

# Agrowir

## Liberalisierung im Bodenrecht: mögliche Auswirkungen

Stefan Mann und Marc-André Senti, Agroscope FAT Tänikon, Forschungsanstalt für Agrarwirtschaft und Landtechnik,  
CH-8356 Ettenhausen

Auskünfte: Stefan Mann, E-Mail: stefan.mann@fat.admin.ch, Fax +41 (0)52 365 11 90, Tel. +41 (0)52 368 32 38

### Zusammenfassung

**Das Bodenrecht des deutschsprachigen Raums enthält Restriktionen zur Bewertung des Betriebs im Fall der Hofübergabe und Vererbung. Mittels eines system dynamics-Modells wird abgeschätzt, welche Wirkung das Konzept des Einheits- respektive Ertragswertes in der Gesetzgebung auf Agrarstruktur und Bodenmarkt hat. Es zeigt sich, dass die rechtlichen Bestimmungen den Strukturwandel verlangsamten und gegen eine breitere Verteilung von Bodeneigentum wirken.**

Im agrarpolitischen Diskurs wird durch Ökonomen oft übersehen und von Juristinnen als selbstverständlich hingenommen, dass nicht nur die diversen Subventionsinstrumente, sondern auch das landwirtschaftliche Bodenrecht einen bedeutenden Eingriff in die Freiheit des Marktes darstellen kann und in Europa auch darstellt. Dass dies unbedingt notwendig ist, ist dort unbestritten, wo es um die Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen in Bauland und damit um die Versiegelung von Flächen geht (Einig 1999). Die zunehmende Versiegelung von Böden ist eines der ernstzunehmendsten Umweltprobleme der Gegenwart und bedarf dringend des staatlichen Gegensteuerns, wenn auch hier über marktnähere Instrumente nachzudenken wäre. Ebenfalls unbestritten ist, dass das Bodenrecht die Aufgabe hat, eine gewisse Sicherheit des Bodenbesitzes zu schaffen (Thone 2000; Urioste und Pacheco 2001). Es ist bekannt, dass Wachstum nur in Systemen mit hoher Rechtssicherheit stattfinden kann (Kasper und Streit 1999).

Doch wie steht es mit der ordnungstheoretischen Begründung von Marktbeschränkungen für landwirtschaftliche Flächen,

ohne dass mit dem Wechsel der Bewirtschafter beziehungsweise der Besitzenden zugleich eine nicht-landwirtschaftliche Umnutzung verbunden wäre? Degiorgi (1988; 210 f.) fasst die Rechtfertigung für eine restriktive Haltung des Staates in solchen Fällen dahingehend zusammen, «dass der Boden in unserer Rechtsordnung eine Sonderstellung einnehmen sollte. Denn zum einen ist er unvermehrbar, zum anderen hat er als Produktionsgrundlage für die Lebensmittelversorgung und als Lebens- und Erholungsraum einen ganz anderen Stellenwert als die Sachen der Konsumgüterwelt.»

Dies muss als relativ schwache Begründung für die zahlreichen Restriktionen des Gesetzgebers angesehen werden, da eine Andersartigkeit an sich noch keine besondere Schutzwürdigkeit impliziert. Ziel dieses Beitrags ist, auf der Grundlage sozioökonomischer Kausalzusammenhänge die Konsequenzen bestimmter bodenrechtlicher Restriktionen zu modellieren und so abschätzen zu können, welche Konsequenzen die Gesetzgebung für den Bodenmarkt und mittelbar auch für die Agrarstruktur hat. Als pars pro toto wird dabei die Übergabe respektive Aufga-

be der Betriebe zu einem vom Marktpreis abweichenden Wert beschrieben. Die Rechtslage im deutschsprachigen Raum und ihre Begründung in der Literatur wird im folgenden Abschnitt näher erläutert. Im Weiteren wird die Methodik und die wichtigsten Ergebnisse vorgestellt.

