

Verkauf landwirtschaftlicher Flächen nach dem EALG

Inhalt	Seite
1 PRÜFUNGSPROZESS: EALG - BERECHTIGUNG	2
1.1 FRIST DER ANTRAGSTELLUNG.....	2
1.2 FALLGRUPPEN DER EALG-ANTRAGSTELLER UND DEREN ABARBEITUNG.....	2
1.3 ERWERBSBERECHTIGUNG UND -UMFANG	4
1.3.1 Erwerbsausschluss.....	4
1.3.2 Kumulationsverbot.....	5
1.3.3 Mehrfachberechtigung.....	5
1.3.4 Erbengemeinschaften.....	6
1.3.5 Familienstiftungen.....	7
1.4 NACHWEIS DER BERECHTIGUNG	7
1.5 ÜBERGANGSMÖGLICHKEITEN DURCH ÜBERTRAGUNG (GEM. § 1 ABS. 4 FLERWV)	8
1.6 FLÄCHENVORMERKUNG	10
2 VORBEREITUNG DES VERKAUFSSUBJEKTS	11
2.1 GRUNDSÄTZE DER FLÄCHENAUSWAHL.....	11
2.1.1 Auswahl der Region.....	11
2.1.2 Flächenkonkurrenz zu PG 2010-Berechtigungen.....	13
2.1.3 Ausschreibungen und Alteigentümergewerb.....	13
2.1.4 Einzubeziehende Flächen in den Verkauf nach EALG.....	14
2.2 GESTALTUNG DES KAUFOBJEKTES	14
2.3 VERKAUFSFÄHIGKEIT DER FLÄCHEN.....	15
3 KAUFPREISERMITTLUNG	15
3.1 ERMITTLUNG DES PREISES NACH RWA	16
3.2 KAUFPREISAUFSCHLAG NACH § 3 ABS. 7A S. 3 AUSGLLEISTG	17
3.3 ERGÄNZUNGSERWERB NACH § 3 ABS. 7B S. 2 AUSGLLEISTG	17
4 VERKAUFSENTSCHEIDUNG	21
4.1 INFORMATION DER LANDESBEHÖRDEN	21
4.2 BESCHEINIGUNG ÜBER VERÄUßERUNGSVERBOT	21
5 ANLAGE : GLAUBHAFTMACHUNG DER BERECHTIGUNG	22
6 ANLAGE: BEISPIELE ZUR BERECHNUNG DES KAUFPREISAUFSCHLAGES	23
6.1 BEISPIEL – 1 BERECHTIGTER	23
6.2 BEISPIEL – 1 BERECHTIGTER – IN DER AUSGLEICHSLEISTUNG IST NEBEN LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHEM NOCH WEITERES VERMÖGEN, WELCHES NICHT ZUM BEGÜNSTIGTEM ERWERB ZUR VERFÜGUNG STEHT.....	25
6.3 BEISPIEL – ERBENGEMEINSCHAFT – 1 MITGLIED KAUFTE LN , 1 MITGLIED KAUFTE FO	26
6.4 BEISPIEL – ERBENGEMEINSCHAFT – 3 MITGLIEDER KAUFEN LN	27

1 Prüfungsprozess: EALG - Berechtigung

1.1 Frist der Antragstellung

Für Erwerber nach § 3 Abs. 5 AusglLeistG gilt eine Ausschlussfrist **von 6 Monaten ab Bestandskraft ihres Ausgleichsleistungs- oder Entschädigungsbescheides** (§ 3 Abs. 5 Satz 7 AusglLeistG).

Die Ausschlussfrist nach § 3 Abs. 5 Satz 6 AusglLeistG beginnt mit Bestandskraft des abschließenden Bescheides, der nicht nur die Bemessungsgrundlage für den begünstigten Flächenerwerb (Teilbescheid II) abbildet, sondern ebenfalls die ggf. vorhandenen nicht land- und forstwirtschaftlichen Vermögenswerte sowie die Anrechnung von evtl. Lastenausgleichszahlungen einschließt. Erst hiermit steht der endgültige Entschädigungs- bzw. Ausgleichsleistungsbetrag fest.

Für die Berechtigten, deren Ausgleichsleistungs- oder Entschädigungsbescheid nach dem 30.06.2003 bestandskräftig geworden ist und die bislang entweder noch keinen oder aber einen verfristeten Antrag auf den begünstigten Erwerb landwirtschaftlicher Flächen nach § 3 Abs. 5 AusglLeistG gestellt haben, eröffnet § 3 Abs. 7b S. 3 AusglLeistG die Möglichkeit, innerhalb von sechs Monaten ab Inkrafttreten des Zweiten Flächenerwerbsänderungsgesetzes, also **spätestens bis zum 29. September 2011**, einen neuen Erwerbsantrag zu stellen und somit noch am begünstigten Erwerb landwirtschaftlicher Flächen auf der Grundlage des § 3 Abs. 5 AusglLeistG teilnehmen zu können.

Diese Ausschlussfrist (29. September 2011) gilt ebenfalls für die im folgenden Abschnitt unter „Fallgruppe 2“ näher beschriebenen zum Ergänzungserwerb berechtigten Alteigentümer.

Als Datum der Antragstellung gilt das Posteingangsdatum des ersten schriftlichen – ggf. auch formlosen - Antrags bei der BVVG, mit dem der Antragsteller Bezug nehmend auf das EALG einen Antrag auf Erwerb stellt.

Eine Frist zum Kaufvertragsabschluss ist nicht festgelegt.

