières

Les explications sur la loi des transactions foncières ont clairement montré que la principale cause de refus de l'autorisation d'aliéner un terrain est la répartition nuisible de la propriété foncière. Actuellement, il s'agit presque exclusivement de résoudre le problème de la concurrence d'acquisition entre agriculteurs et non-agriculteurs. Faute d'informations à ce sujet, on ne peut répondre à la question de savoir dans quelle mesure les réglementations existantes ont empêché les non-agriculteurs de réaliser leur intention d'acheter des terrains agricoles. Néanmoins, de nombreux facteurs indiquent que la loi sur les transactions foncières s'est révélée une épée émoussée, même pour cette cause de refus, la plus importante.

Cette supposition et l'effet probablement modérateur du développement prévisible de facteurs d'influence essentiels sur la demande de terrains agricoles par des non-agriculteurs font penser que l'on peut se passer d'une loi sur les transactions foncières. KLARE et DOLL (96) en arrivent au

3. *Grundstücksverkehrsrecht*

Die Ausführungen zum Grundstücksverkehrsgesetz haben verdeutlicht, dass die Versagung der Genehmigung zur Grundstücksveräußerung wegen ungesunder Verteilung von Grund und Boden der wesentlichste Grund ist. Dabei geht es gegenwärtig fast ausschließlich um die Auflösung der Erwerbskonkurrenz zwischen Landwirten und Nichtlandwirten. Mangels entsprechender Informationen musste offen bleiben, in welchem Umfang die bestehenden Reglementierungen Nichtlandwirte von der Realisierung ihrer Absicht abgehalten haben, landwirtschaftliche Grundstücke zu kaufen. Dennoch deutet vieles darauf hin, dass sich das Grundstücksverkehrsgesetz auch bei diesem wichtigsten Versagungsgrund als stumpfes Schwert erwiesen hat.

Diese Vermutung und die vermutlich dämpfende Wirkung der voraussichtlichen Entwicklung wesentliche Einflussgrößen auf die Nachfrage nach landwirtschaftlichen Grundstücken durch Nichtlandwirte lassen das GrdstVG entbehrlich erscheinen. Klare und Doll (96) kommen z. B. zu dem Ergebnis, dass für Nichtlandwirte der Kauf landwirtschaftlicher Grundstücke als sichere Kapitalanlage in Westdeutschland nicht attraktiv ist, soweit nicht andere Nutzungsabsichten (Bauland, Hobby) erwartet bzw. angestrebt werden. In Ostdeutschland fällt das Ergebnis wegen der engeren Pacht-Kaufpreis-Relationen, den vergleichsweise niedrigen Kaufpreisen und der Aussicht auf mögliche Kaufpreissteigerungen allerdings nicht so eindeutig aus (ebenda). Ebenfalls nicht eindeutig zu beantworten ist jedoch die Frage, ob sich der Bodenkauf durch Nichtlandwirte auf die Agrarstruktur dieser Länder ungünstig auswirkt und/oder z. B. bei Gründung von privaten Bodenfonds zu einer ungesunden Anhäufung von Grund und Boden führt (ebenda).
In einem Abwägungsprozess kommt Hötzel (97) zu dem Ergebnis, dass das Grundstücksverkehrsgesetz unter Kosten-Nutzen-Asprekten ersatzlos aufgehoben werden sollte. "Bei der Gelegenheit wäre zugleich das Landpachtverkehrsgesetz ersatzlos aufzuheben, da es noch weniger als das GrdstVG zur Verbesserung der Agrarstruktur geeignet ist.... Der freie Bodenmarkt sorgt am besten dafür, dass die LF "zum besseren Wirt" wandert, dass "Bauernland in Bauernhand" kommt, und zwar zu angemessenen Preisen. Wenn der Bund das GrdstVG ersatzlos aufhebt und einzelne Länder meinen, die agrarstrukturelle Seligkeit hinge von einer Grundstückslenkung ab, steht es ihnen zudem frei, eigenes Grundstückslenkungsrecht zu erlassen" (S. 178).

Die Bundesregierung hat jedoch Mitte 1999 die Forderung des Bundesrates abgelehnt, das Grundstücksverkehrsgesetz aufzuheben. Die Länderkammer begründete ihre Forderung damit, dass die von den Länden zu tragenden hohen Kosten des Vollzugs engesichts der relativ geringen

que l'achat de terrains agricoles par des non-agriculteurs en vue d'un placement sûr n'est pas attractif en Allemagne de l'Ouest, dans la mesure où d'autres intentions d'affectation (terrain constructible, loisirs) ne sont pas attendues ni visées. En Allemagne de l'Est, le résultat est moins évident, en raison des relations plus étroites entre le bail et le prix d'achat, des prix d'achat relativement faibles et de la perspective d'une possible augmentation des prix d'achat (ibidem). On ne peut pas non plus répondre clairement à la question de savoir si l'achat de terrains par des non-agriculteurs a un effet négatif sur la structure agricole de ces Länder et/ou conduit à un cumul nuisible de la propriété foncière lors de la création de fonds fonciers privés (ibidem).

Lors d'un examen attentif, HÖTZEL (97) parvient au résultat que la loi sur les transactions foncières devrait être abolie sans être remplacée, compte tenu des aspects coût-utilité. "A cette occasion, il faudrait également abolir, sans la remplacer, la loi sur l'établissement des baux ruraux, car elle est encore moins adaptée que la loi sur les transactions foncières à améliorer la structure agricole.... Le marché foncier libre garantit le mieux l'attribution de la surface agricole utile au "meilleur utilisateur", que l'application du principe "la terre du paysan aux mains du paysan" et cela à des prix équitables. Si l'État fédéral abolit, sans la remplacer, la loi sur les transactions foncières et si quelques Länder pensent que le bonheur des structures agricoles dépend d'un contrôle des terrains, ils sont libres d'édicter leur propre loi de contrôle des terrains" (p 178).

Toutefois, vers le milieu de l'année 1999, le gouvernement fédéral a refusé au Conseil fédéral l'autorisation d'abolir la loi sur les transactions foncières. Les représentants des Länder ont fondé leur demande sur le fait que les coûts élevés de l'application qui incombent aux Länder ne pourraient plus être justifiés, au regard de la faible efficacité de la loi et de leurs caisses vides. Le gouvernement fédéral a argumenté comme suit (98) :

1. Le seul fait que le taux de refus d'agréer des contrats soumis à autorisation soit faible ne permet pas de conclure que le contrôle des transactions foncières ne joue pas le rôle de protection qui lui est dévolu dans la pratique. Cette vision des choses ne tiendrait pas compte de la prévention générée par la simple existence de motifs de refus. En effet, les aliénations de terrains qui n'obtiendraient pas l'autorisation ne seraient de toute façon pas réalisées.
2. La suspension du droit de préemption des collectivités locales selon le § 4 de la loi d'urbanisation du Reich présuppose l'obligation d'autorisation et la menace de refus de cette autorisation selon la loi sur les transactions foncières. L'application du droit de préemption est donc lié en ce sens aux prescriptions en vigueur de la loi sur les transactions foncières, et tomberaient avec elle.

Effektivität des Gesetzes und vor dem Hintergrund leerer öffentlicher Kassen nicht mehr zu rechtfertigen sei. Die Bundesregierung argumentierte wie folgt (98):

(1) Aus der Tatsache, dass die Versagungsquote der zur Genehmigung vorgelegten Verträge gering sei, kann nicht der Schluss gezogen werden, dass die Grundstücksverkehrskontrolle die ihr zugedachte Schutzwirkung in der Praxis nicht entfaltet. Eine solche Betrachtungsweise lässt die Prävention außer acht, die von der bloßen Existenz der Versagungsgründe ausgeht. Nicht genehmigungsfähige Grundstücksveräußerungen würden nämlich in aller Regel von vorn herein nicht getätigt.
(2) Die Aussetzung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts nach § 4 des Reichssiedlungsgesetzes setzt die Genehmigungsbedürftigkeit und die drohende Versagung der Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz voraus. Der Vollzug des Vorkaufsrechts knüpft insoweit an die geltenden Vorschriften des Grundstücksverkehrsgesetzes an.
(3) Die im Grundstücksverkehrsgesetz enthaltenden Regelungen über das Zuweisungsverfahren sind im Interesse der Erhaltung lebensfähiger landwirtschaftlicher Betriebe in Ländern ohne anerbenrechtliche Vorschriften notwendig, um einer Zerschlagung dieser Betriebe entgegenzuwirken.
(4) Im übrigen sind die Länder ermächtigt zu bestimmen, dass die Veräußerung von Grundstücken bis zu einer bestimmten Größe keiner Genehmigung bedarf. Mit Rücksicht auf die leeren öffentlichen Kassen können sie die bestehenden, zum Teil sehr niedrigen Freigrenzen anheben und dadurch Verwaltungsaufwand und öffentliche Mittel einsparen.

Die kontroverse Diskussion um das Grundstücksverkehrsgesetz ist mit dieser Stellungsnahme der Bundesregierung nicht beendet. So hat der Bundesrat im Oktober 1999 einen Gesetzentwurf beschlossen, der in den Bundestag eingebracht wird, um die Gesetzgebungskompetenz der Länder u. a. im Bereich des Grundstücksverkehrsgesetzes, des Landpachtverkehrsgesetzes und des Reichssiedlungsgesetzes zu stärken. Gemäß dem Entwurf wollen die Länder anstelle dieser bislang geltenden Bundesgesetze landeseigene Regelungen erlassen können, weil eine bundesgesetzliche Regelung zu den genannten Rechtsgebieten nicht mehr erforderlich sei. Vielmehr sind die Gesetzgeber der Länder besser in der Lage, auf den Strukturwandel und die Standortunterschiede in der Landwirtschaft zu reagieren und die erforderlichen Regelungen zu gestalten. In diesem Zusammenhang wird wiederum von zahlreichen Ländern darauf hingewiesen, dass das Grundstücksverkehrs- und das Landpachtverkehrsgesetz in seiner jetzigen Fassung nicht mehr zeitgemäß ist, und für überflüssig gehalten wird (99).

3. La loi sur les transactions foncières contient des règles d'attribution préférentielles qui sont nécessaires dans l'intérêt du maintien d'exploitations agricoles viables dans les Länder qui ne possèdent par de directives relatives au droit de l'héritier privilégié, pour contrer le démembrement de ces exploitations.
4. Par ailleurs, les Länder sont autorisés à décider que l'aliénation de terrains jusqu'à une certaine taille n'a pas besoin d'autorisation. Compte tenu du vide de leurs caisses, ils peuvent relever les seuils existants, parfois très bas, et économiser les fonds publics.

La controverse autour de la loi sur les transactions foncières n'est pas terminée pour autant avec cette prise de position du gouvernement fédéral. Ainsi, le Conseil fédéral, en octobre 1999, a voté un projet de loi qui sera soumis au Bundestag (parlement), dont l'intention est de renforcer la compétence législative des Länder, entre autres, dans le domaine de la loi sur les transactions foncières, de la loi sur l'établissement des baux ruraux et de la loi d'urbanisation. Selon ce projet, les Länder veulent pouvoir édicter leurs règles propres à la place des lois fédérales en vigueur actuellement, parce qu'une réglementation fédérale ne serait plus nécessaire dans les domaines juridiques cités. Les législateurs des Länder sont bien plus en mesure de réagir aux changements des structures et aux différences locales dans l'agriculture et d'établir les réglementations nécessaires. Dans ce contexte, de nombreux Länder indiquent que la loi sur les transactions foncières et l'établissement des baux ruraux dans sa version actuelle n'est plus adaptée et est considérée comme superflue (99).

VI. Conclusions

En République Fédérale d'Allemagne, le droit de succession agricole, la loi sur les transactions foncières et la loi sur les baux ruraux interviennent essentiellement dans le marché foncier agricole avec l'objectif de privilégier les agriculteurs dans la transmission, l'acquisition ou l'affectation d'exploitations et de terrains agricoles en vue de maintenir et créer des exploitations agricoles viables. Les interventions dues au droit des baux ruraux étaient déjà très modérées jusqu'en 1985. L'application des dispositions votées en 1985, sur les nouvelles dispositions civiles du droit des baux ruraux ainsi que les prescriptions de droit public sur le droit des baux ruraux font suite à ce traitement libéral. Les quelques rares cas qui pourraient se présenter de forts cumuls de surfaces agricoles utiles, indésirable pour des raisons de politique agricole, ne justifient pas le maintien de l'obligation d'autorisation.

VI. Schlussfolgerung

In der Bundesrepublik Deutschland wird auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt im wesentlichen durch das landwirtschaftliche Erbrecht, das Grundstückverkehrsgesetz und das Landpachtrecht mit dem Ziel eingegriffen, Landwirte bei der Übertragung, dem Erwerb oder der Nutzung landwirtschaftlicher Betriebe und Grundstücke zu privilegieren, um existenzfähige landwirtschaftliche Betriebe zu erhalten und zu schaffen. Sehr moderat waren bereits die bis 1985 durch das Landpachtrecht erfolgten Eingriffe. An dieser liberalen Handhabung knüpfte der Gesetzesvollzug der im Jahr 1985 verabschiedeten zivilrechtlichen Vorschriften zur Neuordnung des landwirtschaftlichen Pachtrechts und der öffentlich rechtlichen Vorschriften zum Landpachtrecht an. Die ggf. eingetretenen wenigen Fälle einer aus (agrar-)politischen Gründen unerwünschten starken Anhäufung landwirtschaftlicher Nutzflächen rechtfertigen die Aufrechterhaltung einer Genehmigungspflicht nicht.