### Restriktionen beim Generationenwechsel

In Deutschland, Österreich und der Schweiz trifft der Gesetzgeber Vorkehrungen, die eine Auflösung oder Teilung landwirtschaftlicher Betriebe erschweren beziehungsweise verhindern soll. Am deutlichsten wird die Eingriffstiefe dabei bei den Bestimmungen zur Betriebsübergabe und -vererbung. Da bekannt ist, dass der Bestand eines landwirtschaftlichen Betriebes zu dem Zeitpunkt, in dem der Betriebsleiter in den Ruhestand tritt oder stirbt, weitaus am gefährdetsten ist (Weiss 1996), bestehen für den Fall der Betriebsübergabe in allen drei Ländern besondere Regelungen. Anders als bei gewerblichen Betrieben sieht der Gesetzgeber in Deutschland, der Schweiz und teilweise auch in Österreich vor, dass eine Bewertung auf einer Grundlage abseits des Marktes vorgenommen wird. Von der Produktionskapazität des Betriebs wird ein konstruierter Einheits- (Deutschland) respektive Ertragswert (Schweiz und Österreich) abgeleitet, der üblicherweise nur einen Bruchteil des Wertes ausmacht, der über den Markt erwirtschaftet werden kann (Verkehrswert). In Österreich gilt diese Bestimmung nur für

# tschaft

die sogenannten Erbhöfe (Posch 2000), d.h. landwirtschaftliche Betriebe in mittlerer Grössenordnung. Für jene Erbberechtigten, die nicht den Betrieb übernehmen, bedeutet die Ansetzung eines konstruierten Wertes unterhalb des Verkehrswertes eine wesentliche Schlechterstellung bei der Zuteilung des Erbes, und gegenüber den Erben etwa eines Handwerksmeisters einen Verstoss gegen das Gleichbehandlungsprinzip und damit gegen einen wichtigen Grundsatz von Gerechtigkeit.

Welche Überlegungen durch den Gesetzgeber liegen den genannten Restriktionen nun zugrunde? Man will bestehenden Betrieben helfen, zu einem ausreichenden Einkommen des Betriebsleiters beitragen und vor einer Überschuldung oder einer Teilung des Betriebs schützen (Hofer 1981). Den hauptsächlich gedanklichen Trugschluss deckte Köhne im Grundsatz bereits 1995 auf: Es werde «immer noch primär das traditionelle Ziel verfolgt, Realteilungen und damit Betriebsverkleinerungen zu vermeiden. Offensichtlich wird übersehen, dass dies gar nicht mehr das zentrale Problem ist. Denn es muss heute viel stärker als früher zwischen dem Eigentum an Boden einerseits und dessen Nutzung andererseits unterschieden werden. Im Gegensatz zu einer *Eigentumszersplitterung* ist heute eine *Nutzungszer-splitterung* im Erbgang auch bei einer Auseinandersetzung zum Verkehrswert kaum noch zu befürchten, da es wirtschaftlich

unattraktiv ist, kleine Einheiten zu bewirtschaften.» (S. 321, Hervorhebung im Original).

Nach der zitierten Problemdiagnose gelangt Köhne (1995) zum Schluss, auch für Deutschland die österreichische Lösung vorzuschlagen, d.h. erst ab einer gewissen Grössenschwelle der Betriebe ein Sondererbrecht einzusetzen. Dass er sich gegen die vollständige Aufhebung des Sondererbrechts entscheidet, begründet Köhne (S. 322) wie folgt:

«Die Weiterentwicklung der Agrarstruktur braucht aufstockungswillige Unternehmer. Falls diese bei der Übernahme der Betriebe Abfindungen auf Verkehrswertbasis zu entrichten hätten, dann würden sich oft so hohe Belastungen ergeben, dass eine erfolgreiche Betriebsentwicklung nicht vollzogen werden könnte. Es wäre auch nicht zu erwarten, dass eine Abschaffung des landwirtschaftlichen Sondererbrechts so stark dämpfend auf die Bodenpreise einwirken würde, dass kaum noch eine Diskrepanz zwischen den Verkehrswerten und den Ertragswerten bestehen würde. Eine solche Diskrepanz wird in dicht besiedelten Regionen (diese umfassen bekanntlich einen grossen Teil Deutschlands) aufgrund ausserlandwirtschaftlicher Nutzungsmöglichkeiten und entsprechender Nutzungserwartungen auf absehbare Zeit immer vorliegen.»