Die Kaufanträge werden grundsätzlich in der Reihenfolge in Bearbeitung genommen, wie die letzte für die Bearbeitung notwendige Unterlage bei der BVVG eingeht.

1.2 Fallgruppen der EALG-Antragsteller und deren Abarbeitung

Mit Inkrafttreten des 2. Flächenerwerbsänderungsgesetzes sind mehrere Fallgruppen von Antragstellern entstanden, die im BI-EALG-Antrag entsprechend dem jeweils zutreffenden Sachverhalt in der ergänzenden Spezifizierung zu dokumentieren sind.

Fallgruppe 1: Wiedereinsetzungsantrag

Erg.Spez. = 13 Berechtigte, die auf der Basis eines bis zum 31.12.2010 erlassenen Ausgleichsleistungsbescheides noch keinen Gebrauch von ihrem Antragsrecht gemacht haben (§ 3 Abs. 7 b Satz 1)

Dazu zählen auch Berechtigte, deren ehemalige Anträge von der BVVG wegen Verfristung (> 6 Monate) abgelehnt wurden. Diese müssen einen neuen Antrag stellen.

Antragsfrist: 29.09.2011

Fallgruppe 2: Ergänzungserwerber

Erg.Spez. = 15 Berechtigte, die seit dem 01.01.2004 bereits begünstigt Flächen nach § 3 Abs. 5 AusglLeistG erworben haben und jetzt aufgrund der geänderten Kaufpreisbestimmung voraussichtlich weitere Flächen erwerben können (§ 3 Abs. 7 b Satz 2)

Der Ergänzungserwerb wird nur auf fristgerechten Antrag des Alteigentümers (s. o.) bearbeitet.

Nach Antragstellung erfolgt die Mitteilung über den potentiellen Ergänzungserwerbsumfang mit einem allgemeinen Hinweis zum Zinsaufschlag (Kaufpreisaufschlag) durch die Gruppe VM.

Die angebotenen Flächen sollen in Ortsnähe zum bisherigen Erwerb liegen.

Antragsfrist: 29.09.2011

Fallgruppe 3: Altanträge

Erg.Spez. = 14 Berechtigte mit einem der BVVG bis zum 31.12.2010 bereits vorliegenden Kaufantrag, der noch nicht (vollständig) abgearbeitet wurde/werden konnte

Je nach Bearbeitungsstand werden die Antragsteller inhaltlich differenziert aktiv von der BVVG angeschrieben (Nachforderung fehlender Unterlagen, Konkretisierung Erwerbsinteresse, Unterbreitung Flächen-/Kaufpreisangebot)

Antragsfrist: nicht relevant; vordringliche Abarbeitung vollständiger Anträge

Fallgruppe 4: Neuanträge

Erg.Spez. = 12 Berechtigte, die ab dem 01.01.2011 auf der Basis eines ab diesem Datum erlassenen bzw. noch zu erlassenden AusgLeistB einen fristgerechten Antrag stellen

Berechtigte, die zukünftig Antrag stellen, aber noch keinen AusgLeistB erhalten haben („Flächenvormerker“)

Antragsfrist: 6 Monate ab Bestandskraft des AusgLeistB

Die Abarbeitung erfolgt grundsätzlich nach dem Posteingang der letzten fehlenden Antragsunterlage.

1.3 Erwerbsberechtigung und -umfang

Ein Berechtigter nach § 3 Abs. 5 AusgLeistG, dem land- oder land- und forstwirtschaftliches Vermögen entzogen worden ist, kann land- und forstwirtschaftliche Flächen bis zur **Höhe seiner Ausgleichsleistung** (gekürzte Bemessungsgrundlage), landwirtschaftliche Flächen aber nur bis zur Höhe von maximal **400.000 EMZ** erwerben.

Zur Feststellung der Erwerbsberechtigung sind mehrere Prüfschritte notwendig. Der entscheidende Ausgangspunkt für die Erwerbsberechtigung ist der im Entschädigungs- und/oder Ausgleichsleistungsbescheid dokumentierte Enteignungsfall. Die mit den Regularien in den folgenden Abschnitten konforme Ableitung der Berechtigung vom jeweiligen Enteignungsfall ist lückenlos zu belegen.

Der begünstigte Erwerb landwirtschaftlicher Flächen ist auf die gekürzte Bemessungsgrundlage beschränkt. In der Regel ergibt sich die o.g. gekürzte Bemessungsgrundlage aus enteignetem land- oder land- und forstwirtschaftlichem Vermögen aus dem Ausgleichsleistungsbescheid.

Sollte dieser Betrag nicht explizit ausgewiesen sein, so lässt er sich hilfsweise aus den Angaben des Bescheides ermitteln. Hierzu müssen ausschließlich die Vermögenswerte addiert werden, für die im Bescheid nach § 3 EntschG der dreifache Einheitswert als Bemessungsgrundlage angesetzt worden ist. Das Ergebnis muss (nach Abzug der Verbindlichkeiten) anschließend der Degression (§ 7 EntschG „Kürzungsbeträge“) unterworfen werden, um die gekürzte Bemessungsgrundlage zu ermitteln (siehe auch Abschnitt 1.6). In solchen Fällen kann im BI-EALG-Antrag (Bildschirm BIA3GM12) das Fenster „Berechnung der Höhe der Berechtigung für Alteigentümer“ herangezogen werden.

1.3.1 Erwerbsschluss

Ein Erwerb landwirtschaftlicher Flächen ist nicht möglich, wenn der Berechtigte bereits forstwirtschaftliche Flächen nach § 3 Abs. 8 AusglLeistG erworben hat bzw. zu erwerben beabsichtigt.