Zur Frage, ob und falls ja, in welchem Umfang eine Rücknahme der durch das landwirtschaftliche Erbrecht und das Grundstückverkehrsgesetz erfolgenden Eingriffe angestrebt werden sollte, ohne angestrebte agrarpolitische Ziele zu gefährden, wird wie folgt Stellung genommen:

1. Für eine Novellierung des landwirtschaftlichen Erbrechts zwecks Öffnung des Bodenmarktes für Miterben, die nicht Hoferben sind, lassen sich zumindest in den Fällen keine überzeugenden Gegenargumente anführen, in denen die Bewirtschaftung des Betriebes bereits dauerhaft aufgegeben worden ist. In diesen Fällen sollte die Privilegierung des Hoferben aufgegeben werden, so dass weichende Erben dadurch grundeigentumsmäßig besser gestellt werden als nach geltendem Recht. Eine Verzögerung des agrarstrukturellen Wandels, etwa durch Aufrechterhaltung oder Wiederaufnahme der Bewirtschaftung von Betrieben als selbständige Einheit mit dem Ziel, erbrechtliche Privilegien zu erhalten, ist dadurch nicht zu erwarten. Zu erwarten sind allerdings eine Beschleunigung von Betriebsaufgaben im steuerlichen Sinne und damit einhergehende regional konzentriert auftretende steuerliche Belastungen der Erben, die die Bodenmobilität und damit den agrarstrukturellen Wandel beeinträchtigen können. Durch eine Modifizierung vor allem des Einkommensteuerrechts lassen sich jedoch Lösungen finden, die diese möglichen Verzögerungen unter Wahrung des Grundsatzes der Steuergerechtigkeit weitgehend vermeiden.

2. Eine noch weitergehende Erbrechtsänderung, die nicht auf die Erhaltung landwirtschaftlicher Betriebe als Eigentumseinheit, sondern als Wirtschaftseinheit abstellt, könnte die Bodenmobilität möglicherweise stärker erhöhen als die genannte „kleine" Lösung und damit auch einen partiellen Beitrag zur Verbesserung der Faktorallokation in der Landwirtschaft leisten. Die genannten

La question de savoir s'il faut cesser les interventions découlant du droit de succession agricole et de la loi sur les transactions foncières sans remettre en cause les objectifs de la politique agricole et, si oui, quelle doit en être l'importance, est l'objet des prises de position suivantes :

1. On ne peut avancer aucun argument convaincant contre un amendement du droit de succession agricole en vue de l'ouverture du marché foncier aux cohéritiers qui ne sont pas les héritiers du domaine, du moins dans les cas où l'exploitation de la ferme a déjà été durablement abandonnée. Dans ces cas, le privilège de l'héritier du domaine devrait être supprimé de sorte que les héritiers écartés acquièrent une position vis-à-vis de la propriété foncière meilleure que d'après le droit en vigueur. On ne doit pas en attendre un ralentissement des changements des structures agricoles, par exemple, par le maintien ou la reprise d'exploitations en tant qu'unités autonomes qui seraient réalisés dans le seul but de maintenir les privilèges du droit de succession. Il faut toutefois s'attendre à une accélération de la cessation d'exploitations dans le sens fiscal et à des charges fiscales concomitantes qui peuvent être concentrées régionalement, et qui nuiraient à la mobilité foncière et donc au changement des structures agricoles. Cependant, la modification du droit de l'impôt, surtout celui sur le revenu, permet de trouver des solutions qui évitent en grande partie ces retards possibles tout en veillant au principe de justice fiscale.

2. Une modification du droit de succession encore plus radicale qui ne vise pas le maintien des exploitations agricoles en tant qu'unité de propriété, mais en tant qu'unité économique, pourrait éventuellement augmenter davantage encore la mobilité foncière que la "petite" solution énoncée, et pourrait ainsi contribuer partiellement à l'amélioration de l'allocation des ressources dans l'agriculture. Les éventuels phénomènes négatifs concomitants pourraient cependant faire douter de l'utilité de la réalisation d'une réforme aussi fondamentale du droit de succession.

3. Le compromis qui est discuté ces temps derniers concerne une réglementation qui ne place sous la protection du droit de l'héritier privilégié que les exploitations agricoles viables et compétitives. En 1997, BENDEL n'a revendiqué cette protection que pour environ 120 000 exploitations à temps plein, y compris environ 5 000 en Allemagne de l'Est, cette protection ne pouvant être accordée par l'intermédiaire du droit de succession général (93). Les propositions de KÖHNE vont en principe dans le même sens et il revendique de nouvelles dispositions légales homogènes pour tous les Länder (94).

Si la décision devait se faire en faveur d'une ouverture totale, il ne faudrait pas s'attendre à un boom des demandes sur le marché foncier agricole. Comme nous l'avons démontré, les causes du refus qui doivent empêcher un non-agriculteur d'acheter un terrain, se sont de plus en plus affaiblies au cours du temps, de sorte qu'elles ont moins de poids. Par ailleurs, les valeurs d'achat élevées des propriétés rurales en Allemagne de l'Ouest et les perspectives peu favorables à un développement à long terme

möglichen negativen Begleiterscheinungen lassen jedoch die Zweckmäßigkeit der Durchführung einer so grundlegenden Erbrechtsform zweifelhaft erscheinen.

3. Als Kompromiss wird in jüngerer Zeit eine Regelung diskutiert, die nur existenz- bzw. wettbewerbsfähige Landwirtschaftliche Betriebe unter den Schutz des Anerbenrechts stellt. 1997 forderte Bendel z. B. lediglich für ca. 120.000 Vollerwerbsbetriebe einschl. der ca. 5.000 in Ostdeutschland den Schutz im Erbgang, der mit den Mitteln des allgemeinen Erbrechts nicht gegeben werden kann (93). Köhnes Vorschläge gehen prinzipiell in die gleiche Richtung, und er fordert eine entsprechende einheitliche gesetzliche Neuregelung für alle Bundesländer (94).

Sollte die Entscheidung zugunsten einer vollständigen Öffnung ausfallen, ist nicht zu erwarten, dass es auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt zu einem Nachfrageboom kommt. Wie gezeigt werden konnte, sind die Versagungsgründe, die einen Grundstückskauf an einen Nichtlandwirt ggf. verhindern sollen, im Zeitablauf immer stärker abgeschwächt worden, so dass sie an Bedeutung verloren haben. Weiterhin dürften die hohen Kaufwerte für landwirtschaftlichen Grundbesitz in Westdeutschland und die nicht gerade günstigen Aussichten hinsichtlich der längerfristigen Entwicklung dieser Werte die Nachfrage bisher Nichtprivilegierter nach landwirtschaftlichen Grundstücken zumindest in Westdeutschland dämpfen.

4. Vor allem in Ostdeutschland kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass es auf lange Sicht bei Nichtlandwirten (z. B. privaten Bodenfonds) wegen der unvergleichlich größeren Kapitaldecke zu einer Anhäufung landwirtschaftlicher Grundstücke kommen kann, wenn die Entwicklung der landwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ein solches Engagement lohnend erscheinen lassen. Durch einen vollständigen Verzicht auf Kontrollen könnte sich diese gegenwärtig allerdings noch nicht einmal in Ansätzen erkennbare Entwicklung zunächst unerkannt vollziehen. Dennoch ist analog zum Landpachtverkehrsgesetz aus Nutzen-Kosten-Erwägungen und anderen genannten Gründen eine Abschaffung des Grundstücksverkehrsgesetzes zu fordern.

VII. Eigene Vorstellungen in Stichworten

Landpachtrecht: keine Veränderungen, liberale Handhabung beibehalten.

Landpachtverkehrsrecht: Gesetz aufheben, da Landpachtverkehrskontrollen im Zuge der veränderten nationalen landwirtschaftlichen Ziele (insbesondere der Aufgabe des agrarstrukturpolitischen Leitbildes "bäuerlicher Familienbetrieb") und geänderter Rahmenbedingungen (Globalisierung fordert internationale Wettbewerbsfähigkeit der landwirtschaftlichen Unternehmen) überflüssig sind und zudem hohen Verwaltungsaufwand verursachen.

Grundstücksverkehrsgesetz: Gesetz aufheben, da es aus den gleichen Gründen wie das Landpachtverkehrsgesetz überflüssig geworden ist.

de ces valeurs devraient atténuer la demande de personnes, non-privilégiées jusqu'à présent, pour des terrains agricoles, du moins en Allemagne de l'Ouest.

Cependant, on ne peut exclure qu'en Allemagne de l'Est surtout, des non-agriculteurs (par ex. des fonds fonciers privés) n'accumulent à long terme des terrains agricoles, si l'évolution des conditions de l'agriculture font apparaître comme rentable un tel engagement. En renonçant complètement à tout contrôle, cette évolution qui, pour le moment n'est même pas encore esquissée, pourrait passer inaperçue dans un premier temps. Néanmoins, à l'instar de la loi sur l'établissement des baux ruraux, il faut demander l'abolition de la loi sur les transactions foncières pour des considérations d'utilité/coût et pour d'autres raisons.

VII. Quelques idées en bref

Droit relatif aux baux ruraux : pas de modifications, conserver le traitement libéral.
Législation sur l'établissement des baux ruraux : abolir la loi, car les contrôles des transactions des baux ruraux sont superflus et génèrent des frais d'administration importants, étant donné que les objectifs agricoles nationaux ont changé (en particulier le type de modèle des structures agricoles nationaux ont changé (en particulier le type de modèle des structures agricoles représenté par « l'exploitation familiale »), ainsi que les conditions générales (la globalisation exige la compétitivité internationale des entreprises agricoles).

Droit sur les transactions foncières : abolir la loi, car elle est devenue inutile pour les mêmes raisons que la loi sur les transactions des baux ruraux.

Droit de succession : abolition de toutes les lois relatives à l'héritier privilégié spécifiques des Länder, y compris le droit de succession d'Allemagne du nord-ouest. Conservation du règlement de la popriété rurale dans le Code civil, pour donner la possibilité aux agriculteurs de transmettre comme par le passé leur exploitation en totalité à un seul héritier privilégié et d'indemniser les héritiers écartés d'après la valeur de rendement de la ferme. Cependant, le disposant doit devenir actif et établir un testament correspondant. Lors de la transition par succession ab intestat, c'est le droit de succession qui est valable. On ne partage pas les objections juridiques selon lesquelles les bénéficiaires ne deviennent pas actifs en raison de la persistance jusqu'aujourd'hui du droit spécial de succession, issu d'une longue tradition, et que, de ce fait, des exploitations capables de développement sur le long terme seront également démembrées au cours des succession. Les conseils professionnels et l'intérêt propre des agriculteurs feront très vite prendre conscience de la nouvelle situation juridique.

Erbrecht: Abschaffung aller landesspezifischen Anerbengesetze einschl. Nordwestdeutsche Höfeordnung. Beibehaltung der Landgutsregelung im BGB, um den Landwirten die Möglichkeit zu geben, ihren Betrieb wie bisher geschlossen an einen Hoferben zu vererben und die weichenden Erben nach dem Ertragswert des Hofes abzufinden. Der Erblasser muß aber aktiv werden und ein dementsprechendes Testament machen. Beim Übergang durch Intestaterbfolge gilt das allgemeine Erbrecht. Die juristischen Einwände, dass Landwirte wegen des bisher bestehenden landwirtschaftlichen Sondererbrechts aus jahrzehntelanger gewachsener Tradition nicht aktiv werden und somit auch langfristig entwicklungsfähige Betriebe im Erbgang zerschlagen werden, werden nicht geteilt. Die berufsständische Beratung und das Eigeninteresse der Landwirte wird sehr schnell die neue Rechtslage bewusst machen.

Literatur

1. AGRA-EUROPE 1988: 29, Nr.7: Länderberichte, Sonderbeilage: Schlussfolgerungen des Europäischen Rates.

2. -: 29, Nr.27: Länderberichte, Sonderbeilage: Bisherige und künftige Steuerregelungen.

3. Agrarbericht der Bundesregierung, 1987, Textteil.

4. Agrarbericht der Bundesregierung, 1988, Textteil.

5. AGRARRECHT 1977: 7: BGH, Beschluss vom 03.06.1976 (Grobes Preismissverhältnis), S. 65-66.

6. -, 1977: 7: OLG Köln, Beschluss vom 15.12.1976 (Grundstückverkehrsgenehmigung), S. 152.

7 -,1982: 12: Vorlagebeschluss des AG-Familiengericht-Husum vom 09.03.1982 (Zugewinnausgleich bei landwirtschaftlichem Anwesen), S. 244-245.

8. -, 1983: 13: BVerwG, Urteil vom 18.03.1983 (Bebauungsrechtliche Zulässigkeit von Abgrabungen), S. 336-338.

9. -, 1985: 15: BVerfG, Beschluss vom 16.10.1984 (Zugewinnausgleich), S. 12-14.

10. -,1985: 15: BGH, Beschluss vom 09.05.1985 (Agrarstruktur und Umweltschutz), S. 300-302.

11. -, 1985: 15: BVerwG, Urteil vom 19.04.1985 (Pferdezucht im Außenbereich, landwirtschaftlicher Betrieb), S. 302-303.

12. -, 1986: 16: BGH, Beschluss vom 24.04.1986 (Grundstücksbegriff), S. 211-212.

13. -, 1987: 17: BVerfG, Beschluss (Kammer) vom 22.06.1987 (Zur Abfindung weichender Erben), S. 222.

14. -, 1987: 17: Anzeige- und Beanstandungsverfahren nach dem Landpachtverkehrsgesetz (LPachtVG). Vorläufiger Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft, S. 269-270.

Bibliographie

1. AGRA-EUROPE 1988: 29, Nr.7: Länderberichte, Sonderbeilage: Schlussfolgerungen des Europäischen Rates.

2. -: 29, Nr.27: Länderberichte, Sonderbeilage: Bisherige und künftige Steuerregelungen.

3. Agrarbericht der Bundesregierung, 1987, Textteil.

4. Agrarbericht der Bundesregierung, 1988, Textteil.

5. AGRARRECHT 1977: 7: BGH, Beschluss vom 03.06.1976 (Grobes Preismissverhältnis), S. 65-66.

6. -, 1977: 7: OLG Köln, Beschluss vom 15.12.1976 (Grundstückverkehrsgenehmigung), S. 152.