Hier werden wiederum wichtige Zusammenhänge deutlich. Be-

trachtungsobjekt ist jener junge Mensch, der vor der Entscheidung steht, den Betrieb seiner Eltern zu übernehmen oder einen anderen Berufsweg einzuschlagen. Zu dieser Situation liegt ein sehr aufschlussreiches Modell von Rosen (1986) vor, das die Abhängigkeit dieser Entscheidung vom erwarteten Nutzendifferenzial zwischen beiden Alternativen verdeutlicht: Der potenzielle Hofnachfolger beziehungsweise die Hofnachfolgerin wird den Betrieb nur dann übernehmen, wenn damit ein höherer (erwarteter) Nutzen als mit der Wahl eines anderen Berufes verbunden ist, wobei der Nutzen sowohl monetäre als auch nichtmonetäre Komponenten hat. Eine empirische Fundierung dieses Modells liegt insofern vor, dass grosse, leistungsfähige Betriebe eine höhere Übernahmewahrscheinlichkeit durch die nachfolgende Generation als andere haben (Fasterding 1999; Kimhi und Nachlieli 2001). Es kann leicht gezeigt werden (Mann 2003), dass Entwicklungen, die die landwirtschaftliche Ertragsituation verschlechtern (z.B. niedrigere Milchpreise, geringere Subventionen, aber eben auch höhere zu leistende Abfindungen an die Miterben), zu einem geringeren Anteil übernahmewilliger Betriebsnachfolger und –nachfolgerinnen und damit zu einer Beschleunigung des Strukturwandels führen.

Dass Köhne im obigen Zitat den Selbstregulierungskräften des Marktes misstraut, begründet er mit dem Spekulationswert des

Bodens, der gerade in Agglomerationsregionen tatsächlich als beträchtlich nachgewiesen wurde (Giuliani 2002; Cavailhès und Wavresky 2003). Einige Eigentümer landwirtschaftlicher Flächen scheuen sich vor einem Verkauf, da sie erwarten, dass die Flächen in absehbarer Zeit zu Bauland umgewidmet werden und dann einen deutlich höheren Erlös erzielen. Doch wie werden sich solche Eigentümer in den Jahren des «Wartens» verhalten? Sie werden die grösstmögliche Rente ihrer Flächen anstreben. Da aber nur eine landwirtschaftliche Nutzung möglich ist, werden sie die Flächen zu einem ortsüblichen Pachtzins an Landwirte verpachten. Da die Anzahl praktizierender Landwirte und damit auch interessierter Pächter jedoch aufgrund der Vererbung über den Verkehrswert geringer geworden ist, wird dieser Pachtzins im Vergleich zu heutigen Verhältnissen eher sinken.

Manfred Köhne unterliegt in seiner Analyse also genau der Verwechslung, auf die er kurz zuvor noch selbst aufmerksam machte: zwischen Bodeneigentum und Bodennutzung. Eine Vererbung landwirtschaftlicher Flächen zum Verkehrswert wird zwar zu einer breiteren Streuung des Bodeneigentums führen; dies wird die Rate von Neueinsteigern in die Landwirtschaft (die nun in der Erbfolge nicht mehr privilegiert sind) tatsächlich reduzieren und den Strukturwandel beschleunigen. Aber

eine Aufgabe der Flächen, was einer temporären Bodenrente von Null gleichkommen würde, wäre durch diese Veränderung keineswegs zu erwarten, da diese nicht im Interesse der Marktpartner wäre.

Diese theoretischen Überlegungen sollen im Folgenden mit einem Modell dargestellt und geprüft werden.