Ein Berechtigter nach § 3 Abs. 5 AusglLeistG, dem nur forstwirtschaftliches Vermögen entzogen wurde, ist auch nur berechtigt, Forstflächen nach § 3 Abs. 5 und 8 AusglLeistG zu erwerben (vgl. § 3 Satz 2 FIErWV).

1.3.2 Kumulationsverbot

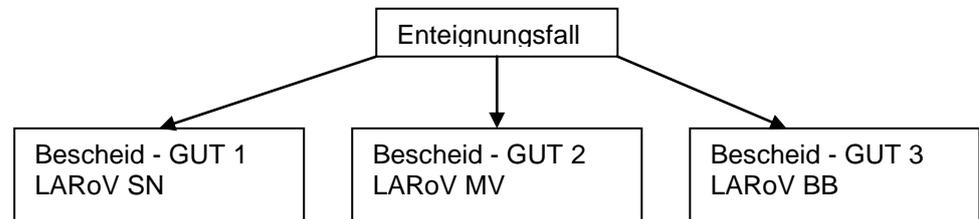
Eine Kumulation der (bis zum 31.12.2009 realisierbaren) Ansprüche nach § 3 Abs. 2 als Pächter und Abs. 5 als Alteigentümer in derselben Person wird durch den Abs. 5 Satz 1 ausgeschlossen ("Natürliche Personen, ... die nicht nach den Absätzen 1 und 2 landwirtschaftliche Flächen erworben haben..."). Hat dementsprechend ein Alteigentümer, dem **ein** Ausgleichsleistungsbescheid ausgestellt wird, bereits auf der Grundlage des § 3 Abs. 2 begünstigt Flächen erworben, so kann er weder selbst nach Abs. 5 erwerben, noch - mangels Flächenerwerbsanspruch – auf einen Dritten übertragen.

Klarstellend ist darauf hinzuweisen, dass – sofern ein nach § 3 Abs. 2 berechtigter Pächter auch Mitglied einer nach § 3 Abs. 5 berechtigten Erbengemeinschaft ist – hierdurch die Erwerbsberechtigung der Erbengemeinschaft bzw. der Miterben nicht beeinträchtigt wird. Der Pächter-Miterbe hat bei der Einigung innerhalb der Erbengemeinschaft mitzuwirken, so dass bspw. die Erwerbsberechtigung nach § 3 Abs. 5 auf die anderen Miterben in Gänze aufgeteilt werden kann. Im Ergebnis können die anderen Miterben die Erwerbsberechtigung in Höhe der vollen Ausgleichsleistung ausschöpfen.

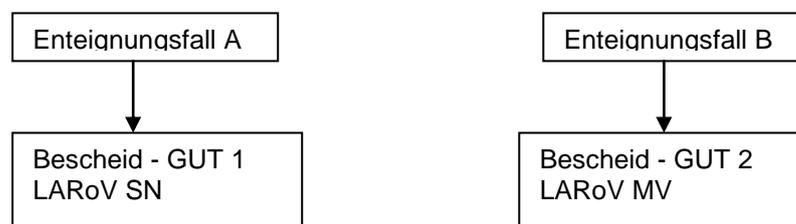
1.3.3 Mehrfachberechtigung

Verfügt ein Berechtigter – im Erbgang oder nach zulässiger Übertragung - über **mehrere Ausgleichsleistungsbescheide** aus der selbständigen Enteignung **unterschiedlicher Personen**, so ergibt sich für ihn eine Mehrfachberechtigung, mit der Folge, dass die Erwerbsobergrenze des Berechtigten nach § 3 Abs. 5 AusglLeistG mehrfach ausgeschöpft werden kann, wobei allerdings für jeden Bescheid separat die begrenzenden Faktoren für den Erwerb landwirtschaftlicher Flächen gelten (Erwerbsobergrenzen: Ausgleichsleistung und maximal 400.000 EMZ).

Dabei ist zu beachten, dass jeweils im Grundlagenbescheid des ARoV/LARoV unterschiedliche Personen als Enteignete aufgeführt wurden.



Erwerbsobergrenze: gekürzte Bemessungsgrundlage Gut 1 + Gut 2 + Gut 3
maximal aber 400.000 EMZ



Erwerbsobergrenze: gekürzte Bemessungsgrundlage Gut 1 + Gut 2
maximal aber $2 * 400.000 \text{ EMZ} = 800.000 \text{ EMZ}$

Über die Dokumentation des Enteigneten aus dem Grundlagenbescheid im EALG-Antrag im BI: „Früherer Eigentümer“ (BIA4GM11) kann die NL-übergreifende Prüfung solcher Konstellationen sichergestellt werden.

1.3.4 Erbgemeinschaften

Berechtigten Erbgemeinschaften, gleich ob als solche enteignet oder erst nach der Enteignung entstanden, steht insgesamt nur eine Erwerbsberechtigung zu.

Erght ein Ausgleichsleistungsbescheid an eine Erbgemeinschaft, die als solche enteignet wurde, ergibt sich die Höhe der der Erbgemeinschaft für einen begünstigten Erwerb zur Verfügung stehenden Ausgleichsleistung aus der Summe der im Bescheid für jeden einzelnen Miterben festgestellten gekürzten Bemessungsgrundlage. Ist die Erbgemeinschaft erst mit dem Tod des Enteigneten entstanden, wird im Bescheid nur eine gemeinsame gekürzte Bemessungsgrundlage festgestellt.