7 -,1982: 12: Vorlagebeschluss des AG-Familiengericht-Husum vom 09.03.1982 (Zugewinnausgleich bei landwirtschaftlichem Anwesen), S. 244-245.

8. -, 1983: 13: BVerwG, Urteil vom 18.03.1983 (Bebauungsrechtliche Zulässigkeit von Abgrabungen), S. 336-338.

9. -, 1985: 15: BVerfG, Beschluss vom 16.10.1984 (Zugewinnausgleich), S. 12-14.

10. -,1985: 15: BGH, Beschluss vom 09.05.1985 (Agrarstruktur und Umweltschutz), S. 300-302.

11. -, 1985: 15: BVerwG, Urteil vom 19.04.1985 (Pferdezucht im Außenbereich, landwirtschaftlicher Betrieb), S. 302-303.

12. -, 1986: 16: BGH, Beschluss vom 24.04.1986 (Grundstücksbegriff), S. 211-212.

13. -, 1987: 17: BVerfG, Beschluss (Kammer) vom 22.06.1987 (Zur Abfindung weichender Erben), S. 222.

14. -, 1987: 17: Anzeige- und Beanstandungsverfahren nach dem Landpachtverkehrsgesetz (LPachtVG). Vorläufiger Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft, S. 269-270.

15. Amtsblatt des Kontrollrats, 1947: Art. IV Abs. 3 Satz 1 des Kontrollratsgesetzes vom 20.02.1947, S. 80.

16. AUGUSTIN, G., 1973: Die höchstrichterliche Rechtsprechung zum Grundstückverkehrsgesetz seit den Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts. Agrarrecht 3, S. 136-141.

17. BARNSTEDT, F.; BECKER, T.; BENDEL, B., 1976: Das nordwestdeutsche Höferecht nach der Novelle vom 29.03.1976. Münster-Hiltrup.

18. BENDEL, B., 1980: Probleme des landwirtschaftlichen Grundstücks- und Pachtmarktes - Möglichkeiten für ihre rechtliche Lösung. Agrarrecht 10, Beilage 1, S. 11-16.

19. -, 1981: Grundstückverkehrsgesetz. Handwörterbuch des Agrarrechts (1. Band). Berlin. Sp. 855-859.

15. Amtsblatt des Kontrollrats, 1947: Art. IV Abs. 3 Satz 1 des Kontrollratsgesetzes vom 20.02.1947, S. 80.

16. AUGUSTIN, G., 1973: Die höchstrichterliche Rechtsprechung zum Grundstückverkehrsgesetz seit den Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts. Agrarrecht 3, S. 136-141.

17. BARNSTEDT, F.; BECKER, T.; BENDEL, B., 1976: Das nordwestdeutsche Höferecht nach der Novelle vom 29.03.1976. Münster-Hiltrup.

18. BENDEL, B., 1980: Probleme des landwirtschaftlichen Grundstücks- und Pachtmarktes - Möglichkeiten für ihre rechtliche Lösung. Agrarrecht 10, Beilage 1, S. 11-16.

19. -, 1981: Grundstückverkehrsgesetz. Handwörterbuch des Agrarrechts (1. Band). Berlin. Sp. 855-859.

20. -, 1986: Die Entwicklung des Landwirtschaftsrechts 1985. Die Information über Steuer und Wirtschaft 40, S. 224-228.

21. -, 1987: Die Wirkung von staatlicher Bodenlenkung auf die Agrarstruktur - dargestellt am Grundstückverkehrsgesetz. Agrarrecht 17, S. 291-293

22. -; BECKER, T., 1986: Landpachtverkehrsgesetz. Recht in der Landwirtschaft, H. 8, Münster-Hiltrup.

23. BIELENBERG/KRAUZENBERGER/SÖFKER, 1987: Baugesetzbuch Leitfaden. München.

24. BUCK, H., 1987: Neue Tendenzen der Pachthofnachfolge im englischen Recht. Agrarrecht 17, S. 212-215.

25. Bundesgesetzblatt 1, 1952: Gesetz über das landwirtschaftliche Pachtwesen (Landpachtgesetz), S. 343.

26. -,1961: Gesetz über Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und zur Sicherung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe (Grundstückverkehrsgesetz), S. 1091.

27. -, 1976: Bekanntmachung der Neufassung der Höfeordnung, S. 1933.

28. -,1985: Gesetz zur Neuordnung des landwirtschaftlichen Pachtrechts, S. 2065.

29. -,1985: Gesetz über die Anzeige und Beanstandung von Landpachtverträgen (Landpachtverkehrsgesetz), S. 2075.

30. -, 1985: Steuerbereinigungsgesetz 1986, S. 2436.

31. -, 1986: Gesetz zur Neuregelung der steuerlichen Förderung des selbstbenutzten Wohneigentums (Wohneigentumsförderungsgesetz), S. 730.

32. -, 1986: Bekanntmachung des Baugesetzbuches, S. 2253.

33. DAMM, H., 1987: Entwicklungstendenzen auf dem Markt für landwirtschaftlich genutzte Flächen in ausgewählten Ländern der EG. Agrarwirtschaft 36, S. 24-27.

34. Deutscher Bundestag, 1983, Drucksache 10/508: Entwurf eines Gesetzes über die Anzeige und Beanstandung von Landpachtverträgen.

20. -, 1986: Die Entwicklung des Landwirtschaftsrechts 1985. Die Information über Steuer und Wirtschaft 40, S. 224-228.

21. -, 1987: Die Wirkung von staatlicher Bodenlenkung auf die Agrarstruktur - dargestellt am Grundstückverkehrsgesetz. Agrarrecht 17, S. 291-293

22. -; BECKER, T., 1986: Landpachtverkehrsgesetz. Recht in der Landwirtschaft, H. 8, Münster-Hiltrup.

23. BIELENBERG/KRAUZENBERGER/SÖFKER, 1987: Baugesetzbuch Leitfaden. München.

24. BUCK, H., 1987: Neue Tendenzen der Pachthofnachfolge im englischen Recht. Agrarrecht 17, S. 212-215.

25. Bundesgesetzblatt 1, 1952: Gesetz über das landwirtschaftliche Pachtwesen (Landpachtgesetz), S. 343.

26. -,1961: Gesetz über Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und zur Sicherung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe (Grundstückverkehrsgesetz), S. 1091.

27. -, 1976: Bekanntmachung der Neufassung der Höfeordnung, S. 1933.

28. -,1985: Gesetz zur Neuordnung des landwirtschaftlichen Pachtrechts, S. 2065.

29. -,1985: Gesetz über die Anzeige und Beanstandung von Landpachtverträgen (Landpachtverkehrsgesetz), S. 2075.

30. -, 1985: Steuerbereinigungsgesetz 1986, S. 2436.

31. -, 1986: Gesetz zur Neuregelung der steuerlichen Förderung des selbstbenutzten Wohneigentums (Wohneigentumsförderungsgesetz), S. 730.

32. -, 1986: Bekanntmachung des Baugesetzbuches, S. 2253.

33. DAMM, H., 1987: Entwicklungstendenzen auf dem Markt für landwirtschaftlich genutzte Flächen in ausgewählten Ländern der EG. Agrarwirtschaft 36, S. 24-27.

34. Deutscher Bundestag, 1983, Drucksache 10/508: Entwurf eines Gesetzes über die Anzeige und Beanstandung von Landpachtverträgen.

35. EBERSBACH, H., 1971: Das Grundstückverkehrsrecht im Wandel der Agrarstrukturpolitik. Berichte über Landwirtschaft. Bd. 49, S. 550-569.

36. EUROSTAT, 1987: Thema 5, Serie C: Betriebsstruktur - Erhebung 1985: Hauptergebnisse.

37. FASSBENDER, H. J., 1964: Zur Verfassungsmäßigkeit der Versagungsgründe des Grundstückverkehrsgesetzes. Berichte über Landwirtschaft 42, S. 815-841.

38. -, 1986: Zur pflichtrechtlichen Privilegierung der Erbhöfe und Landgüter. Agrarrecht 16, S. 131-133.

39. FEUERSTEIN, H., 1970: Bestimmungsgründe der Preise und des Transfers land- und fortwirtschaftlich genutzten Bodens. Kiel.

35. EBERSBACH, H., 1971: Das Grundstückverkehrsrecht im Wandel der Agrarstrukturpolitik. Berichte über Landwirtschaft. Bd. 49, S. 550-569.

36. EUROSTAT, 1987: Thema 5, Serie C: Betriebsstruktur - Erhebung 1985: Hauptergebnisse.

37. FASSBENDER, H. J., 1964: Zur Verfassungsmäßigkeit der Versagungsgründe des Grundstückverkehrsgesetzes. Berichte über Landwirtschaft 42, S. 815-841.

38. -, 1986: Zur pflichtrechtlichen Privilegierung der Erbhöfe und Landgüter. Agrarrecht 16, S. 131-133.

39. FEUERSTEIN, H., 1970: Bestimmungsgründe der Preise und des Transfers land- und fortwirtschaftlich genutzten Bodens. Kiel.

40. FILTER, W., 1983: Preiswirkungen einer Besteuerung von Veräußerungsgewinnen aus Bodenverkäufen im landwirtschaftlichen Grundstücksverkehr. Ber. ü. Ldw. Bd. 61, S. 44-46.

41. FRANKE, P., 1987: Zur Entwicklung des öffentlichen Baurechts für den ländlichen Raum 1982-1985. Agrarrecht 17, S. 1-15.

42. GIERSIEPEN, U., 1979: Was bringt die neue Höfeordnung? top agrar extra. Münster-Hiltrup.

43. HAGEDORN, K.; KLARE, K. 1986: Neue Landabgaberente. Schriftenreihe des BMELF, Reihe A: Angewandte Wissenschaft, H. 329. Münster-Hiltrup.

44. HAHNDORF, R., 1987: Zur Problematik des § 1376 Abs. 4 BGB nach dem Beschluss des BVerfG vom 16.10.1984 - 1 BvL 17/80-. Agrarrecht 17, S. 33-35.

45. HARRISON, A., 1981: Factors influencing ownership, tenancy, mobility and use of farmland in the United Kingdom. Information on agriculture No. 74. Luxembourg.

46. -, 1982: Factors influencing ownership, tenancy, mobility and use of farmland in the member states of the European Community. Information on agriculture No. 86. Luxembourg.

47. HENJES, H., 1986: Zur Neuordnung des Landpachtrechts. Die Information über Steuer und Wirtschaft 40, S. 201-204

48. HESSLER, R., 1987: Das neue Landpachtrecht und seine Anwendung. Hannoversche Land- und Forstwirtschaftliche Zeitung 140, Nr. 16, S. 77-80.

49. HÖTZEL, H. J., 1983: Freigrenzen im Grundstückverkehrsrecht. Agrarrecht 13, S. 176-181.

50. HOFMANN, C., 1988: Steuerliche Überlegungen und steuerliche Aspekte im Hinblick auf die zu erwartenden neuen Rahmenbedingungen der Land- und Forstwirtschaft. Schriftenreihe des HLBS. H. 123 (Einkommenssicherung in der Landwirtschaft). St. Augustin 2.

51. KLARE, K., 1985: Zur anhaltenden Pachtmarktanspannung aus einzelwirtschaftlicher Sicht und Möglichkeiten der staatlichen Einflussnahme. Landbauforschung Völkenrode 35, S. 114-126.

52. -; NEANDER, E.; PETERS, W., 1979: Entwicklung der Pachtpreise in der Bundesrepublik Deutschland und Möglichkeiten der Beeinflussung der landwirtschaftlichen Pachtmärkte. Agrarwirtschaft 28, S. 277-286.

40. FILTER, W., 1983: Preiswirkungen einer Besteuerung von Veräußerungsgewinnen aus Bodenverkäufen im landwirtschaftlichen Grundstücksverkehr. Ber. ü. Ldw. Bd. 61, S. 44-46.

41. FRANKE, P., 1987: Zur Entwicklung des öffentlichen Baurechts für den ländlichen Raum 1982-1985. Agrarrecht 17, S. 1-15.

42. GIERSIEPEN, U., 1979: Was bringt die neue Höfeordnung? top agrar extra. Münster-Hiltrup.

43. HAGEDORN, K.; KLARE, K. 1986: Neue Landabgaberente. Schriftenreihe des BMELF, Reihe A: Angewandte Wissenschaft, H. 329. Münster-Hiltrup.

44. HAHNDORF, R., 1987: Zur Problematik des § 1376 Abs. 4 BGB nach dem Beschluss des BVerfG vom 16.10.1984 - 1 BvL 17/80-. Agrarrecht 17, S. 33-35.

45. HARRISON, A., 1981: Factors influencing ownership, tenancy, mobility and use of farmland in the United Kingdom. Information on agriculture No. 74. Luxembourg.

46. -, 1982: Factors influencing ownership, tenancy, mobility and use of farmland in the member states of the European Community. Information on agriculture No. 86. Luxembourg.

47. HENJES, H., 1986: Zur Neuordnung des Landpachtrechts. Die Information über Steuer und Wirtschaft 40, S. 201-204

48. HESSLER, R., 1987: Das neue Landpachtrecht und seine Anwendung. Hannoversche Land- und Forstwirtschaftliche Zeitung 140, Nr. 16, S. 77-80.

49. HÖTZEL, H. J., 1983: Freigrenzen im Grundstückverkehrsrecht. Agrarrecht 13, S. 176-181.

50. HOFMANN, C., 1988: Steuerliche Überlegungen und steuerliche Aspekte im Hinblick auf die zu erwartenden neuen Rahmenbedingungen der Land- und Forstwirtschaft. Schriftenreihe des HLBS. H. 123 (Einkommenssicherung in der Landwirtschaft). St. Augustin 2.

51. KLARE, K., 1985: Zur anhaltenden Pachtmarktanspannung aus einzelwirtschaftlicher Sicht und Möglichkeiten der staatlichen Einflussnahme. Landbauforschung Völkenrode 35, S. 114-126.