### Methodik und Ergebnisse

Die Methodik, die zur Anwendung kommen soll, um eine Liberalisierung der rechtlichen Bestimmung bei der Hofübergabe zu modellieren, stützt sich auf die Methode «system dynamics». Diese Methode, die auf Forrester (1961) zurückgeht, versucht komplexe Probleme durch die Zerlegung in mehrere Kausalzusammenhänge zu systematisieren und die einzelnen Kausalzusammenhänge mit Hilfe rechnergestützter Modelle zu quantifizieren.

Nur das weitgehende Vakuum, das bei der quantitativen Modellierung der Implikationen des Bodenrechts bislang anzutreffen ist, gestattet die vielen Vereinfachungen. So sind die folgenden Ausführungen als Beginn einer Verbreiterung des Tätigkeitsspektrums von Agrarökonomen und Agrarökonominnen gedacht, denen quantitative Aussagen zu den Auswirkungen der rechtlichen Restriktionen bislang nicht möglich waren.

Der Fokus der Untersuchung lag, wie erwähnt, auf dem Prozess der Hofübergabe im Zuge der Vererbung, der aufgrund des Bodenrechts zu einem künstlich niedrigen Wert stattfindet, sodass der Hofnachfolger etwaigen Geschwistern eine nur geringe Abfindung zahlen muss. Abbildung 1 beschreibt zunächst das grundlegende Wirkungsmodell. Durch das Konstrukt des Ertragsbeziehungsweise Einheitswertes liegt der Buchwert des Betriebs konstant unter dem Marktwert. Im Fall der Hofübergabe, die modellendogen als Erbfall betrachtet wird, verringert sich die notwendige Entschädigung, die der Hofnachfolger an seine Geschwister zu entrichten hat. Die Übernahmeentscheidung wird durch eine höhere Entschädigung häufiger negativ ausfallen. Dadurch verändert sich das Marktgleichgewicht auf dem Bodenmarkt, denn es fließt mehr Land nicht übernommener Betriebe auf den Markt. Der auf diese Weise sinkende Gleichgewichtspreis macht sich darauf jedoch wieder bei zukünftigen Hofübergaben als geringerer Wert des Betriebs bemerkbar – und der Kreislauf beginnt von neuem, bis sich ein neues Gleichgewicht eingestellt hat.

Im Folgenden ist zu konkretisieren, wie die vier Kausalzusammenhänge in den Kontext sich ändernder rechtlicher Rahmenbedingungen gesetzt wurden.

### (1) Auswirkung eines veränderten Wertes des Betriebs auf die notwendige Entschädigung im Fall der Hofübergabe.

Bei einer Hofübergabe zum Ertragswert wird der Wert des Unternehmens in fast allen Fällen sehr viel niedriger angesetzt, als wenn eine Übergabe zu den Bedingungen des freien Marktes erfolgt. Eine Liberalisierung des Bodenrechts würde somit den nominalen Preis der Aktiven

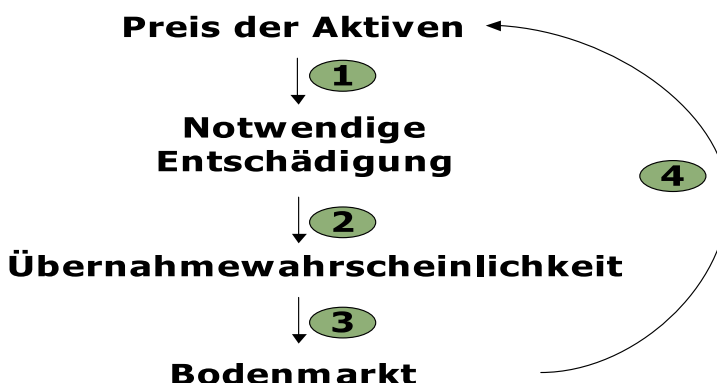


Abb.1. Wirkungsmodell des Bodenrechts bei der Hofübergabe.

zunächst stark nach oben treiben. Dies beeinflusst die Höhe der Summe, mit der im Erbfall die Geschwister des Hofnachfolgers abgefunden werden müssten. Dabei wird davon ausgegangen, dass die Geschwister nur mit dem gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtteil abgefunden werden.