Die ungeteilte Erbgemeinschaft – gleich ob als solche enteignet oder erst nach der Enteignung entstanden - ist als solche erwerbsberechtigt. Sie ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Erwerbsmöglichkeit nach § 3 Abs. 5 S. 9

AusglLeistG und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 4 FlErwV auf einen Miterben übertragen oder auf mehrere Mitglieder aufgeteilt werden kann. Soll trotzdem der Erwerb durch die Erbengemeinschaft als solche erfolgen, ist insbesondere bei vielköpfigen EG zwecks Vereinfachung dazu zu raten, eine Person zur Vertretung der EG zu bevollmächtigen, mit der dann die weiteren Verhandlungen geführt werden.

Wird der BVVG ein Erwerbsinteresse der Erbengemeinschaft mitgeteilt, so ist dies zunächst als fristwahrende Mitteilung i.S. der Antragsfristen nach § 3 Abs. 5 S. 6 AusglLeistG anzusehen, auch wenn eine Übertragung der Erwerbsberechtigung auf einen oder mehrere Miterben erst später erfolgt.

Ohne diese Übertragung bzw. Erbaueinandersetzung kann ein Miterbe nur entsprechend der für ihn ggf. festgestellten gekürzten Bemessungsgrundlage erwerben bzw. anteilig entsprechend des ihm zustehenden, nachzuweisenden Erbanteils, wenn er sich nachweislich um die Erbaueinandersetzung bemüht hat.

Bei Aufteilung der einer Erbengemeinschaft zustehenden Berechtigung darf jeder Erwerbstatbestand (nach § 3 Abs. 5 und § 3 Abs. 8 AusglLeistG) maximal einmal in voller Höhe ausgeübt werden. Diejenigen Miterben, die landwirtschaftliche Flächen nach § 3 Abs. 5 AusglLeistG erwerben möchten, dürfen keine forstwirtschaftlichen Flächen nach § 3 Abs. 8 AusglLeistG erwerben - und umgekehrt.

1.3.5 Familienstiftungen

Die Beteiligten einer mit Sitz im Beitrittsgebiet enteigneten Familienstiftung, die Adressat eines zum Erwerb berechtigenden Ausgleichsleistungs- oder Entschädigungsbescheides ist, werden wie eine Erbengemeinschaft behandelt (§ 1 Abs. 2 S. 4 AusglLeistG). Dies gilt auch hinsichtlich der Übertragungs- und Aufteilungsmöglichkeiten nach § 3 Abs. 5 S. 9 AusglLeistG.

1.4 Nachweis der Berechtigung

Die Prüfung der Berechtigung erfolgt auf der Grundlage der vom Kaufinteressenten vorzulegenden Checkliste D und aller darin benannten Erklärungen, Nachweise, Verpflichtungen sowie ggf. der konkreten Flurstücksliste.

Die Verpflichtungserklärung nach § 3 Abs. 5 Satz 6 AusglLeistG, bestehende langfristige Pachtverträge bis zu einer Gesamtlaufzeit von 18 Jahren zu verlängern (Erklärung 17), ist vorsorglich einzuholen. Sie wird immer dann nicht wirksam, wenn im Ergebnis der Objektbildung Flächen aus einem Pachtvertrag verkauft werden sollen, der nach dem 1. Januar 2007 abgeschlossen oder erstmalig zu einem langfristigen Pachtvertrag verlängert wurde. Dement-

sprechend ist die entsprechende Klausel im § 3 a des Kaufvertrages nur im Bedarfsfall zu verwenden.

Für den Nachweis der Berechtigung sind von den nach EALG berechtigten Kaufbewerbern Originalunterlagen oder beglaubigte Kopien abzufordern. Ist der Kaufinteressent nicht dazu bereit, muss er diese Unterlagen im Original persönlich vorlegen. In diesem Fall wird eine Kopie mit dem Vermerk, dass das Original vorgelegen hat, in der Verkaufsakte abgelegt. I. d. R. sollen die Dokumente den Juristen der NL zur Prüfung und Stellungnahme übergeben werden.

Für den **Abschluss des Kaufvertrags** im Rahmen des Erwerbs nach § 3 Abs. 5 AusglLeistG muss ein bestandskräftiger Ausgleichsleistungs- oder Entschädigungsbescheid über die gekürzte Bemessungsgrundlage vorgelegt werden (§ 10 Abs. 1 Satz 3 FIErWV). Der Antrag auf Ausgleichsleistung musste bis spätestens 31.5.1995 bei dem zuständigen Amt zur Regelung offener Vermögensfragen beantragt werden, sofern die ablehnende Mitteilung nach dem Vermögensgesetz bis dahin erfolgt war.