52. -; NEANDER, E.; PETERS, W., 1979: Entwicklung der Pachtpreise in der Bundesrepublik Deutschland und Möglichkeiten der Beeinflussung der landwirtschaftlichen Pachtmärkte. Agrarwirtschaft 28, S. 277-286.

53. KLARE, K.; PETERS, W., 1980: Entwicklung der Kaufpreise auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt in der Bundesrepublik Deutschland. Landbauforschung-Völkenrode 30, S. 107-133.

54. KOLODZIEJCOK, K.-G., 1973: Rechtspolitischer Ausblick zum Landwirtschaftsrecht. Agrarrecht 3, S. 133-136.

55. KÖHNE, M., 1984: Der Ertragswert landwirtschaftlicher Betriebe. Agrarrecht 14, S. 57-64.

56. -, 1984a: Überlegungen zur Steuerpolitik im Anpassungsprozeß der Landwirtschaft. Agrarwirtschaft 33, S. 165-174.

57. -, 1984b: Kritische Anmerkungen zu den steuerpolitischen Vorschlägen des Bundesrats. Die Informationen über Steuer und Wirtschaft 38, S. 324-326.

58. -, 1986: Vorsicht vor Pachtobergrenzen. top agrar, S. 3.

53. KLARE, K.; PETERS, W., 1980: Entwicklung der Kaufpreise auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt in der Bundesrepublik Deutschland. Landbauforschung-Völkenrode 30, S. 107-133.

54. KOLODZIEJCOK, K.-G., 1973: Rechtspolitischer Ausblick zum Landwirtschaftsrecht. Agrarrecht 3, S. 133-136.

55. KÖHNE, M., 1984: Der Ertragswert landwirtschaftlicher Betriebe. Agrarrecht 14, S. 57-64.

56. -, 1984a: Überlegungen zur Steuerpolitik im Anpassungsprozeß der Landwirtschaft. Agrarwirtschaft 33, S. 165-174.

57. -, 1984b: Kritische Anmerkungen zu den steuerpolitischen Vorschlägen des Bundesrats. Die Informationen über Steuer und Wirtschaft 38, S. 324-326.

58. -, 1986: Vorsicht vor Pachtobergrenzen. top agrar, S. 3

59. -; WESCHE, R., 1982: Die Besteuerung der Landwirtschaft. Stuttgart.

60. KNAPP, G. F., 1987: Die Bauern-Befreiung und der Ursprung der Landarbeiter in den älteren Teilen Preußens, 2 Bde.

61. KROESCHEL, K., 1981: Bauernbefreiung. Handwörterbuch des Agrarrechts (1. Band). Berlin. Sp. 301-308.

62. -,1986: Deutsches Agrarrecht. Schriftenreihe des Instituts für Landwirtschaftsrecht der Universität Göttingen, Bd. 29. Köln.

63. LIPINSKY, E.; HÖTZEL, H. J.; MANTAU, R.; WEHNER; B., 1982: Bestimmungsgrößen der Eigentums- und Pachtverhältnisse sowie der Mobilität und Nutzung von Agrarland in der Bundesrepublik Deutschland. Mitteilungen über Landwirtschaft Nr.83. Luxemburg.

64. LIPINSKY, E., 1987: Eigentümerlandwirtschaft und Agrarstrukturwandel. Agrarrecht 17, S. 311-312.

65. LUKANOW, J., 1982: Landpachtrecht. Handwörterbuch des Agrarrechts (II. Band). Berlin. Sp. 100-113.

66. MANTAU, R., 1978: Rechts-, Organisations- und Finanzierungsformen für das landwirtschaftliche Grundeigentum. Landwirtschaft - Angewandte Wissenschaft, H. 205. Münster-Hiltrup.

67. MEINHOLD, K.; BARTHEL, E.; BEUSMANN, V.; GÖTZKE, H.; GRAFEN, A.; HAIMBÖCK, H.; HAXSEN, G.; HENNIGS, H.; HINRICHS, P.; KÖGL, H.; SCHRADER, H. (in Zusammenarbeit mit den Instituten für landtechnische Grundlagenforschung sowie Pflanzenbau und Pflanzenzüchtung der FAL), 1986: Möglichkeiten und Grenzen beim Anbau regenerativer Rohstoffe für Energieerzeugung und chemische Industrie. - Studie im Auftrag der Enquête-Kommission „Technologiefolgenabschätzung" des Deutschen Bundestages. Braunschweig-Völkenrode.

68. NEANDER, E., 1983: Zur Abgrenzung, Charakterisierung und Bewertung bäuerlicher Landwirtschaft. Ber. ü. Ldw. Bd. 61, S. 67-78.

59. -; WESCHE, R., 1982: Die Besteuerung der Landwirtschaft. Stuttgart.

60. KNAPP, G. F., 1987: Die Bauern-Befreiung und der Ursprung der Landarbeiter in den älteren Teilen Preußens, 2 Bde.

61. KROESCHEL, K., 1981: Bauernbefreiung. Handwörterbuch des Agrarrechts (1. Band). Berlin. Sp. 301-308.

62. -,1986: Deutsches Agrarrecht. Schriftenreihe des Instituts für Landwirtschaftsrecht der Universität Göttingen, Bd. 29. Köln.

63. LIPINSKY, E.; HÖTZEL, H. J.; MANTAU, R.; WEHNER; B., 1982: Bestimmungsgrößen der Eigentums- und Pachtverhältnisse sowie der Mobilität und Nutzung von Agrarland in der Bundesrepublik Deutschland. Mitteilungen über Landwirtschaft Nr.83. Luxemburg.

64. LIPINSKY, E., 1987: Eigentümerlandwirtschaft und Agrarstrukturwandel. Agrarrecht 17, S. 311-312.

65. LUKANOW, J., 1982: Landpachtrecht. Handwörterbuch des Agrarrechts (II. Band). Berlin. Sp. 100-113.

66. MANTAU, R., 1978: Rechts-, Organisations- und Finanzierungsformen für das landwirtschaftliche Grundeigentum. Landwirtschaft - Angewandte Wissenschaft, H. 205. Münster-Hiltrup.

67. MEINHOLD, K.; BARTHEL, E.; BEUSMANN, V.; GÖTZKE, H.; GRAFEN, A.; HAIMBÖCK, H.; HAXSEN, G.; HENNIGS, H.; HINRICHS, P.; KÖGL, H.; SCHRADER, H. (in Zusammenarbeit mit den Instituten für landtechnische Grundlagenforschung sowie Pflanzenbau und Pflanzenzüchtung der FAL), 1986: Möglichkeiten und Grenzen beim Anbau regenerativer Rohstoffe für Energieerzeugung und chemische Industrie. - Studie im Auftrag der Enquête-Kommission „Technologiefolgenabschätzung" des Deutschen Bundestages. Braunschweig-Völkenrode.

68. NEANDER, E., 1983: Zur Abgrenzung, Charakterisierung und Bewertung bäuerlicher Landwirtschaft. Ber. ü. Ldw. Bd. 61, S. 67-78.

69. -, 1985: Sicherung der Tierhaltung in bäuerlicher Hand. Aus der Sicht eines Wissenschaftlers. Schriftenreihe für ländliche Sozialfragen, hrsg. v. d. ASG, H. 94. Göttingen. S. 17-30.

70. NIENDIEKER, V., 1987: Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt. Eine ökonometrische Analyse der jüngeren Preisentwicklung in den Bundesländern. Agrarwirtschaft 36, S. 362-371

71. NEUMARK, F., 1970: Grundsätze gerechter und ökonomisch rationaler Steuerpolitik. Tübingen.

72. OTTE, E., 1987: Erbrechts- und Eigentumsbindungen der landwirtschaftlichen Erbfolge- und Übergaberegelungen. Diss. Bonn.

73. PIKALO, A., 1974: Zur Kritik des Landwirtschaftsrechts. Agrarrecht 4, S. 57-62.

69. -, 1985: Sicherung der Tierhaltung in bäuerlicher Hand. Aus der Sicht eines Wissenschaftlers. Schriftenreihe für ländliche Sozialfragen, hrsg. v. d. ASG, H. 94. Göttingen. S. 17-30.

70. NIENDIEKER, V., 1987: Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt. Eine ökonometrische Analyse der jüngeren Preisentwicklung in den Bundesländern. Agrarwirtschaft 36, S. 362-371

71. NEUMARK, F., 1970: Grundsätze gerechter und ökonomisch rationaler Steuerpolitik. Tübingen.

72. OTTE, E., 1987: Erbrechts- und Eigentumsbindungen der landwirtschaftlichen Erbfolge- und Übergaberegelungen. Diss. Bonn.

73. PIKALO, A., 1974: Zur Kritik des Landwirtschaftsrechts. Agrarrecht 4, S. 57-62.

74. -, 1984: Die Reglementierung des landwirtschaftlichen Bodenverkehrs und ihre Auswirkungen auf die Agrarstruktur. Europäische Hochschulschriften Bd. 347 (Agrarrecht in Europa). Frankfurt/M., Bern, New York. S. 21-53.

75. -; WEIMAR, R.; WINKLER, W. (Hrsg.), 1984: Agrarrecht in Europa. Europäische Hochschulschriften Bd. 347. Frankfurt/M., Bern, New York.

76. QUADFLIEG, F., 1984: Die Regelung des landwirtschaftlichen Bodenverkehrs und seine strukturellen Auswirkungen. Europäische Hochschulschriften Bd. 347 (Agrarrecht in Europa). Frankfurt/M., Bern, New York, S. 87-140.

77. STATISTISCHES BUNDESAMT, 1986: Fachserie 3, Reihe 2.1.6: Besitzverhältnisse in den landwirtschaftlichen Betrieben 1985.

78. -, mehrere Jahrgänge: Fachserie 3, Reihe 2.4: Kaufwerte für landwirtschaftlichen Grundbesitz.

79. -, mehrere Jahrgänge: Fachserie 17, Reihe 5: Kaufwerte für Bauland.

80. STEFFEN, E., 1982: Zwangsvollstreckung in der Landwirtschaft. Handwörterbuch des Agrarrechts (II. Band). Berlin. Sp. 1107-1110.

81. STÖCKER, H. A., 1986: Ungelöste Fragen des Höferechts im Anschluss an die Entscheidung des BVerfG zu § 1376 Abs. 4 BGB. Agrarrecht 16, S. 65-69.

82. WEHNER, B., 1987: Bestimmungsgründe der Entwicklung der Landpacht unter besonderer Berücksichtigung der die Pacht beeinflussenden agrarpolitischen Maßnahmen, Diss. Bonn.

83. WESCHE, R., 1987: Verträge mit dem Hofnachfolger. top agrar, H. 4, S. 42-49; H. 5, S. 52-58; H. 6, S. 48-52.

84. WINKLER, W., 1985: Landwirtschaftsrecht: Ausnahmerecht oder besonderes Rechtsgebiet. Agrarrecht 15, S. 33-38.

85. -, 1986: Das Landpachtrecht in den Benelux-Ländern. Schriftenreihe des Instituts für Landwirtschaftsrecht der Universität Göttingen, Bd. 32, Köln. S. 129-157.

74. -, 1984: Die Reglementierung des landwirtschaftlichen Bodenverkehrs und ihre Auswirkungen auf die Agrarstruktur. Europäische Hochschulschriften Bd. 347 (Agrarrecht in Europa). Frankfurt/M., Bern, New York. S. 21-53.

75. -; WEIMAR, R.; WINKLER, W. (Hrsg.), 1984: Agrarrecht in Europa. Europäische Hochschulschriften Bd. 347. Frankfurt/M., Bern, New York.

76. QUADFLIEG, F., 1984: Die Regelung des landwirtschaftlichen Bodenverkehrs und seine strukturellen Auswirkungen. Europäische Hochschulschriften Bd. 347 (Agrarrecht in Europa). Frankfurt/M., Bern, New York, S. 87-140.

77. STATISTISCHES BUNDESAMT, 1986: Fachserie 3, Reihe 2.1.6: Besitzverhältnisse in den landwirtschaftlichen Betrieben 1985.

78. -, mehrere Jahrgänge: Fachserie 3, Reihe 2.4: Kaufwerte für landwirtschaftlichen Grundbesitz.

79. -, mehrere Jahrgänge: Fachserie 17, Reihe 5: Kaufwerte für Bauland.

80. STEFFEN, E., 1982: Zwangsvollstreckung in der Landwirtschaft. Handwörterbuch des Agrarrechts (II. Band). Berlin. Sp. 1107-1110.

81. STÖCKER, H. A., 1986: Ungelöste Fragen des Höferechts im Anschluss an die Entscheidung des BVerfG zu § 1376 Abs. 4 BGB. Agrarrecht 16, S. 65-69.

82. WEHNER, B., 1987: Bestimmungsgründe der Entwicklung der Landpacht unter besonderer Berücksichtigung der die Pacht beeinflussenden agrarpolitischen Maßnahmen, Diss. Bonn.

83. WESCHE, R., 1987: Verträge mit dem Hofnachfolger. top agrar, H. 4, S. 42-49; H. 5, S. 52-58; H. 6, S. 48-52.

84. WINKLER, W., 1985: Landwirtschaftsrecht: Ausnahmerecht oder besonderes Rechtsgebiet. Agrarrecht 15, S. 33-38.

85. -, 1986: Das Landpachtrecht in den Benelux-Ländern. Schriftenreihe des Instituts für Landwirtschaftsrecht der Universität Göttingen, Bd. 32, Köln. S. 129-157.

86. BGH, Beschluss vom 13.12.1991, Az: Bln 8/91, RdL 92/48.

87. HORSTING, U.: Das Grundstückverkehrsgesetz – ein besonderes Tätigkeitsfeld von Dr. Bendel. Agrarbericht 1998, H. 5, S. 180-188.

88. -, Agrarrecht 1995, H. 2, S. 52-56.

89. WINKLER, W.: Die Entwicklung des Grundstückverkehrsrechts in Ostdeutschland nach 1945. Agrarrecht 1998, H. 5 S. 147-155.