Um diesen Zusammenhang quantifizieren zu können, sind mehrere Voraussetzungen zu erfüllen. Es ist

- a) für ein Jahr abzuschätzen, wie viele Betriebe übernommen werden,
- b) der Wert dieser Betriebe zu schätzen und
- c) jeweils die Anzahl der Kinder des abtretenden Betriebsleiters zu quantifizieren.

Die Methodik, mit der die notwendigen Parameter geschätzt wurden, kann hier aus Platzgründen leider nicht dargestellt werden.

## (2) Auswirkung einer höheren Entschädigung aus dem Betriebsvermögen auf die Übernahmewahrscheinlichkeit des Betriebs

Aus der Literatur ist bekannt, dass die Übernahmeentscheidung des potenziellen Betriebsnachfolgers massgeblich durch die Grösse des Betriebs beeinflusst wird. Dieser kausale Zusammenhang konnte auf der Grundlage der erwähnten repräsentativen Umfrage zur Hofnachfolge in der Schweiz quantitativ abgebildet werden, indem

vereinfachend eine kausale Verbindung zwischen dem Umfang der LN im Eigentum  $b$ , dem bewirtschafteten Pachtland  $c$  und der «Übernahmewahrscheinlichkeit»  $y$  modelliert wurde.

Aus der repräsentativen FAT-Umfrage über die Hofnachfolge (Rossier 2005) wurden die Vektoren  $b$  und  $c$  in die OLS-Gleichung eingesetzt. Daraus resultierte der Vektor  $y$ . Aus der Umfrage wurde ersichtlich, dass von den Betriebsleitern, welche schon klare Vorstellungen haben, was mit ihrem Betrieb passieren wird, 36,5 % mit einer Hofaufgabe rechnen und 63,5 % davon ausgehen, dass der Betrieb weitergeführt wird. Es wurde nun iterativ der Grenzwert für  $y$  ermittelt, so dass 63,5 % der Betriebe, die bei der FAT-Umfrage teilgenommen haben, weitergeführt werden. Die Grenze  $g$  wurde bei 0,57798 festgesetzt.

Für das *Szenario kaufen* wurden die Vektoren  $c$  und  $n$ , also die realen Pachtflächen und die imaginär verkleinerten Flächen im Eigentum der Betriebsleiter im 64. Lebensjahr in die OLS-Gleichung eingesetzt.

Für das *Szenario heute* wurden die Vektoren  $c$  und  $b$ , also die realen Pachtflächen und die Flächen im Eigentum der Betriebsleiter im 64. Lebensjahr in die OLS-Gleichung eingesetzt.

Das dritte Szenario (*Szenario FRA*) das untersucht wurde, geht davon aus, dass der Betrieb unter die Geschwister aufgeteilt wird, allerdings nur der Pflichtanteil. Der Hofnachfolger hat aber das Recht, die Anteile der

Geschwister zu marktüblichen Preisen zu pachten. Dies entspricht vereinfacht der Situation, die in Frankreich gilt. Für das *Szenario FRA* wurden die Vektoren  $c$ ,  $b$  und  $n$  also die realen Pachtflächen, die Flächen im Eigentum der Betriebsleiter im 64. Lebensjahr und die imaginär verkleinerten Flächen im Eigentum in die OLS-Gleichung eingesetzt.

Der Anteil übernommener Betriebe beim *Szenario heute* war, wie zu erwarten, grösser (im ersten Jahr 48,30 %) als der Anteil übernommener Betriebe beim *Szenario kaufen* (28,13 %). Beim *Szenario FRA* lag der Anteil bei 42,10 %.