1.5 **Übergangsmöglichkeiten durch Übertragung (gem. § 1 Abs. 4 FIErWV)**

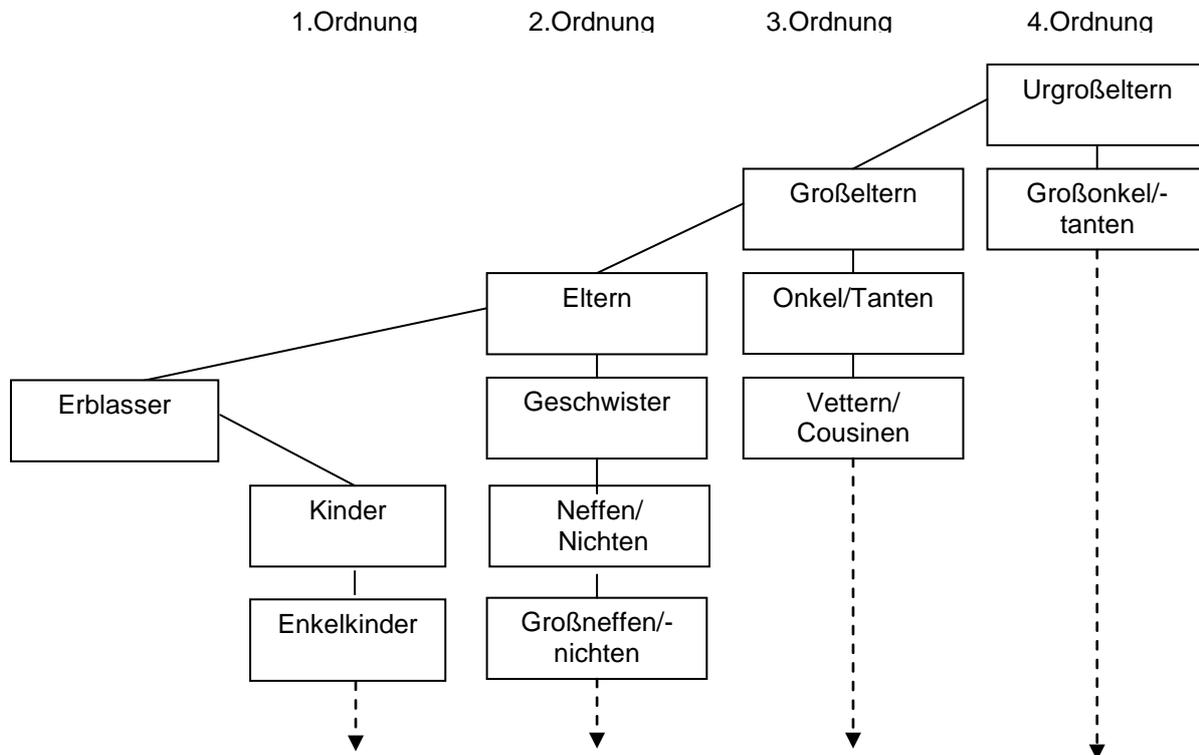
Die Erwerbsansprüche gem. § 3 Abs. 5 AusglLeistG können von dem Berechtigten nicht frei weitergegeben oder veräußert werden. Die Ansprüche können allerdings übertragen werden. Eine Übertragung mehrmals hintereinander ist möglich, darf allerdings nicht zur Überschreitung des gesetzlich fixierten Rahmens (s. u.) führen.

Teilübertragungen sind möglich (vgl. § 3 Abs. 5 letzter Satz AusglLeistG). Bei Teilübertragungen muss allerdings auch nach der Teilübertragung die „Sortenreinheit“ gewährleistet sein, d. h. entweder können nur land- und forstwirtschaftliche Flächen nach § 3 Abs. 5 AusglLeistG erworben werden oder es können nur forstwirtschaftliche Flächen nach § 3 Abs. 5 und 8 AusglLeistG erworben werden.

Übertragungen gemäß § 1 Abs. 4 FIErWV sind nach der Fassung des 2. FIErWÄndG möglich an:

- Ehegatten und Lebenspartner
- mögliche gesetzliche Erben 1. bis 4. Ordnung nach §§ 1924, 1925, 1926 und 1928 BGB. Das bedeutet, dass die Urgroßeltern des Übertragenden in gerader Linie mit demjenigen, auf den die Flächenerwerbsberechtigung übertragen werden soll, verwandt sein müssen.

Gesetzliche Erben



Wurde die aus dem Enteignungsfall resultierende Flächenerwerbsberechtigung im Laufe der Zeit an nicht mit dem ursprünglichen Betriebsinhaber verwandte dritte Personen vererbt, so dass nach dem Wortlaut der gesetzlichen Regelung eine Übertragung der Berechtigung auf die Nachkommen des enteigneten Betriebsinhabers eigentlich nicht möglich wäre, wird im Wege der Auslegung des § 3 Abs. 5 AusglLeistG gleichwohl eine Übertragung auf **alle direkten Nachkommen des ursprünglichen Betriebsinhabers** als zulässig angesehen. Wird eine Erwerbsberechtigung auf diesem Wege übertragen, so ist – da es sich hier um eine Ausnahme und gesetzlich nicht geregelte Übertragungsmöglichkeit handelt - in diesen Fällen eine Aufteilung der Erwerbsberechtigung auf verschiedene Personen nicht zulässig (keine Teilübertragung). Die Erwerbsberechtigung kann also nur ganz oder gar nicht übertragen werden.

- Die Übertragung hat unter Bezugnahme auf § 1 Abs. 4 FlErwV zu erfolgen, muss öffentlich beglaubigt und unwiderruflich sein (d. h. bedingungs- und darf nicht aufgrund eines Vorbehaltes einseitig widerrufbar sein).
- Das Wort „unwiderruflich“ muss nicht ausdrücklich in der Übertragungsurkunde erwähnt werden.

Die Ableitung der Erwerbsberechtigung vom Enteignungsfall ist im BI-EALG-Antrag (Bildschirm BIA1GM11 – „Stellung zum Enteignungsfall“) zu dokumentieren. Insbesondere ist zu dokumentieren, wenn die mit dem 2. FIERwÄndG geschaffenen erweiterten Übertragungsmöglichkeiten genutzt werden.