90. -, BLG-Stellungnahme: Grundstückverkehrsgesetz weiterhin unverzichtbar. Landentwicklung aktuell. Ausgabe 1/1998, S. 8-9.

91. FORSTNER, B. und ISERMEYER, F.: Zwischenergebnisse zur Umstrukturierung der Landwirtschaft in den neuen Ländern. Berichte über Landwirtschaft 76 (1998), H. 2, S. 161-190.

86. BGH, Beschluss vom 13.12.1991, Az: Bln 8/91, RdL 92/48.

87. HORSTING, U.: Das Grundstückverkehrsgesetz – ein besonderes Tätigkeitsfeld von Dr. Bendel. Agrarbericht 1998, H. 5, S. 180-188.

88. -, Agrarrecht 1995, H. 2, S. 52-56.

89. WINKLER, W.: Die Entwicklung des Grundstückverkehrsrechts in Ostdeutschland nach 1945. Agrarrecht 1998, H. 5 S. 147-155.

90. -, BLG-Stellungnahme: Grundstückverkehrsgesetz weiterhin unverzichtbar. Landentwicklung aktuell. Ausgabe 1/1998, S. 8-9.

91. FORSTNER, B. und ISERMEYER, F.: Zwischenergebnisse zur Umstrukturierung der Landwirtschaft in den neuen Ländern. Berichte über Landwirtschaft 76 (1998), H. 2, S. 161-190.

92. FAßBENDER, H.-J.: Agrarrecht 1998, H. 5.

93. BENDEL, B.: Agrarrecht 1998, H. 5.

94. KÖHNE, M.: Das landwirtschaftliche Sondererbrecht im Lichte des agrarstrukturellen Wandels. Agrarrecht 25 (1995), H. 10, S. 321-326.

95. SCHMITT, G.: Bedarf die "geschlossene Hofübergabe" noch des Schutzes durch das Anerbenrecht. Agrarwirtschaft 45 (1996), H. 3, S. 129-131.

96. KLARE, K. und DOLL, H.: Private landwirtschaftliche Bodenfonds – top oder flop? top agrar spezial 1999, H. 9, S. 8-12.

97. HÖTZEL, H.-J.: Das Grundstücksverkehrsgesetz – unverändert belassen oder ersatzlos aufheben? Agrarwirtschaft 48 (1999), H. 5 S. 177-178.

98. AGRAR-EUROPE 20/99 v. 17.5.99: Bundesregierung lehnt Aufhebung des Grundstückverkehrsgesetzes ab. Länderberichte S. 23.

99. AGRAR-EUROPE 42/99 v. 18.10.99: Länder wollen Gesetzgebungskompetenz zum Grundstücksverkehr. Länderberichte, S. 29-30.

92. FAßBENDER, H.-J.: Agrarrecht 1998, H. 5.

93. BENDEL, B.: Agrarrecht 1998, H. 5.

94. KÖHNE, M.: Das landwirtschaftliche Sondererbrecht im Lichte des agrarstrukturellen Wandels. Agrarrecht 25 (1995), H. 10, S. 321-326.

95. SCHMITT, G.: Bedarf die "geschlossene Hofübergabe" noch des Schutzes durch das Anerbenrecht. Agrarwirtschaft 45 (1996), H. 3, S. 129-131.

96. KLARE, K. und DOLL, H.: Private landwirtschaftliche Bodenfonds – top oder flop? top agrar spezial 1999, H. 9, S. 8-12.

97. HÖTZEL, H.-J.: Das Grundstücksverkehrsgesetz – unverändert belassen oder ersatzlos aufheben? Agrarwirtschaft 48 (1999), H. 5 S. 177-178.

98. AGRAR-EUROPE 20/99 v. 17.5.99: Bundesregierung lehnt Aufhebung des Grundstückverkehrsgesetzes ab. Länderberichte S. 23.

99. AGRAR-EUROPE 42/99 v. 18.10.99: Länder wollen Gesetzgebungskompetenz zum Grundstücksverkehr. Länderberichte, S. 29-30.72. OTTE, E., 1987: Erbrechts- und Eigentumsbindungen der landwirtschaftlichen Erbfolge- und Übergaberegelungen. Diss. Bonn. H. 6, S. 48-52.

Perspektiven für die Hofnachfolge

Ferdinand Fasterding

1. Einleitung

Um die Informationsbasis für Berufswahl- und Hofnachfolgeentscheidungen der Nachkommen von Landwirten zu verbessern und wegen der Bedeutung, die der Nachfolgesituation häufig als Indikator für die wirtschaftliche Lage in der Landwirtschaft beigemessen wird, soll im folgenden zunächst auf die Bereitschaft zur Übernahme landwirtschaftlicher Betriebe eingegangen werden. Daran anschließend werden Sitten und rechtliche Grundlagen der Vererbung landwirtschaftlicher Betriebe skizziert und Belastungen, die aus den Modalitäten der Übergabe und Übernahme landwirtschaftlicher Betriebe für die Hofnachfolger resultieren, dargestellt. Abschließend werden dann einige Schlussfolgerungen gezogen.

2. Situation der Hofnachfolge in Deutschland

Im Herbst 1997 waren die Anteile von Haupterwerbsbetrieben mit 10 oder mehr ha LF, deren Inhaber 45 oder mehr Jahre alt waren und die Hofnachfolge als „ganz sicher" einschätzten, in Norddeutschland (hier Schleswig-Holstein, Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen) höher als in der Mitte (hier Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland) und im Süden (hier Baden-Württemberg und Bayern) des früheren Bundesgebiets (Abbildung). Das ist u. a. auf Unterschiede in der Betriebsgrößenstruktur zurückzuführen und bedeutet daher nicht, dass in Bayern und Baden-Württemberg die Bereitschaft potenzieller Hofnachfolger zur Weiterbewirtschaftung landwirtschaftlicher Betriebe generell kleiner war als im Norden.

Nach Einschätzung der Betriebsinhaber war im früheren Bundesgebiet bei ca. einem Drittel der Haupterwerbsbetriebe mit 10 oder mehr ha LF die Weiterbewirtschaftung nach dem Generationswechsel „ganz sicher". Die Bereitschaft zur Übernahme von Betrieben, in denen höhere Einkommen erzielt werden können, ist größer als die in Betrieben mit geringer Einkommenskapazität. Das zeigt sich beispielsweise daran, dass Inhaber von Betrieben mit 100 oder mehr ha LF zu knapp 75 % davon ausgingen, dass ihre Betriebe „ganz sicher" von einem Nachfolger weiter bewirtschaftet werden. Weitere ca. 11 % gaben an, die Hofnachfolge sei „wahrscheinlich", so dass lediglich von ca

Perspectives en matière de succession

Ferdinand Fasterding

1. *Introduction*

L'information sur le choix professionnel et la décision de succéder sur les exploitations agricoles mérite d'être améliorée, notamment parce que bien souvent la succession constitue un indicateur de la situation économique de l'agriculture. Nous présenterons d'abord les perspectives de transmission des exploitations agricoles. Nous esquisserons ensuite les fondements juridiques et les coutumes en matière d'héritage des exploitations agricoles, avant d'évaluer les charges financières qui pèsent sur les successeurs du fait de ces transmissions.

2. *La succession en Allemagne*

A l'automne 1997, la proportion de successions « complètement certaines » sur les exploitations à titre principal d'au moins 10 hectares de superficie agricole utile, dont l'exploitant avait plus de 44 ans, était supérieure dans l'Allemagne du Nord (Schleswig-Holstein, Basse-Saxe, Rhénanie du Nord-Westphalie) que sur celles du Centre (Hesse, Rhénanie-Palatinat, Sarre) et celles du Sud (Bade-Wurtemberg, Bavière), pour ce qui concerne les anciens Länder (graphique 1). Ceci est à attribuer notamment aux différences de dimension des exploitations agricoles, et ne signifie pas pour autant que la disponibilité en successeurs potentiels soit globalement inférieure en Bavière et Bade-Wurtemberg qu'au Nord.

Selon l'estimation des exploitants, dans les anciens Länder, la reprise des exploitation à titre principal de 10 ha et plus était « complètement certaine » dans 1/3 des cas. La probabilité de transmission des exploitations s'accroît avec l'importance des capacités de revenus. Ainsi pour les exploitants de 100 ha et plus, la proportion d'estimation de reprise par un successeur « complètement certaine » est d'environ 75% ; cette reprise étant « vraisemblable » dans 11% des cas, tandis que dans 14% des cas seulement une reprise lors du changement de génération était indéterminée ou incertaine (graphique 2). Ce type de données sur les successeurs se montre relativement comparable à celles résultant d'enquêtes antérieures. Cela signifie que la réforme de la PAC de 1992 ainsi que les discussions pour la poursuite de cette réforme a produit une diminution insignifiante des intentions de reprise des

14 % eine Nachfolge im Zuge des Generationswechsels als unbestimmt oder unsicher angesehen bzw. ganz ausgeschlossen wurde (Abbildung). Die Angaben zur Hofnachfolge haben sich im Vergleich zu früheren Erhebungen als relativ stabil erwiesen. Das deutet darauf hin, dass die Reform der EU-Agrarpolitik im Jahr 1992 sowie die Diskussion um weitere Reformschritte nur zu einer unwesentlichen Verminderung der Bereitschaft zur Weiterbewirtschaftung landwirtschaftlicher Betriebe nach dem Generationswechsel geführt haben. Die schon lange vor dem Zeitpunkt der Befragung erfolgten Entscheidungen zugunsten des Berufs Landwirt mit dem Ziel der Betriebsübernahme sind durch die Politikänderungen also zumeist nicht revidiert worden.

3. Vererbung landwirtschaftlichen Vermögens - Deutschland und Frankreich im Vergleich

Ob ein landwirtschaftlicher Familienbetrieb auch nach dem Generationswechsel weiterbewirtschaftet wird bzw. werden kann, hängt nicht nur davon ab, ob der Betrieb hinsichtlich Größe, Boden- und Klimaverhältnisse, Marktlage usw. gewinnbringend bewirtschaftet werden kann, sondern auch davon, inwieweit landwirtschaftliche Erbsitten und das Erbrecht eine Weiterführung begünstigen. Erbsitten und Erbrecht beeinflussen daher die Bereitschaft zur Übernahme landwirtschaftlicher Betriebe und sind somit auch für agrarstrukturelle Entwicklungen von Bedeutung.

In Deutschland haben sich im Laufe der Jahrhunderte keine einheitlichen Erbsitten bzw. kein einheitliches Erbrecht für landwirtschaftliche Vermögen gebildet. Die Sitte, die Höfe im Erbgang real auf alle Erben aufzuteilen (Realteilung), war überwiegend im Südwesten Deutschlands, aber auch in kleineren Gebieten Norddeutschlands verbreitet. In den übrigen Gebieten übernahmen Anerben zumeist kraft Gesetz oder Tradition den gesamten landwirtschaftlichen Betrieb mit Boden, Gebäuden und sonstigem Inventar geschlossen, während die weichenden Erben mit Geld abgefunden wurden (Anerbensitte). Diese Anerbensitte hat im Zeitablauf auch in ehemaligen Realteilungsgebieten an Bedeutung gewonnen.
Nicht nur durch die Anerbensitte, sondern auch durch Anerbengesetze ist heute in Deutschland eine ungeteilte Übergabe landwirtschaftlicher Betriebe verbreitet. In den Ländern Schleswig-Holstein, Hamburg, Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen gilt die nordwestdeutsche Höfeordnung, Bremen, Rheinland-Pfalz sowie Hessen haben Landesgesetze und in Baden-Württemberg gelten drei unterschiedliche Gesetze für einzelne Landesteile. Nach den Anerbengesetzen werden die Hoferben vor allem dadurch bevorzugt, dass die Abfindungen weichender Erben entweder auf der Grundlage der steuerlicen Einheitswerte oder der Ertragswerte und nicht der regelmäßig höheren Verkehrswerte festgesetzt werden, die im allgemeinen Erbrecht gelten.

exploitations agricoles pour la nouvelle génération. Les décisions de choix de la profession agricole, dans la perspective d'une transmission d'exploitation agricole, avaient été prises bien avant l'enquête, et ne sont la plupart du temps pas révisées lors des changements de politique agricole.

3. *Transmission des biens agricoles par héritage*

La possibilité de poursuivre une exploitation agricole, dans des conditions de réussite économique, ne dépend pas seulement de sa dimension, de la qualité des sols, de l'influence du climat, de la situation des marchés, etc.., mais également de la manière dont le droit et les coutumes en matière d'héritage influencent la possibilité de reprise des exploitations agricoles et sont ainsi de grande importance pour le développement des structures agricoles.

En Allemagne les coutumes et les droits d'héritage, concernant les biens agricoles, ne manifestent aucune unité au cours des siècles passés. La coutume de division égalitaire de la propriété agricole entre tous les héritiers (partage en nature – Realteilung) était dominante dans l'Allemagne du Sud-Ouest, ainsi que dans de petites zones de l'Allemagne du Nord. Ailleurs dominait par la loi ou la tradition la transmission à un héritier de l'exploitation complète, incluant la propriété du sol, des bâtiments, et des moyens d'exploitation, tandis que les héritiers écartés étaient dédommagés en argent. Cette coutume d'héritier préféré (Anerbensitte) s'est développée au fil du temps dans les régions de partage égalitaire.

Aujourd'hui l'absence de division de l'exploitation agricole lors de sa transmission a été étendue à l'ensemble de l'Allemagne, que ce soit par la coutume ou par les lois. En Schleswig-Holstein, Hambourg, Basse-Saxe, Rhénanie du Nord-Westphalie s'applique la « loi de transmission de l'exploitation agricole du Nord-Ouest » (Höfeordnung), tandis que chacun des Land de Brème, Rhénanie-Palatinat et Hesse bénéficie d'une loi du Land spécifique et qu'en Bade-Wurtemberg s'appliquent trois lois différentes valable chacune pour une zone particulière. Par l'effet de ces lois les bénéficiaires d'un avantage au regard du droit d'héritage général, qui consiste en ce que le dédommagement des héritiers défectifs est fixé d'après la valeur fiscale (Einheitswert) ou d'après la valeur de rendement (Ertragswert) et non pas d'après la valeur vénale qui leur est supérieure.