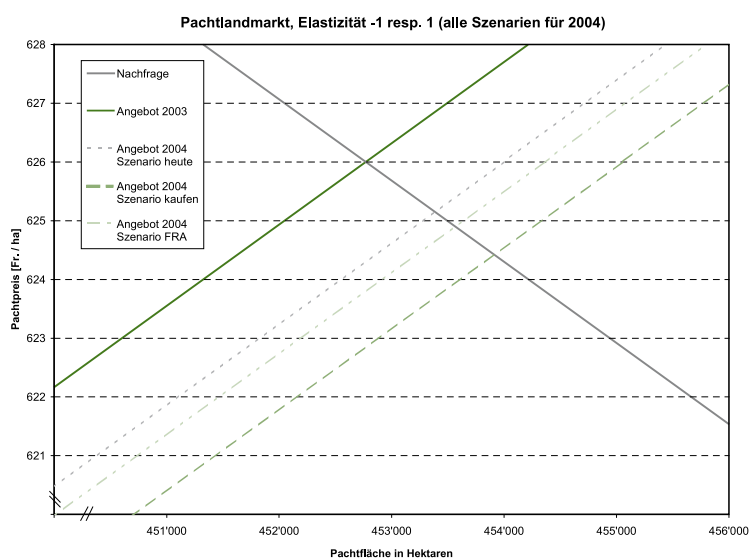
## (3) Auswirkung einer verringerten Anzahl übernommener Betriebe auf den Bodenmarkt

Unter Vernachlässigung der in der Realität höchst heterogenen Bodenqualitäten wurde für die Verpachtung und Verkäufe von Boden die Preise berechnet und als Marktgleichgewicht des Jahres 2003 dargestellt (siehe Abbildung 2). Die Auswirkungen auf den Pachtlandpreis sind gering. Beim *Szenario heute*, das als Vergleich dienen soll, würde der Preis von 626 Franken im darauffolgenden Jahr auf 625,20 Franken sinken, beim *Szenario FRA* auf 624,90 Franken und beim *Szenario kaufen* auf 624,50 Franken. Würde sowohl die aufgegebene Pachtland- als auch Eigenlandfläche auf das Pachtland gelangen, würde der Preis stärker sinken. Beim *Szenario kaufen* würde der Preis knapp unter 610 Franken fallen. Aufgrund des

Tab. 1. Freiwerdende Flächen nach Betriebsaufgabe fürs Jahr 2004

Szenario heute		Szenario kaufen		Szenario FRA	
Aufgabe	Aufgabe	Aufgabe	Aufgabe	Aufgabe	Aufgabe
Pachtland	Eigenland	Pachtland	Eigenland	Pachtland	Eigenland
1222 ha	2583 ha	2279 ha	9124 ha	1585 ha	3415 ha

**Abb. 2. Verschiebungen auf dem Pachtmarkt im ersten Jahr für alle drei Szenarien.**



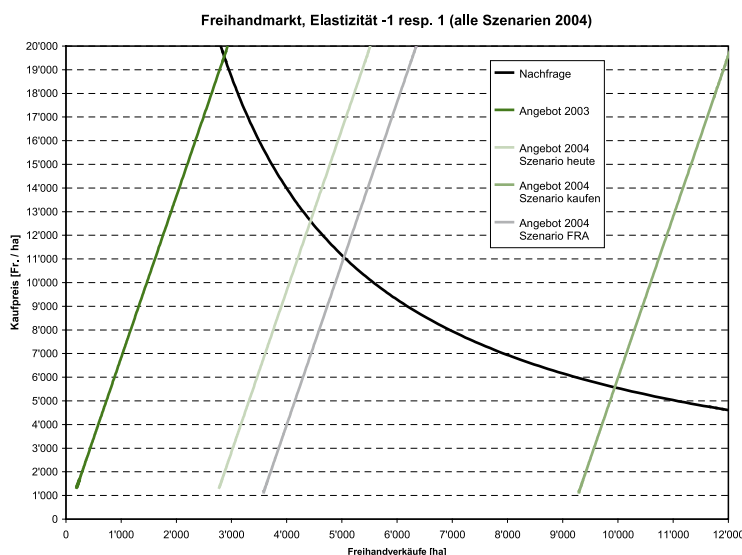
grossen Marktumfangs ist also kaum ein Effekt im ersten Jahr zu beobachten.