1.6 **Flächenvormerkung**

Liegt bei Antragstellung bzw. zum Bearbeitungszeitpunkt der zum Erwerb notwendige bestandskräftige Ausgleichsleistungsbescheid noch nicht vor, sind u. U. gleichwohl vorbereitende Maßnahmen für die (spätere) Durchführung eines Verkaufs bereits notwendig. Dies beschränkt sich i. W. auf das Zurückstellen von (originären) Alteigentumsflächen für die sog. „Flächenvormerker“ (Fallgruppen, s. o.), so dass diese Flächen von anderweitigen Privatisierungsmaßnahmen (bspw. nach PG 2010) ausgenommen werden.

Originäre Alteigentümerflächen können dann für den Antragsteller für einen späteren Verkauf vorgemerkt werden, wenn dieser seine Angaben über das Alteigentum/den Erwerbsanspruch (sowohl dem Grunde, als auch der Höhe und der Lage nach) zunächst glaubhaft gemacht hat. Hierzu kommen folgende Unterlagen – jeweils i. V. m. geeigneten Unterlagen zum Nachweis der Erbfolge/Übertragung ausgehend vom Enteignungsfall - in Frage:

- Grundlagen- bzw. Teilbescheide des zuständigen LARoV nach AusglLeistG
- Anwaltliche Glaubhaftmachung bzw. entspr. Bescheinigung z.B. der Arbeitsgemeinschaft für Agrarfragen (AfA), des Heimatverdrängten Landvolks (HVL), der Aktionsgemeinschaft Recht und Eigentum e. V. (ARE) oder anderer vergleichbarer Stellen über Grund und Höhe der Ausgleichsleistung (Beispiel siehe Anlage)
- Lastenausgleichsunterlagen

Die Berechnung der vermutlichen Höhe der Erwerbsberechtigung in ha kann nach folgendem Schema durchgeführt werden:

1. Ermittlung der Bemessungsgrundlage für land- und forstwirtschaftliches Vermögen (§ 3 Abs. 1 bis 3 AusglLeistG) - entspr. 3 x Einheitswert 1935
2. ggf. Abzug von
 - a) Verbindlichkeiten (§ 3 Abs. 4 EntschG)
 - b) Gegenleistungen oder Entschädigungen (§ 6 EntschG)
3. Degression (§ 7 EntschG)
4. „Betrag“ : RWA 2004

Grundsätzlich sind jedoch die Angaben aus dem Ausgleichsleistungsbescheid maßgeblich für die Höhe der Berechtigung.

Zur Erstellung der Entscheidungsvorlage ist das Vorliegen des bestandskräftigen Ausgleichsleistungsbescheids (mindestens aber Teilbescheid II) notwendig.

2 Vorbereitung des Verkaufsobjekts

2.1 Grundsätze der Flächenauswahl

2.1.1 Auswahl der Region

Soweit noch im Bestand der BVVG enthalten, werden den Berechtigten zunächst Flächen aus dem originären Alteigentum zum begünstigten Erwerb angeboten. Hat die BVVG derartige Flächen nicht mehr im Bestand, wird sie Flächen aus dem ortsnahen Bereich anbieten (§ 3 Abs. 5 Satz 3 AusglLeistG). Ein Anspruch auf bestimmte Flächen besteht nicht (§ 3 Abs. 5 S. 4 AusglLeistG).

Daraus ergibt sich folgende Rangfolge:

1. originäres Alteigentum (Fallgruppen 1,3,4) bzw. Ortsnähe zum bisherigen Erwerb (Fallgruppe 2)
2. in derselben Gemarkung
3. in angrenzenden Gemarkungen/Gemeinden
4. im 20 km-Radius um das originäre Alteigentum

Der Umkreis für die Flächenauswahl soll jeweils erst erweitert werden, wenn der Berechtigungsumfang in der jeweils vorherigen Kategorie nicht bedient werden kann. Sind noch originäre Alteigentumsflächen verfügbar, für die der gegenwärtige Pächter eine Direkterwerbsberechtigung¹ hat oder für die er seine Wahloption aus dem PG2010-fähigen Pachtvertrag noch nicht ausgeübt hat², können dem berechtigten Alteigentümer innerhalb des 20-km-Radius nach der o.g. Rangfolge andere Flächen mit dem Ziel eines Interessenausgleichs angeboten werden, sofern er auf den Erwerb der originären Alteigentumsflächen verzichtet.

¹ als „Sofortkauf“ aus einem PG2010-fähigen Pachtvertrag oder innerhalb der Laufzeit eines bereits abgeschlossenen 4-jährigen Pachtvertrages nach den PG2010

² die Regelung gilt ausdrücklich nicht für solche Flächen, für die der Pächter bereits die Option eines 9-jährigen Pachtvertrages unter Verzicht auf den Direkterwerb gewählt hat und die schon in einen entsprechenden Pachtvertrag umgesetzt wurde

Weitere Ausnahmen von dieser Rangfolge und eine Verlagerung des Anspruchs in eine andere Region außerhalb des ortsnahen Bereiches des ehemaligen Eigentums sind zulässig, wenn **nachvollziehbare Gründe** für die Verlagerung des Antrages vorliegen und dem **aus Sicht der BVVG nichts entgegensteht**.