Le droit de l'héritier préféré constitue un système facultatif, c'est à dire que le cédant peut soumettre l'exploitation aux règles ordinaires de l'héritage prévues par le droit civil. De telles exploitations sont transmises alors selon les prescriptions du Code Civil, comme c'est le cas par exemple en Bavière et dans les nouveaux Länder. Le Code Civil élargit toutefois la possibilité de tester, en ce sens que les

Grundsätzlich handelt es sich bei den Anerbengesetzen um ein fakultatives System, d. h. der Erblasser kann den Betrieb dem bürgerlichen Erbrecht unterstellen. Solche Höfe vererben sich dann wie die Höfe in Regionen ohne besondere landwirtschaftliche Erbgesetze, also wie z. B. in Bayern und den neuen Bundesländern, nach dem Erbrecht gemäß Bürgerlichem Gesetzbuch. Das BGB erweitert die Testierfreiheit der Eigentümer, denn diese können Höfe durch letztwillige Verfügungen einem Erben zuwenden und erbrechtliche Ansprüche von Miterben und Pflichtteilsberechtigten auf der Grundlage des Ertragswerts anstelle des Verkehrswerts festsetzen. Durch das Grundstückverkehrsgesetz wird die Testierfreiheit nach dem BGB insoweit wieder eingeschränkt, als dieses Gesetz den Eigentumswechsel an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken auch für Rechtsgeschäfte in Zusammenhang mit einem Erbfall oder einer vorweggenommenen Erbfolge einer behördlichen Genehmigung unterwirft. Zu den Versagungsgründen für diese Genehmigung gehört auch, wenn ein landwirtschaftlicher Betrieb in Zusammenhang mit der Erbauseinandersetzung seine „Lebensfähigkeit" verlieren würde. Die nach dem BGB mögliche Realteilung unter mehrere Erben kann also verweigert werden. Sofern keine Regelungen durch die Erblasser getroffen worden sind, sieht das Grundstückverkehrsgesetz vor, dass das Eigentum an einem landwirtschaftlichen Betrieb auf Antrag einem Erben ungeteilt zugewiesen werden kann. Auch bei diesem Zuweisungsverfahren werden die Hoferben begünstigt, denn die Abfindungsansprüche der weichenden Erben werden auf der Grundlage der Ertragswerte festgesetzt.

4. Höhe der Abfindungen und Altenteilleistungen in Deutschland

Um festzustellen, ob die Hofnachfolger in Deutschland durch die Anerbensitte bzw. die gesetzlichen Regelungen so gestellt werden, dass die Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe durch die mit der Eigentumsübertragung verbundenen Belastungen nicht behindert werden, wurden im Herbst 1998 Inhaber landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetriebe mit 30 oder mehr ha LF befragt. Anhand der Ergebnisse (Abbildung) wird u. a. deutlich, dass die auf den Zeitpunkt der Befragung bezogenen durchschnittlichen Altenteilzahlungen und Abfindungen für weichende Erben je ha der vom Hofnachfolger übernommenen Eigenflächen in Baden-Württemberg am höchsten waren (mehr als 23.000 DM/ha), gefolgt von Nordrhein-Westfalen (ca. 12.000 DM/ha), Rheinland-Pfalz und Niedersachsen (ca. 7.000 DM/ha) sowie Bayern (ca. 6.000 DM/ha).

Die vergleichsweise hohen Werte in Baden-Württemberg und Nordrhein-Westfalen resultieren zu einem großen Teil daraus, dass weichende Erben u. a. mit Bauerwartungsland, Bauland oder bebauten Grundstücken, also Grundstücken, die insbesondere in Ballungsgebieten erheblich im Wert gestiegen sind, abgefunden wurden bzw. werden sollen. Dafür ergaben sich Werte zwischen ca.

exploitations agricoles peuvent être attribuées par disposition testamentaire à un héritier, les soultes des cohéritiers ainsi que les charges étant évaluées sur la base de la valeur de rendement au lieu de la valeur vénale. En même temps la législation concernant le marché des terres agricoles réduit la liberté de tester du Code Civil, en ce qu'elle soumet également à autorisation administrative les changements de propriété des terres agricoles et forestières résultant d'un décès ou d'une succession anticipée. Parmi les motifs de refus d'autorisation figure le cas où une exploitation agricole perdrait sa « viabilité » du fait d'une rupture d'indivision. La division du bien entre plusieurs héritiers, résultant du partage égalitaire prévu par le Code Civil (Realteilung) peut également être empêché. Au cas où le testateur n'aurait rien prévu, la législation sur le marché des terres agricoles prévoit que la propriété intégrale d'une exploitation agricole puisse être attribuée à l'un des héritiers qui en ferait la demande. Et dans ce cas d'attribution préférentielle le montant des soultes versées aux héritiers écartés est fixé d'après les valeurs de rendement.

4. *Montant des soultes et rentes parentales en Allemagne*

Une enquête a été réalisée à l'automne 1998 auprès des exploitants à titre principal disposant d'au moins 30 ha de surface agricole, pour déterminer si les coutumes et règles de succession agricole en Allemagne conduisaient à des charges liées à ces transferts de propriété mettant en danger la capacité de développement des exploitations reprises. Le résultat de cette enquête (graphique 3) montre qu'au moment de l'enquête le montant moyen des charges liées aux rentes parentales et aux soultes versées aux cohéritiers, par hectare transmis au successeur, atteint son plus haut en Bade-Wurtemberg (plus de 23 000 DM) suivi de la Rhénanie du Nord-Westphalie (env. 12 000 DM), Rhénanie-Palatinat et Basse-Saxe (env. 7 000 DM) ainsi que Bavière (6 000 DM).

Le fait que les montants relevés en Bade-Wurtemberg et en Rhénanie du Nord-Westphalie soient comparativement élevés provient de ce que les cohéritiers écartés reçoivent en guise de compensation des surfaces de terres bâties, à bâtir ou susceptibles de le devenir, qui, notamment en zone d'agglomération concentrées, ont une valeur très élevées. Les prix de ce type de terrains s'étagent entre environ 17 000 DM/ha (Bade-Wurtemberg) et 1 200 ou 1 100 DM/ha (Bavière et Rhénanie-Palatinat).

La participation aux coûts d'éducation des cohéritiers écartés se situent seulement entre 400 DM/ha en Bavière et 1 200 DM/ha en Rhénanie du Nord-Westphalie, le dédomagement des cohéritiers aux moyens d'actifs particuliers représente entre 300 DM/ha en Rhénanie-Palatinat et 900 DM/ha en Bade-Wurtemberg et Rhénanie du Nord-Westphalie, la prise en charge des dettes représente entre

17.000 DM/ha (Baden-Württemberg) und 1.200 bzw. 1.100 DM/ha (Bayern und Rheinland-Pfalz). Die für die Ausbildung weichender Erben aufgewendeten monetären Beträge streuen dagegen nur zwischen ca. 400 DM/ha in Bayern und 1.200 DM/ha in Nordrhein-Westfalen, die für Abfindung mit sonstigem Vermögen zwischen ca. 300 DM/ha in Rheinland-Pfalz und 900 DM/ha in Baden-Württemberg sowie Nordrhein-Westfalen, die für die Übernahme von Verbindlichkeiten zwischen ca. 300 DM/ha in Bayern und 2.500 DM/ha in Rheinland-Pfalz und die Barwerte der Altenteilleistungen sogar nur zwischen ca. 2.300 DM/ha in Niedersachsen und 3.600 DM/ha in Baden-Württemberg (Abbildung).

5. *Schlussfolgerungen*

Zusammenfassend kann man folgende Schlussfolgerungen ziehen:

In Deutschland deutet sich bisher kein Mangel an Hofnachfolgern an, da vor allem Inhaber entwicklungsfähiger landwirtschaftlicher Betriebe zumeist Nachfolger aus dem Kreis ihrer Angehörigen finden.

Dazu haben die Anerbensitte bzw. die Sondererbrechte mit Begünstigung der Hoferben gegenüber weichenden Erben beigetragen. Die Begünstigung der Hoferben kann aber auch dazu führen, dass landwirtschaftliche Betriebe selbst dann geschlossen vererbt und weiterbewirtschaftet werden, wenn ihre Weiterbewirtschaftung unwirtschaftlich ist.

Realteilung kann einerseits die Aufgabe landwirtschaftlicher Betriebe generell beschleunigen. Realteilung muss andererseits der Erhaltung landwirtschaftlicher Betriebe nach dem Generationswechsel aber nicht entgegenstehen, wenn - wie in Frankreich möglich - weichende Erben mit landwirtschaftlich genutzten Flächen abgefunden werden, die auf Verlangen zumindest mittelfristig gegen ein angemessenes Entgelt an die Hofnachfolger verpachtet werden müssen. Dadurch können Belastungen durch einmalige Zahlungen an weichende Erben vermindert und mehr liquide Mittel für das betriebliche Wachstum verfügbar gemacht werden.

Aus diesen Überlegungen ergibt sich nach meiner Einschätzung für die Gesetzgebung folgendes:

Die gegenwärtig geltenden landwirtschaftlichen Sondererbrechtsregelungen sind wegen der Bedeutung der Pacht von landwirtschaftlich genutzten Flächen den agrarstrukturellen Verhältnissen in Deutschland nicht mehr angemessen und sollten - wie in Teilen von Baden-Württemberg mit Ablauf des Jahres 2000 vorgesehen - außer Kraft gesetzt werden.

300 DM/ha en Bavière et 2 500 DM/ha en Rhénanie-Palatinat, tandis que la valeur capitalisée des rentes parentales n'est que de 2 300 DM/ha en Basse-Saxe pour atteindre 3 600 DM/ha en Bade-Wurtemberg (graphique 3)

5. *Conclusion*

De ces divers aspects on peut conclure :

Il n'existe pas de manque de successeurs en Allemagne car tous les détenteurs d'une exploitation apte à se développer trouvent un successeur à l'intérieur de leur famille

Les coutumes et lois réglant les successions agricole contribuent à cela en allégeant la charge des successeurs à l'encontre des héritiers écartés. Mais l'allégement du coût de cette transmission peut aussi conduire à ce que des exploitations agricoles soient transmises intégralement sans que leur viabilité économique ultérieure soit assurée

Le partage égalitaire peut accélérer la disparition d'exploitations agricoles. Cependant le partage égalitaire peut ne pas menacer le maintien des exploitations agricoles au changement des générations si –comme c'est possible en France- l'attribution de surfaces agricoles à tous les héritiers s'accomplit sous la condition d'une location à moyen terme, avec un niveau de loyer approprié, en faveur du successeur. De cette manière la charge du dédommagement aux cohéritiers peut être allégée libérant plus de moyens financiers pour la croissance de l'exploitation.

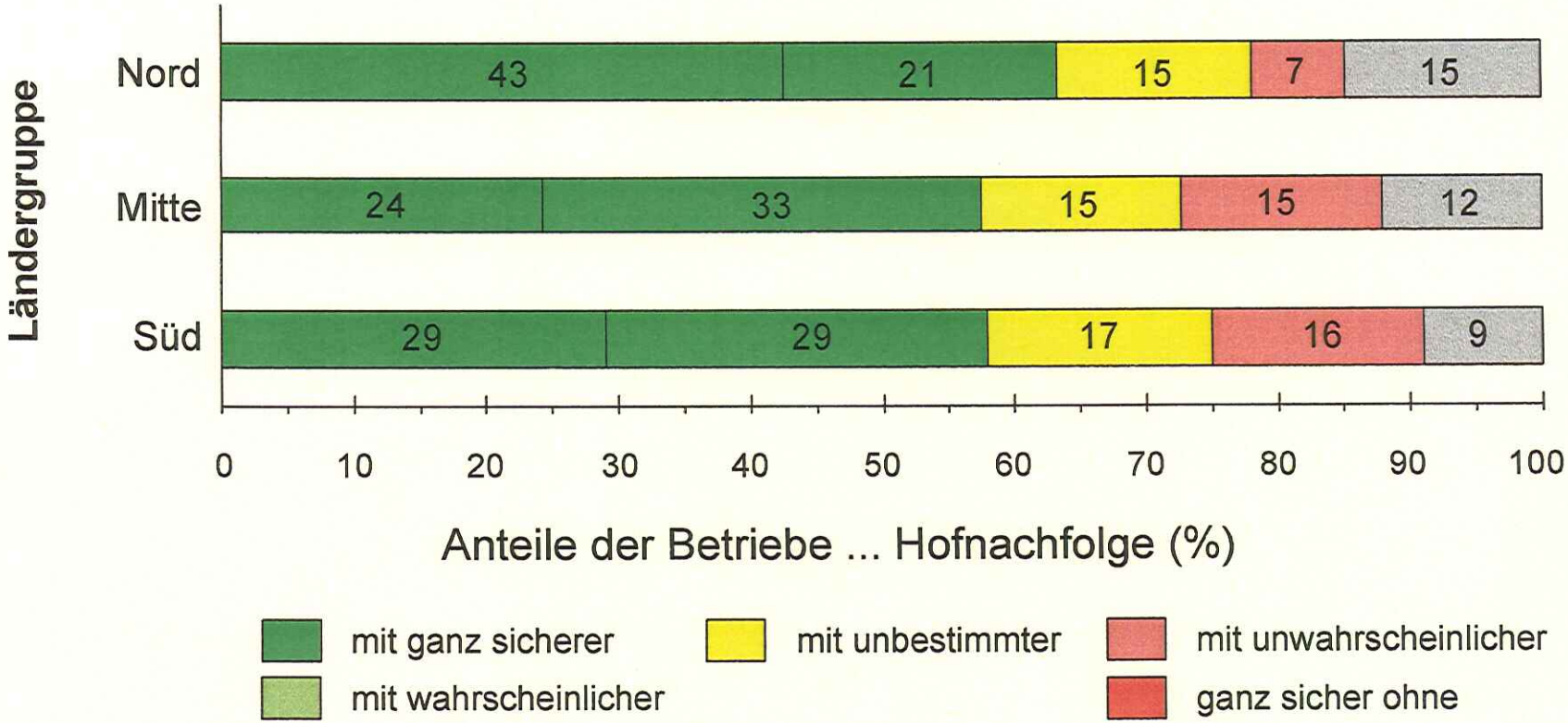
De mon point de vue il en résulte que :

Les lois organisant un droit d'héritage particulier en agriculture ne sont plus adaptées à la situation structurelle de l'agriculture allemande en raison de l'importance des locations. Elles devraient être abrogées, comme il est prévu de le faire au cours de l'an 2000 en Bade-Wurtemberg.