In Abbildung 3 sind die Auswirkungen auf den Freihandmarkt für Landwirtschaftsland ersichtlich. Es wurde die Annahme gemacht, dass das freiwerdende Land aufgebender Betriebe, sofern es in Eigenbesitz ist, auf den Bodenmarkt gelangt. Die Auswirkungen auf den Preis sind viel stärker, als dies beim Pachtlandmarkt der Fall ist. Beim *Szenario heute*, das als Referenz dienen soll, würde der Preis von 19'562 Franken im darauffolgenden Jahr auf rund 12'600 Franken sinken, beim

*Szenario FRA* auf 11'070 Franken und beim *Szenario kaufen* auf 5'570 Franken.

Es erscheint aber eher unrealistisch, dass sich das Verhältnis zwischen Kauf- und Pachtpreis durch die rechtliche Veränderung nachhaltig verschiebt. Insofern kann angenommen werden, dass die Bodenpreise durch einen Übergang vom Ertrags- oder Einheitswert zum Verkehrswert kurzfristig weniger stark sinken würden als dargestellt und ein Teil der freiwerdenden Eigenlandfläche auf den Pachtlandmarkt gelangt. Dies wiederum bedeutet, dass der Pachtpreis leicht sinken, aber immer noch

**Abb. 3. Verschiebungen auf dem Bodenmarkt (Kauf) im ersten Jahr für alle drei Szenarien.**



über 600 Franken liegen würde. Insofern hätte ein solcher rechtlicher Wandel in erster Linie die Konsequenz, dass ein Teil des Bodens an Nicht-Landwirte fällt und dass der Pachtlandanteil der Betriebe zunehmen würde. Dies wiederum hätte zur Folge, dass mehr Geld in Form von Pachtzins an die nicht-landwirtschaftlichen Erben fließen würde. Es kann unter gleichen Umständen von einer Verminderung des sektoralen Einkommens ausgegangen werden. Der Strukturwandel in der Landwirtschaft ist gekennzeichnet durch die Zunahme der Landwirtschaftlichen Nutzfläche pro Betrieb und einer gleichzeitigen Abnahme der Anzahl Betriebe. Durch einen Übergang vom Ertragswert zum Verkehrswert würde dieser Prozess noch verstärkt (siehe Tabelle 1). Es kann nicht abschliessend gesagt werden, wie die Auswirkungen auf die Betriebe und das Einkommen pro Arbeitskraft sein werden. Van Bommel *et al.* (2004) zeigen zumindest, dass in Frankreich, trotz Betriebsübergabe zum Verkehrswert, die finanzielle Situation der Betriebe im Ländervergleich als gut bezeichnet werden darf.

#### (4) Auswirkung des veränderten Bodenmarktes auf den Preis der Aktiven

Da die landwirtschaftliche Fläche der einzige modellendogen betrachtete Aktivposten landwirtschaftlicher Betriebe ist, kann man sehr rasch vom veränderten Gleichgewichtspreis auf dem Boden- oder Pachtlandmarkt auf die neuen Preise der im Folgejahr zu übergebenden Betriebe schließen. Geht man allerdings davon aus, dass der niedrigere Bodenpreis zu einer Rückkopplung in dem Sinne führt, dass im Folgejahr nur eine geringere Entschädigung des Hofnachfolgers an die Geschwister notwendig ist und dass dadurch die Übernahme-

wahrscheinlichkeit in der Tendenz wieder steigt, so bedarf es einiger Kunstgriffe, um diesen Zusammenhang in das obige Modell zu integrieren und eine zweite Schlaufe des eingangs dargestellten Kausalzusammenhangs durchlaufen zu lassen.

### Schlussfolgerungen

Durch die Anwendung von system dynamics konnte am Beispiel der Schweiz gezeigt werden, welche Konsequenzen eine Aufgabe der Sonderstellung der Landwirtschaft bei der Übergabe beziehungsweise Vererbung an die nachfolgende Generation hätte. Eine Weitergabe der Betriebe zum Verkehrswert hätte unter den getroffenen Annahmen Folgen für die Geschwindigkeit des Strukturwandels, die sich wahrscheinlich auch mittelfristig deutlich erhöhen würde. Eine weitere Folge wäre auch die vermehrte Verlagerung des Bodenbesitzes in ausserlandwirtschaftliche Hände.