Als nachvollziehbarer Grund gilt:

1. der Alteigentümer verfügt über mehrere Ausgleichsleistungsbescheide von räumlich getrennten Betrieben/ Enteignungsfällen,
2. der Antragsteller bzw. ein Familienangehöriger, auf den die Erwerbsmöglichkeit gem. Punkt 1.5 übertragen werden könnte,
 - a) hat einen landwirtschaftlichen Betrieb mit Betriebssitz in der beantragten Region,
 - b) ist bereits Eigentümer von landwirtschaftlichen Flächen im Umfang von mind. 25 ha in der beantragten Region (unabhängig von der Einrichtung eines eigenen Betriebes),
 - c) ist bereits Eigentümer von forstwirtschaftlichen Flächen im Umfang von mind. 100 ha in der beantragten Region (unabhängig von der Einrichtung eines eigenen Betriebes),und die zu erwerbenden Flächen arrondieren diese bereits vorhandenen Flächen sinnvoll,
3. der Wohnort des Antragstellers liegt in der beantragten Region (mindestens seit 30.03.2011),
4. es besteht ein schriftlich erklärtes Einvernehmen zwischen Alteigentümer und Pächter über solche Flächen, die der Pächter aufgrund einer Berechtigung entweder direkt erwerben³ oder unter Verzicht auf den Direkterwerb für weitere 9 Jahre pachten könnte bzw. bereits gepachtet hat oder aufgrund der sog. Schutzregel nach den PG2010 für weitere 6 bzw. 9 Jahre pachten könnte bzw. bereits gepachtet hat: der Umfang dieser Flächen wird auf die PG2010-Berechtigung des Pächters angerechnet

Die Nachvollziehbarkeit des Anliegens, insbesondere das Einvernehmen zwischen Alteigentümer und Pächter, ersetzt **nicht** eine Interessenabwägung der BVVG. Vorrangiger Gesetzeszweck ist die Kompensation des Alteigentümers durch Einräumung eines begünstigten Rückerwerbs der originären Alteigentumsflächen, nicht die Gewährung eines möglichst großen wirtschaftlichen Vorteils (nach Ablauf der Bindungsfristen des EALG). Sofern offenkundig ist,

³ als „Sofortkauf“ aus einem PG2010-fähigen Pachtvertrag oder innerhalb der Laufzeit eines bereits abgeschlossenen oder noch abzuschließenden 4-jährigen Pachtvertrages nach den PG2010

dass Ansprüche der Alteigentümer auf wirtschaftlich besonders attraktive Regionen (ausweislich der Differenz zwischen dem Marktwert der Flächen und dem begünstigten Kaufpreis) konzentriert werden sollen, ist die Verlagerung des Anspruches trotz Einvernehmensklärung abzulehnen. Gleiches gilt, wenn durch die angestrebte Verlagerung ein originärer Alteigentümer in dieser Region verdrängt würde oder neue Konkurrenzen (entweder mit direkterwerbzberechtigten Pächtern oder anderen Alteigentümern) entstehen oder verschärft würden.

2.1.2 Flächenkonkurrenz zu PG 2010-Berechtigungen

Grundsätzlich ist der Interessenausgleich zwischen Alteigentümern und dem zur Direktvergabe nach PG 2010 berechtigten landwirtschaftlichen Betrieb in den o. g. Grenzen (unter Beachtung der Interessen des Bundes an einer geordneten Privatisierung und einer wirtschaftlichen Verwertung) zu fördern.

Werden die in einer Region verfügbaren Flächen für den Alteigentümer-Erwerb benötigt, ist kein Direktverkauf der betroffenen Flächen an Pächter möglich.

Sind in einer Region mehr Flächen verfügbar, als für den Alteigentümer-Erwerb benötigt werden, werden dem Alteigentümer Flächen in folgender Rangfolge angeboten:

1. Flächen aus 6 bzw. 9-jährigen Pachtverträgen nach der Schutzregel bzw. nach Direkterwerbsverzicht
2. Flächen aus Pachtverträgen, die kurzfristiger (als 6 bzw. 9 Jahre) zur Ausschreibung gelangen würden
3. Flächen aus 4-jährigen Pachtverträgen, für die Pächter einen Direkterwerbsanspruch haben.

Abweichend davon erhält Ziff. 3 dann möglichst höchste Priorität, wenn der Erwerb als Einvernehmen zwischen Alteigentümer und Pächter erfolgt.

2.1.3 Ausschreibungen und Alteigentümergewerb

Vor Beginn einer Ausschreibung ist zu prüfen, ob konkurrierende EALG-Kaufanträge für die Flächen vorliegen. Ist dies der Fall und der Erwerbszeitpunkt des Alteigentümers bereits absehbar, ist die Ausschreibung zurückzustellen und ein Zwischenpachtvertrag abzuschließen. Ist der Zeitpunkt des Erwerbes noch nicht erkennbar, erfolgt die Ausschreibung der Flächen zur Pacht.

Wird während der Ausschreibung ein EALG-Kaufantrag für die Flächen bekannt, so sind zunächst Unterlagen zur Berechtigung abzufordern. Handelt es

sich bei dem Antragsteller um dessen originäres Alteigentum, so ist die Ausschreibung nur dann ergebnislos zu schließen, wenn keine anderen oder nicht ausreichende Flächen aus dem originären Alteigentum mehr im Bestand der BVVG vorhanden sind. Ist keine kurzfristige Klärung des Sachverhaltes möglich, kann ein Zuschlag zur Pacht erfolgen.

2.1.4 Einzubeziehende Flächen in den Verkauf nach EALG

Grundsätzlich stehen alle land- und forstwirtschaftlichen Flächen, die unter die 3. DVO zum Treuhandgesetz fallen, für eine Privatisierung über den begünstigten Verkauf nach EALG zur Verfügung. Insoweit sind diese auch jeweils auf die Obergrenze (gekürzte Bemessungsgrundlage) anzurechnen.