Cela vaut également, dans le cadre de la loi sur le marché foncier, pour ce qui est de la possibilité de refuser l'autorisation d'un partage de l'exploitation agricole entre plusieurs propriétaires, car elle réduit la possibilité d'action de l'agriculteur pour la transmission de son exploitation à la génération suivante. De plus, il faudrait vérifier si l'attribution préférentielle en jouissance - plutôt qu'en propriété – ne serait pas apprécié pour permettre la poursuite d'exploitations capables de développement, dans les cas où les parents ont négligé de régler la succession par testament, pacte d'héritage ou contrat de transmission. De telles règles d'attribution préférentielles pourraient par exemple s'orienter vers le modèle français.

Das gilt auch für die nach dem Grundstückverkehrsgesetz mögliche Versagung der Genehmigung einer Aufteilung landwirtschaftlicher Betriebe an mehrere Eigentümer, denn sie schränkt den Gestaltungsspielraum der Landwirte bei der Übergabe ihrer Betriebe an die nächste Generation ein. Außerdem sollte geprüft werden, ob Zuweisungsregelungen für Nutzungs- an Stelle von Eigentumsrechten dazu geeignet sind, eine Weiterführung entwicklungsfähiger landwirtschaftlicher Betriebe in den Fällen zu ermöglichen, in denen die Erblasser versäumt haben, die Hofnachfolge durch Testament, Erbvertrag oder Übergabevertrag zu regeln. Solche Zuweisungsregelungen könnten sich beispielsweise an französischen Vorbildern orientieren.

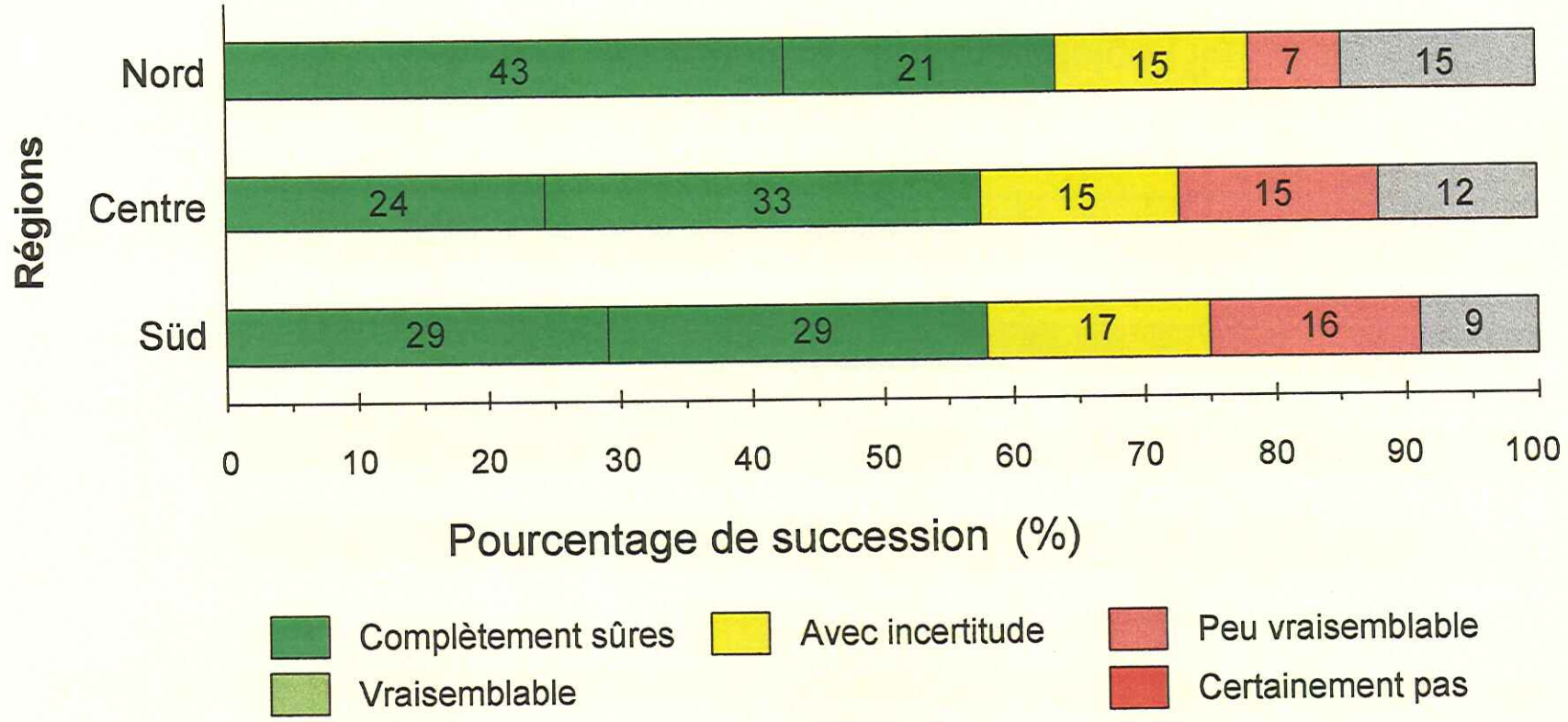
Hofnachfolge in landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieben mit 10 oder mehr ha LF im früheren Bundesgebiet nach der Ländergruppe ... (1997)



Quelle: Eigene Erhebungen und Berechnungen

FAL-BAL
FASTERDING (1999)

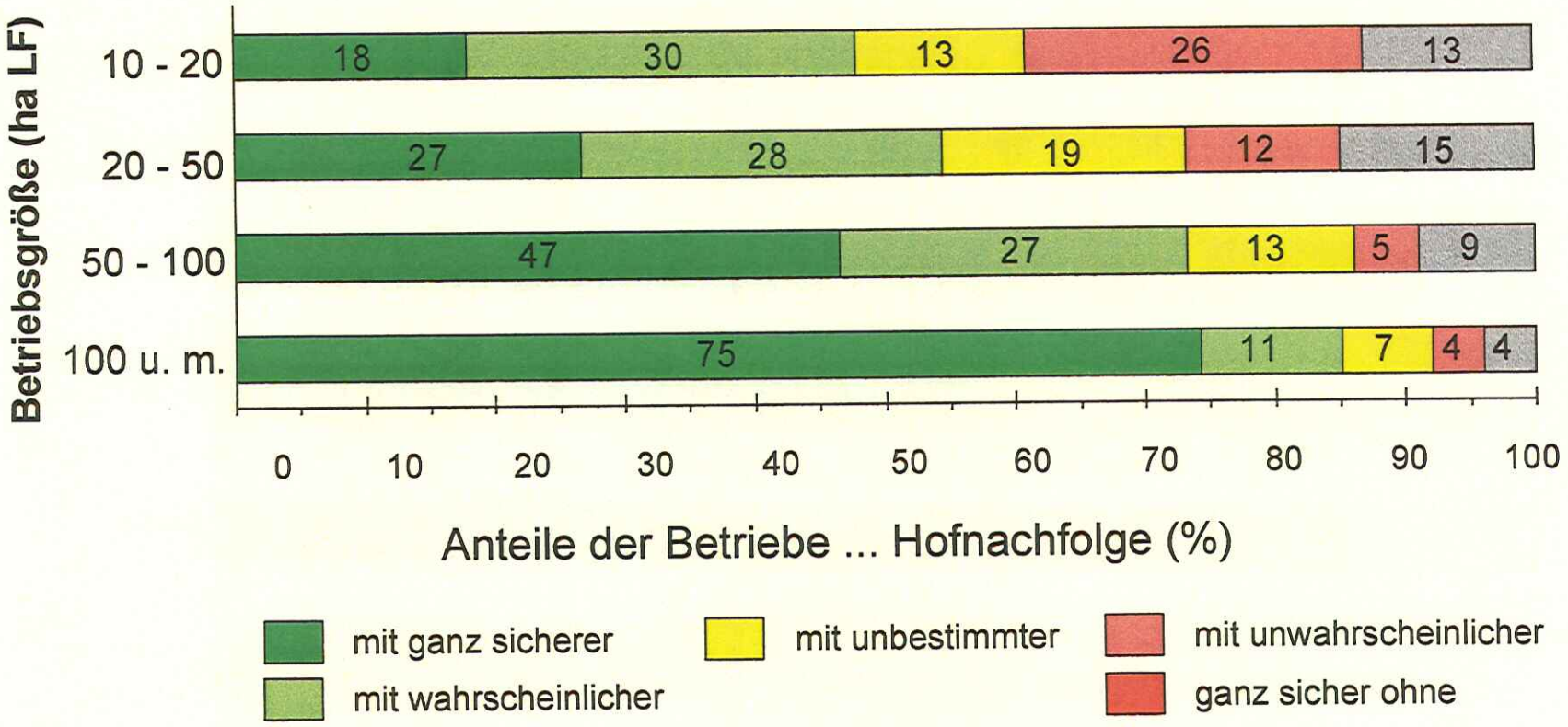
Graph 1 Succession sur les exploitations à titre principal de 10 ha et plus dans les anciens Länder, d'après les régions ... (1997)



Quelle: Eigene Erhebungen und Berechnungen

FAL-BAL
FASTERDING (1999)

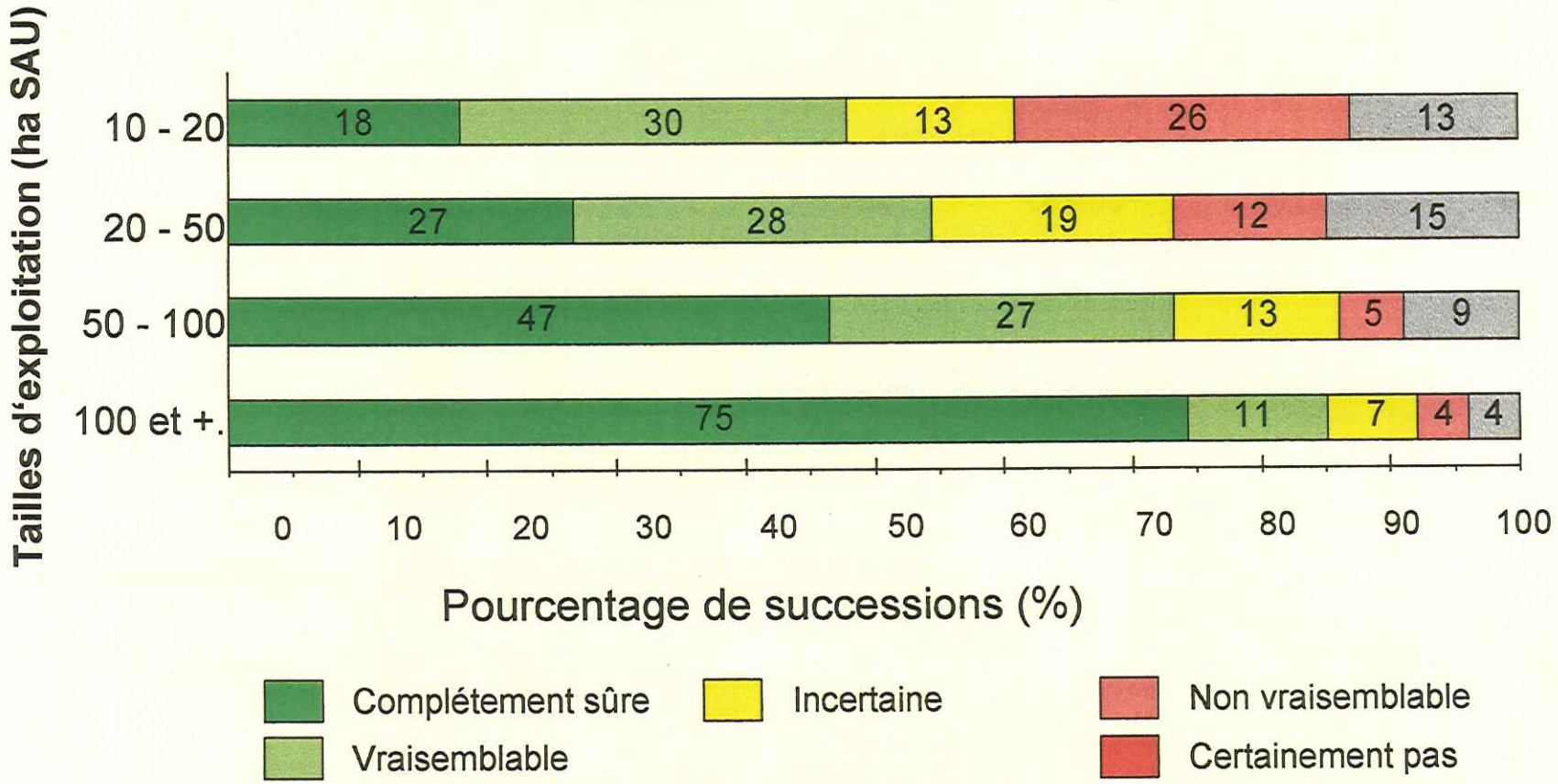
Hofnachfolge in landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieben mit 10 oder mehr ha LF im früheren Bundesgebiet nach der Betriebsgröße (1997)