Gerade die letztgenannte Konsequenz einer Liberalisierung im Bodenrecht ist bereits vom Gesetzgeber antizipiert worden. So erklärt Köhne (2004): «Landwirtschaftliche Betriebe sollen aufgrund gesellschaftspolitischer Überlegungen auch künftig vorrangig durch eigen-

verantwortliche Unternehmer bewirtschaftet werden. Man möchte Entwicklungen wie zum Beispiel in England vermeiden, wo bekanntlich Banken und grosse Gesellschaften über erhebliches Bodeneigentum verfügen. Neben dem Ziel möglichst vieler selbständiger Existenzen (unter der Nebenbedingung effizienter Wirtschaftsweise) soll auf diese Weise auch besser sichergestellt werden, dass mit dem Boden sorgsam umgegangen wird.» Dass Pachtflächen im Vergleich zu eigenen Flächen weniger gepflegt werden und so einen Wertverlust erleiden, konnte bis heute nirgendwo gezeigt werden. Vielmehr scheint hier durch, dass der landwirtschaftliche Familienbetrieb einen Eigenwert zugesprochen erhält, und das auf Kosten einer Gleichbehandlung von Geschwistern im Erbfall. Für eine sehr viel deutlichere Sprache zur Beschreibung eines (vermeintlichen) intrinsischen Wertes landwirtschaftlicher Betriebe muss auf ältere Quellen verwiesen werden (Laur 1959; Steding 1959). Doch die normative Legitimation dieser Wertzuschreibung steht auf schwachen Füßen (Mann 2004). Die Vorstellung, eine Bodenrente solle besser nur jener erzielen, der auch auf dem Boden wirtschaftet,

zeigt ihre mangelhafte Legitimation vor allem dann, wenn sie aus der Spezifik des Primärsektors herausgeführt wird. Denkt man daran, dass der Landwirt umgekehrt durchaus Anteile von Microsoft oder Volkswagen erwerben und damit Gewinn erwirtschaften darf, muss hier eine Ungleichbehandlung konzediert werden, die, wenn sie nicht schlichtweg ungerechtfertigt ist, doch zumindest gründlich zu reflektieren wäre.

Das Bodenrecht verdient im agrarökonomischen Diskurs mehr Beachtung als bislang. Erstens ist die Methodik, mit der deskriptiv die Konsequenzen rechtlicher Einschränkungen im Bodenrecht geprüft wird, nur in ersten Anfängen entwickelt worden und bedarf sowohl einer Verbreiterung als auch einer Vertiefung. Zweitens ist aber auch die normative Beurteilung von Wohlfahrtseffekten rechtlicher Restriktionen noch denkbar schwach ausgeprägt – und das nicht nur im Bodenrecht. Auch hier sollte eine breite Debatte über die Effizienz rechtlicher Restriktionen begonnen werden.

### Literatur

Die Literatur Liste kann bei Stefan Mann, Agroscope FAT Tänikon, bezogen werden.

### RÉSUMÉ

#### Analyse d'impact quantitative de la libéralisation du droit foncier

Le droit foncier en vigueur dans les régions germanophones prévoit des restrictions concernant l'évaluation de l'exploitation en cas de reprise ou d'héritage. Un modèle dit «system dynamics» permet d'évaluer l'effet qu'aurait l'intégration respective d'une valeur unitaire ou de la valeur de rendement dans la législation sur la structure agraire et le marché foncier. Les résultats montrent que les dispositions légales ralentissent le changement structurel et empêchent une répartition plus large de la propriété foncière.

### SUMMARY

#### A quantitative analysis of liberalising land laws

Land-laws in German speaking countries contain restrictions how a farm is valued in cases of succession or inheritance. We construct a system dynamics model to estimate the impacts which legal concepts have for agricultural structures and the land market. It shows that current laws slow down structural change and prevent a broader distribution of land.

**Key words:** land law, system dynamics, liberalisation