Flächen, für die eine andere als landwirtschaftliche Nutzung im Flächennutzungsplan oder Bebauungsplan vorgesehen ist, oder für die eine Umwidmung zur Abbaufäche z.B. auf Grundlage einer vergebenen Bergbauberechtigung vorliegt, stehen **zum begünstigten Erwerb nicht** zur Verfügung (§ 1 Abs. 2 FIErwV).

Ebenfalls sind solche Flächen ausgenommen, die der Restitution nach § 3 oder 6 des Vermögensgesetzes oder nach § 11 des Vermögenszuordnungsgesetzes unterliegen oder unterliegen können, es sei denn, der Antrag erscheint offensichtlich unbegründet.

2.2 Gestaltung des Kaufobjektes

Die BVVG schlägt nach Berücksichtigung der o. g. Auswahlkriterien die zu erwerbende Fläche vor (§ 9 Abs. 1 FIErwV). Ziel der Objektbildung ist die Schaffung sinnvoller Eigentumsstrukturen und die vollständige Verwertung aller Flächen im Eigentum der BvS / BVVG. Insofern kann auch von Erwerbern nach § 3 Abs. 5 AusglLeistG erwartet werden, dass diese Restflächen in vertretbarem Umfang mit erwerben, selbst wenn diese nicht in ihrem Kaufantrag enthalten waren bzw. nicht wirtschaftlich ertragsfähig sind.

Als Restflächen sind Flächen **aller** Nutzungsarten einzuordnen. Insbesondere auch Öd- und Unland ist begünstigt mit zu erwerben.

Im Rahmen des begünstigten Erwerbs ist die Überschreitung der Obergrenze des Erwerbsanspruchs eines Berechtigten nicht zulässig. Zur Einhaltung der Obergrenze sollen jedoch in der Regel keine Flurstücksteilungen vorgenommen werden. Der über die Obergrenze hinausgehende Flächenanteil ist deshalb zum Verkehrswert mit zu verkaufen. Dieser sollte eine Grenze von ca. 10% der begünstigt zu veräußernden Fläche nicht übersteigen. Beim Ergänzungserwerb ist aufgrund des geringen Flächenumfangs diese Grenze weit auszulegen.

Flächen mit der Nutzungsart Forsten und Holzungen ("H") können wie Öd- und Unland behandelt und begünstigt angeboten werden. Voraussetzung hierzu ist, dass es sich um von der Forsteinrichtung nicht erfasste bzw. nicht eingerichtete Feldgehölze handelt, die keinen Zusammenhang zu größeren Waldflächen haben und deren Größe jeweils 1 ha nicht überschreitet.

Entsprechend § 10 FIErWV wird dem Berechtigten in der ausgewählten Region unter Berücksichtigung der o. g. Kriterien ein privatschriftliches Kaufangebot unterbreitet. Sollten die anschließenden Verhandlungen über den flurstückskonkreten Zuschnitt des Objektes unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen des Alteigentümers nicht mit vertretbarem Aufwand zum Erfolg führen, kann ihm unter Hinweis auf § 10 Abs. 1 Satz 2 ein weiteres (letztmaliges) Angebot übermittelt werden. Kommt es erneut nicht zum Vertragsabschluss, ist vor einer Entscheidung über die Ablehnung des Antrages der Bereich VV zu informieren, um eine einheitliche Verfahrensweise zu gewährleisten.

2.3 Verkaufsfähigkeit der Flächen

Zusätzlich zur allgemeinen Prüfung bzw. Herstellung der Flächenverfügbarkeit sind beim Verkauf nach EALG folgende Angaben einzuholen:

- Erfassung der EMZ zur Ermittlung der Obergrenze
- Erklärung der Kommunen über die bestehenden oder voraussichtlichen Nutzungen (Flächennutzungspläne), die einem Verkauf der im Objekt enthaltenen Flurstücke an Dritte entgegenstehen könnten (D1: EALG-Vertrag – 5.A Gemeindebrief).

Vor-Ort-Abstimmungen mit den Behörden und andere Zuarbeiten können an externe Dienstleister vergeben werden.

3 Kaufpreisermittlung

Der Kaufpreis für die begünstigt zu erwerbenden Flächen wird einheitlich aus den im Bundesanzeiger veröffentlichten Regionalen Wertansätzen 2004 für Ackerland und Grünland (RWA 2004) abgeleitet, von denen gemäß § 3 Abs. 7 AusglLeistG 35 % abgezogen werden. Falls RWA im Einzelfall nicht vorhanden sind, werden die Verkehrswerte für die betroffenen Flächen zum Stichtag 01.01.2004 anhand geeigneter Bodenrichtwerte bzw. gem. § 5 Abs.1 FIErWV unter Berücksichtigung des 10%igen Vorwegabzuges ermittelt.

Hinzuzurechnen ist dem Kaufpreis der begünstigt zu erwerbenden Flächen ein Kaufpreisaufschlag, der sich nach den Zinsen bemisst, die der Berechtigte auf

seine für den konkreten Kauf einzusetzende Ausgleichsleistung erhalten hat/erhält.

Für Rest- und Splitterflächen, die zum Verkehrswert miterworben werden, ist der Kaufpreis der jeweils aktuelle Verkehrswert dieser Flächen (AAL Kaufpreisermittlung). Auf die zum Verkehrswert mit zu erwerbenden Flächen gibt es keinen Kaufpreisaufschlag. Eine ggf. vereinbarte Beteiligung an Abrisskosten ist nicht mit dem Kaufpreis für EALG-Flächen zu verrechnen.

3.1 Ermittlung des Preises nach RWA

Grundlage sind die im Bundesanzeiger veröffentlichten Regionalen Wertansätze und Anpassungsformeln aus dem Jahr 2004. