



## Merkblatt

### Zur Rückwirkung des Flächenerwerbsänderungsgesetzes

**Gemäß § 7 Abs. 2 des Ausgleichsleistungsgesetzes in der Fassung des Flächenerwerbsänderungsgesetzes vom 3. Juli 2009 (BGBl. I, S. 1688) gelten die damit beschlossenen Erleichterungen rückwirkend auch für solche EALG-Kaufverträge über land- und forstwirtschaftliche Flächen, die bereits vor dem Inkrafttreten des Änderungsgesetzes, also bis zum 10. Juli 2009 beurkundet worden sind.**

Im Einzelnen:

#### **Ortsansässigkeit**

Die Verpflichtung der Käufer land- oder forstwirtschaftlicher Flächen nach § 2 Abs. 2 und § 12 Abs. 2a Flächenerwerbsverordnung i.V.m. dem jeweiligen Kaufvertrag, seinen Hauptwohnsitz in der Nähe der Betriebsstätte zu begründen und für die Dauer von 20 Jahren beizubehalten, wurde auf 15 Jahre seit dem Tag der Beurkundung verkürzt.

Die Verkürzung der Frist gilt auch für den Flächenerwerb durch juristische Personen, deren Gesellschafter zu mehr als 75% der Anteile ortsansässige natürliche Personen sein müssen.

Darüber hinaus kann auf diese Frist gemäß der Neuregelung in § 2 Abs. 2 S. 3 und § 12 Abs. 2a FlErwV der Zeitraum angerechnet werden, in dem der Käufer seit Abschluss eines langfristigen Pachtvertrages (über landwirtschaftliche Flächen) im Sinne des AusglLeistG bereits ununterbrochen ortsansässig war. Wer eine solche Anrechnung beantragt, muss nachweisen, dass er bereits vor Beurkundung des Kaufvertrages seinen Lebensmittelpunkt in der Nähe der landwirtschaftlichen Betriebsstätte hatte. Dazu ist zumindest eine erweiterte Meldebescheinigung über das Bestehen des Hauptwohnsitzes in der Nähe der Betriebsstätte für den betreffenden Zeitraum vorzulegen. Eine genauere Prüfung im Einzelfall bleibt vorbehalten.

Infolge der Änderung von § 1 Abs. 3 FlErwV wird der Hauptwohnsitz nunmehr nur noch als der Lebensmittelpunkt des Käufers definiert.

#### **Veräußerungsverbot**

Auch der Zeitraum des Veräußerungsverbotes gem. § 3 Abs. 10 S. 1 AusglLeistG i.V.m. dem jeweiligen Kaufvertrag wird von 20 auf 15 Jahre seit dem Tag der Beurkundung gekürzt. (Zugleich wird mit der Änderung klargestellt, dass für die Fristberechnung das Beurkundungsdatum maßgeblich ist und nicht das oftmals viele spätere Datum der Grundbucheintragung.) Nach Fristablauf wird die BVVG jeweils Löschungsbewilligungen für das im Grundbuch eingetragene Veräußerungsverbot und für die Rückauffassungsvormerkung ausstellen.

Hat die BvS zur Sicherung der Kaufpreisfinanzierung eine Bürgschaft ausgereicht, so werden die Löschungsbewilligungen nur Zug-um-Zug gegen Rückgabe der Bürgschaftsurkunde abgegeben.

## Zweckbindungen

Der Rücktrittsgrund der „erheblichen Abweichung vom Betriebskonzept“ ist für die landwirtschaftlichen Flächen gestrichen worden, nicht jedoch für die bereits abgeschlossenen Kaufverträge über forstwirtschaftliche Flächen.

Die Dauer der übrigen Zweckbindungen (Verbot der Nutzungsänderung, Selbstbewirtschaftungspflicht) wurde ebenfalls auf 15 Jahre verkürzt.

In entsprechender Anwendung von § 12 Abs. 7 FIERwV sind die Käufer auch bisher schon auf ihren Wunsch gegen Nachzahlung der Differenz zum Verkehrswert aus den Zweckbindungen entlassen wurden. Mit § 12 Abs. 3a FIERwV wurde nun ein Rechtsanspruch des Käufers auf „Freikauf“ von den Zweckbindungen und dem Veräußerungsverbot geschaffen. Der „Freikauf“ kann jederzeit beantragt werden, bis zum Ablauf von 5 Jahren seit Beurkundung kann die BVVG dem entsprechen, danach muss sie ihm entsprechen. Er setzt voraus, dass weder ein Rücktrittsgrund vorliegt noch die anderweitige Nutzung der Flächen (z.B. zur Errichtung von Windenergieanlagen) absehbar ist. Als Gegenleistung hat der Käufer die Differenz zwischen Kaufpreis und aktuellem Verkehrswert nachzuzahlen. Nach Ablauf des 5. Jahres seit Beurkundung sinkt der Nachzahlungsbetrag pro Jahr um 9,09%. Beispiele: im 6. Jahr sind 90,91% der Verkehrswertdifferenz zu zahlen, im 7. Jahr 81,82 %, im 10. Jahr noch 54,55% und im 15. Jahr nur noch 9,09%. Der Verkehrswert wird gemäß § 5 FIERwV als aktueller Marktpreis ermittelt, er darf aus europarechtlichen Gründen keine Beihilfe enthalten. Bei forstwirtschaftlichen Flächen wird eine Ermittlung nach der WaldR2000, u.U. durch Sachverständigengutachten erforderlich sein.

Die BVVG kann nach § 12 Abs. 3a darauf bestehen, dass der „Freikauf“ mit einer fünfjährigen Umnutzungsklausel verbunden wird. Werden dann die Flächen binnen 5 Jahren für außerlandwirtschaftliche Zwecke verwendet, so ist der davon verursachte Mehrwert an die BVVG abzuführen.

Der „Freikauf“ kann auch im Rahmen einer Weiterveräußerung der Flächen durchgeführt werden.

### Hinweis:

Da die Vertragsbedingungen durch Gesetz geändert worden sind, bedarf es keiner nachträglichen Anpassung der einzelnen Kaufverträge.

Nach Ablauf der neuen gesetzlichen Fristen wird die BVVG die diesbezüglichen, in den einzelnen Kaufverträgen (meist §§ 9 und 10) noch enthaltenen Rücktrittsrechte nicht mehr ausüben. Dies gilt jedoch nicht, wenn ein Rücktrittsgrund bereits vor Ablauf dieser Fristen entstanden war.

Für weitere Erläuterungen stehen Ihnen die Mitarbeiter des Vertragsmanagements der Niederlassungen und der Zentrale der BVVG gern zur Verfügung.

Stand: 10.7.2009