



Merkblatt

zu den Auswirkungen des Flächenerwerbsänderungsgesetzes für zukünftige Erwerber / Berechtigte zum vergünstigten Flächenerwerb

Mit dem in Kraft treten des Flächenerwerbsänderungsgesetzes ergeben sich für den begünstigten Flächenerwerb auf der Grundlage des Ausgleichsleistungsgesetzes (AusglLeistG) und der Flächenerwerbsverordnung (FIErwV) folgende wesentlichen Änderungen:

Allgemeines

- Durch § 5 Abs. 1 S. 4 f FIErwV wird nunmehr gesetzlich festgelegt, dass die BVVG – bei ungeeigneten Regionalen Wertansätzen – zunächst dem Kaufbewerber für landwirtschaftliche Flächen ein die aktuelle Wertentwicklung berücksichtigendes Kaufpreisangebot unterbreitet.

Kommt es darüber nicht zur Einigung, können Käufer oder BVVG die Bestimmung des Verkehrswertes durch ein Verkehrswertgutachten verlangen. Dieses muss ausdrücklich „auch die aktuelle Wertentwicklung nach Bieterverfahren für vergleichbare Flächen“ heranziehen“. Die hierfür notwendigen Informationen stellt die BVVG bereit. Sie kann Gutachten deshalb auch nur anerkennen, wenn vorab (bei der Beauftragung des Gutachters) durch ihre Mitwirkung die Voraussetzungen für die Ermittlung eines gesetzeskonformen Kaufpreises erfüllt sind.

- Es ist nunmehr ausdrücklich geregelt, dass die BVVG vor Abschluss eines Kaufvertrages die Vorlage eines aktuellen Finanzierungsnachweises verlangen kann (§ 7 FIErwV).
- Ebenfalls wurde klarstellend in § 10 Abs. 1 S. 2 FIErwV aufgenommen, dass die BVVG berechtigt ist, einen Erwerbsantrag abzulehnen, wenn Antragsteller trotz Aufforderung Berechtigungsunterlagen nicht vorlegen oder ein unterbreitetes Vertragsangebot nicht innerhalb einer angemessenen Frist annehmen bzw. dieses nicht zu einem notariellen Kaufvertrag führt.
- Die Fristen zur Einhaltung des Veräußerungsverbotes und der Zweckbindungen beginnen zukünftig einheitlich mit dem Abschluss des EALG-Kaufvertrages zu laufen und betragen ebenso einheitlich nur noch 15 Jahre anstatt wie bisher 20 Jahre.

Erwerb landwirtschaftlicher Flächen durch Pächter nach § 3 Abs. 2 AusglLeistG

- Mit dem 31.12.2009 endet die Möglichkeit für Pächter, landwirtschaftliche Flächen begünstigt zu erwerben (§ 3 Abs. 1 S. 3 AusglLeistG). Damit besteht für die BVVG auch wieder die Möglichkeit, im Rahmen der Grenzen der zwischen Bund und Ländern abgestimmten neuen Privatisierungsgrundsätze langfristige Pachtverträge abzuschließen, da keine neuen EALG-Erwerbsberechtigungen mehr entstehen können.
- Die Verpflichtung zur Vorlage und auf Einhaltung eines Betriebskonzeptes entfällt ersatzlos.

- Auf die im Kaufvertrag zu vereinbarende Ortsansässigkeitsverpflichtung von 15 Jahren (und nur auf diese) kann auf Antrag und bei einer entsprechenden Nachweisführung auch der Zeitraum angerechnet werden, in dem Berechtigte bereits seit Abschluss des langfristigen Pachtvertrages ortsansässig waren. In Anbetracht der verbleibenden kurzen Frist bis zum Auslaufen des Flächenerwerbsprogramms für Pächter (s. o. 31.12.2009) werden derartige Anträge möglichst erst nach Abschluss des Kaufvertrages bearbeitet.

Der Käufer erlangt durch diese spätere Bearbeitung keinen Nachteil. Aus organisatorischen Gründen erfolgt die Prüfung und ggf. Anerkennung der Nachweise durch das Vertragsmanagement der BVVG. Auf Einzelheiten geht das ebenfalls auf unserer homepage veröffentlichte „Merkblatt zur Rückwirkung des Flächenerwerbsänderungsgesetzes“ ein.

- In § 1 Abs. 3 FlErwV wurde der so genannte Ehegattenzusatz gestrichen, so dass die Definition für die Ortsansässigkeit eines Berechtigten ausschließlich auf dessen Lebensmittelpunkt abstellt. Gleichwohl kann dem Lebensmittelpunkt der Familie auch weiterhin eine gewisse Bedeutung zukommen, da auch soziale Bindungen zu den Kriterien gehören, die für die Beurteilung der Ortsansässigkeit bedeutsam sein können.

Maßgeblich für die Prüfung dieses Berechtigungskriteriums bleibt nämlich weiterhin die tatsächliche Ansässigkeit vor Ort ab dem vorgesehenen Stichtag und ohne Unterbrechung im geforderten Zeitraum.

Erwerb landwirtschaftlicher Flächen durch Alteigentümer nach § 3 Abs. 5 AusglLeistG

- Alteigentümer, die landwirtschaftliche Flächen begünstigt erwerben, müssen übernommene Pachtverträge zukünftig nur noch dann auf eine Gesamtlauzeit von 18 Jahren verlängern, wenn diese Pachtverträge bereits vor dem 01.01.2007 langfristig, d. h. für einen Zeitraum von mindestens sechs Jahren abgeschlossen waren (§ 3 Abs. 6 AusglLeistG).

Erwerb forstwirtschaftlicher Flächen nach § 3 Abs. 8 AusglLeistG

- Der Erwerb forstwirtschaftlicher Flächen auf der Grundlage des § 3 Abs. 8 AusglLeistG ist nur noch für Alteigentümer möglich, also für natürliche Personen, die nach § 3 Abs. 5 S. 1 AusglLeistG zum Erwerb berechtigt sind.
- Die Vorlage eines Betriebskonzeptes bei Antragstellung und die Einhaltung dieses Betriebskonzeptes im Rahmen der vertraglichen Zweckbindungen sind nicht mehr vorgesehen und auch nicht mehr erforderlich.
- Gibt es mehrere Bewerber um die selben Flächen, wird die Privatisierungsentscheidung nach der Rang- und Reihenfolge des § 4 Abs. 3 FlErwV getroffen (1. originäres Alteigentum, 2. Berechtigter hat noch keine forstwirtschaftlichen Flächen begünstigt erworben, 3. Berechtigter hat im Verhältnis der erlittenen Enteignung im Vergleich zu den Mitbewerbern bislang weniger forstwirtschaftlichen Flächen begünstigt erworben, 4. Waldflächen liegen in enger räumlicher Nähe zum Alteigentum).

Sonstiges

- Mit § 3 Abs. 14 AusglLeistG wurde die gesetzliche Grundlage zur unentgeltlichen Übertragung der „NNE-Flächen“ geschaffen.
- Der Beirat wurde abgeschafft.