Quelle: Eigene Erhebungen und Berechnungen

FAL-BAL
FASTERDING (1999)

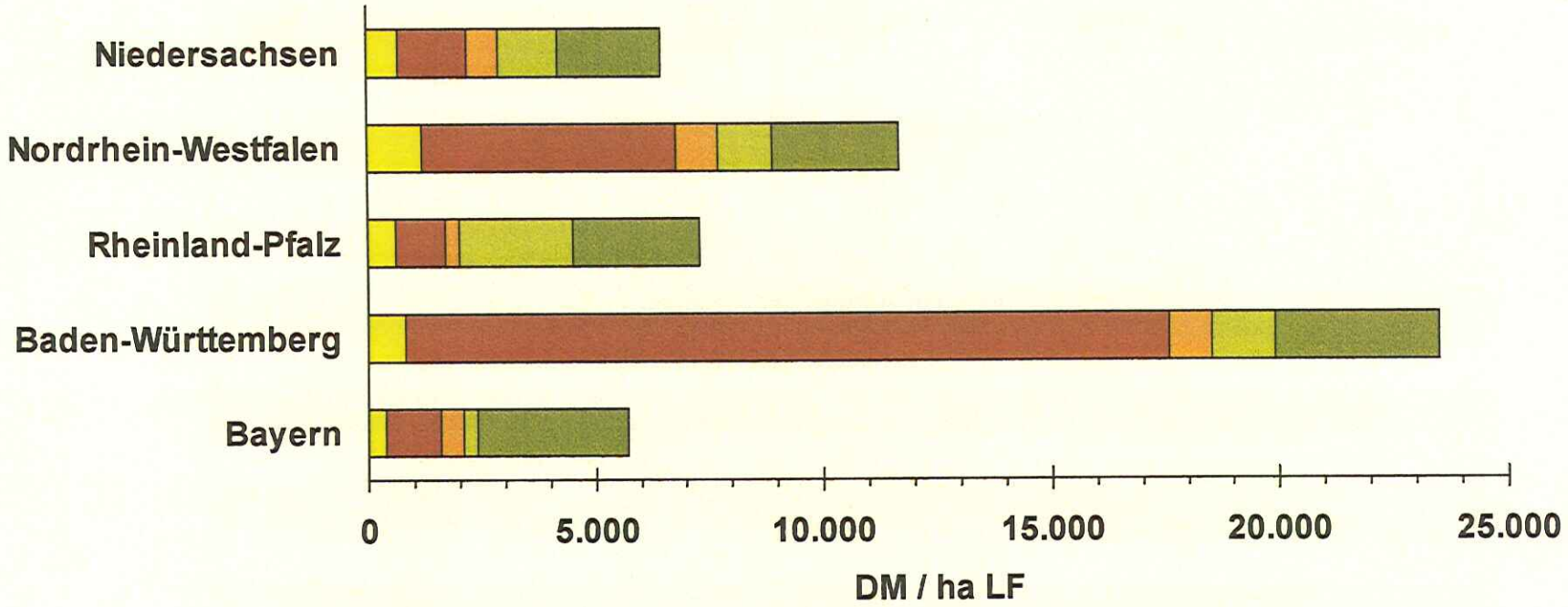
Graph 2 Succession d'exploitations à titre principal de 10 ha et plus dans les anciens Ländermehr , selon les tailles d'exploitation (1997)



Quelle: Eigene Erhebungen und Berechnungen

FAL-BAL
FASTERDING (1999)

Barwert der Abfindungen und Altenteilsleistungen bezogen auf die vom Hofnachfolger übernommene Eigentumsfläche

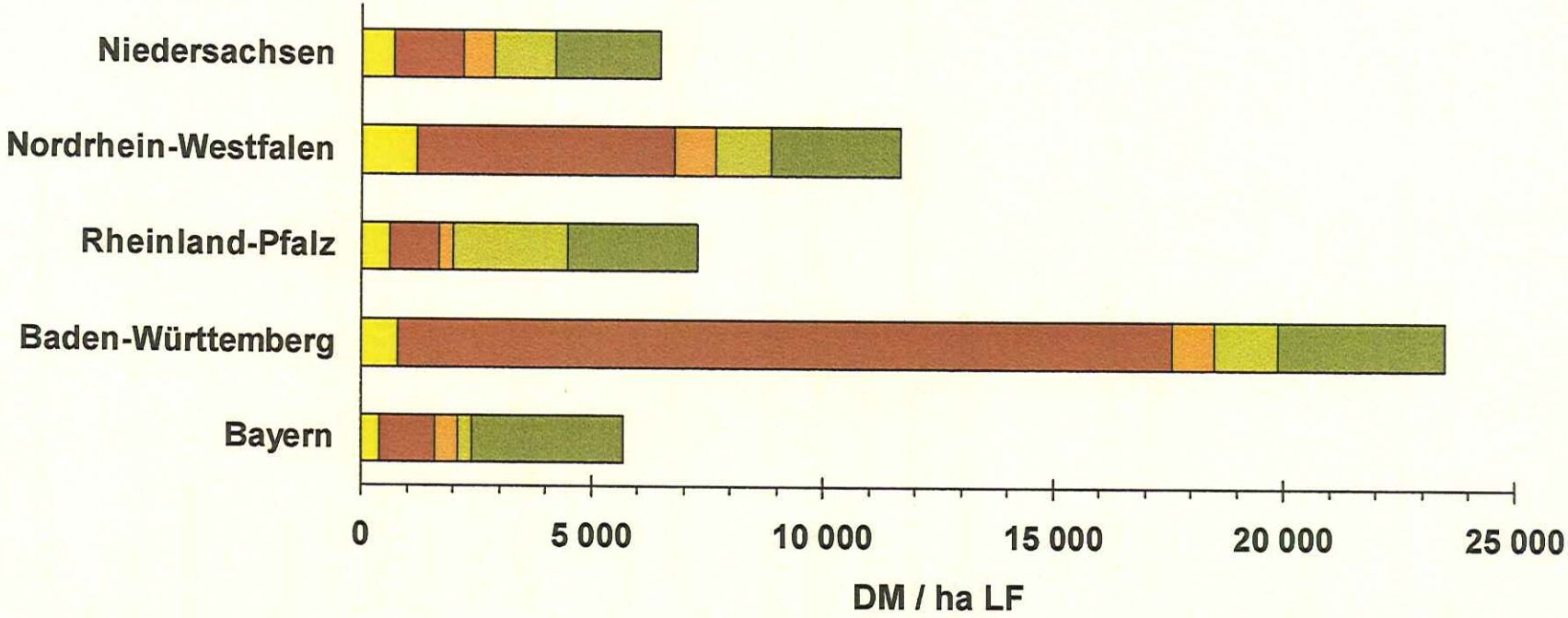


- Ausbildung von weichenden Erben
- Abfindung weichender Erben mit Grundstücken
- Abfindung weichender Erben mit sonstigem Vermögen
- Übernahme von Verbindlichkeiten
- Bare und unbare Altenteilsleistungen

Quelle: Eigene Erhebungen und Berechnungen

FAL-BAL
FASTERDING (1999)

Graph 3 Valeur actuelle des soultes et rentes parentales compensant la transmission de la propriété de l'exploitation



- Education des cohéritiers écartés
- Dédommagement des cohéritiers aux moyens de terrains
- Dédommagement au moyen d'actifs particuliers
- Transmission des dettes
- Rentes parentales en argent et nature

Quelle: Eigene Erhebungen und Berechnungen

FAL-BAL
FASTERDING (1999)

Droit d'héritage en Allemagne

- Exemple : Loi sur la transmission de l'exploitation agricole en Allemagne du Nord-Ouest
- Autre Länder : Lois sur la succession agricole, Droit d'attribution préférentielle

Definition de l'exploitation

- Exploitant individuel
  - Personne physique
  - Exploitation en communauté matrimoniale
- Dimension minimum : 20.000 DM de valeur économique (notion fiscale)
- Notification dans le livre foncier

Droit d'héritage particulier dans l'agriculture

- But : maintenir les exploitations viables dans les mains des agriculteurs (intérêt public)
- L'exploitation est attribuée à un seul héritier
- Les héritiers écartés sont indemnisés selon des modalités particulières
- Utilisation de la valeur de rendement au lieu de la valeur vénale

Evaluation de la valeur de rendement (prescriptions administratives)

- Evaluation du revenu net de l'exploitation
  - Exploitation menée dans des conditions normales
  - Exploitation à l'aide de travail salarié
  - Pas de location ni d'endettement
- Maximum de revenu net (depuis 1964): 207 DM/ha
- Maximum de valeur de rendement 207 DM/ha x 18 = 3726 DM

Valeur de rendement d'une exploitation de 50 ha sur des terres de qualité moyenne :

50 ha x 3726 DM ÷ 2 = 93150 DM

Evaluation de la valeur vénale

- Concerne uniquement les superficies, pas l'exploitation entière
- Qualité des sols moyenen
- Ancines Länder : 32.000 DM/ha au cous des 5 dernières années
- 50 ha x 32.000 DM/ha = 1.600.000 Mill. DM

Landwirtschaftliches Erbrecht in Deutschland

- Beispiel: Nordwestdeutsche Höfeordnung
- Andere Länder: Anerbenrecht, Zuweisungsrecht

Definition des Hofes

- Alleineigentümer
  - natürliche Person
  - Ehegattenhof
- Mindestgröße 20.000 DM Wirtschaftswert
- Hofvermerk im Grundbuch

Sondererbrecht in der Landwirtschaft

Sondererbrecht in der Landwirtschaft

- Ziel: Leistungsfähige Betriebe in bäuerlicher Hand (öffentliches Interesse)
- Hof fällt nur einem Erben zu
- weichende Erben sind nach Sondervorschriften abzufinden
- Anwendung des Ertragswertes statt des Verkehrswertes

Ermittlung des Ertragswertes (Verwaltungsvorschrift)

- Reinertragsermittlung für den Hof
  - ordnungsgemäße Bewirtschaftung
  - Bewirtschaftung mit Fremdarbeitskräften
  - Pacht- und Schuldenfreiheit
- Max. Reinertrag (1964 ff.): 207 DM/ha
- Max. Ertragswert 207 DM/ha x 18 = 3726 DM

Ertragswert eines 50 ha Betriebes mit mittlerer Bodengüte: 50 ha x 3726 DM ÷ 2 = 93150 DM

Ermittlung des Verkehrswertes

- Nur Fläche, keine ganzen Betriebe
- mittlere Bodengüte
- Alte Länder 32.000 DM/ha in den letzten 5 Jahren
- 50 ha x 32.000 DM/ha = 1.600.000 Mill. DM

Montant des soultes légales

Caractéristiques de l'exploitation

- 100 ha de terres de culture
- dont 50 ha prises en location
- tous les moyens mécaniques
- comprenant les bâtiments d'exploitation
- comprenant l'habitation
- Endettement, selon deux hypothèses : 0 DM, 200.000 DM
- 2 enfants
- Le détenteur de l'exploitation meurt
- La loi sur la transmission de l'exploitation agricole est applicable

	Références	Exploitation sans endettement	Exploitation avec 200.000 DM d'endettement
	Valeur économique, arrondie (Valeur de rendement des terres en propriété)	100.000 DM	100.000 DM
+	Maison d'habitation (Valeur unitaire, notion fiscale)	40.000 DM	40.000 DM
=	Valeur unitaire globale de l'exploitation (EW)	140.000 DM	140.000 DM
	EW x 1,5 (Valeur finale de l'exploitation)	210.000 DM	210.000 DM
-	Dettes	0 DM	200.000 DM
=	Masse successorale (au moins 1/3 dela valeur finale de l'exploitation)	210.000 DM	70.000 DM
	dont part du conjoint (50 %)	105.000 DM	35.000 DM
	Dont part des enfants du défunt (50 %)	105.000 DM	35.000 DM
=	Soulte du cohéritier	52.500 DM	17.500 DM

Biens extérieurs à l'exploitation : Partage égalitaire entre les héritiers

Rente parentale: à la charge de l'héritier recevant l'exploitation

Résultat

a) Ce droit spécial allège la charge du successeur

b) Dans l'hypothèse d'une véritable valeur de rendement, la soulte serait supérieure

c) Dans l'hypothèse de la valeur vénale ce serait économiquement impossible

Important : Liberté de tester

Höhe der gesetzlichen Abfindung

Betriebsspiegel:

- 100 ha Ackerland
- dav. 50 ha Pachtland
- Vollmechanisierung
- Ø Gebäudeverhältnisse
- Ø Wohnhaus
- Fremdkapital/ 0 DM, 200.000 DM
- 2 Kinder
- Hofeigentümer stirbt
- Regelung der Höfeordnung ist maßgeblich

Kennziffer		Hof ohne Fremdkapital	Hof mit 200.000 DM Fremdkapital
	Wirtschaftswert, gerundet (Ertragswert Eigenland)	100.000 DM	100.000 DM
+	Wohnhaus (Einheitsbewertung)	40.000 DM	40.000 DM
=	Einheitswert (EW) des Hofes	140.000 DM	140.000 DM
	EW x 1,5 (Hofwert)	210.000 DM	210.000 DM
-	Verbindlichkeiten	0 DM	200.000 DM
=	Erbmasse (mind. 1/3 des Hofwertes)	210.000 DM	70.000 DM
	dav. Ehepartner (50 %)	105.000 DM	35.000 DM
	dav. Kinder des Erblassers (50 %)	105.000 DM	35.000 DM
=	Abfindung für den Bruder	52.500 DM	17.500 DM

Hoffreises Vermögen: Verteilung zu gleichen Teilen unter die Erben

Altenteil: Belastet Hoferben

Ergebnis

a) Sondererbrecht begünstigt Hofnachfolger

b) Zugrundelegung des tatsächlichen nachhaltigen Ertragswerts: Höhere Abfindung

c) Zugrundelegung des Verkehrswertes: Wirtschaftlich nicht tragbar

Wichtig: Testierfreiheit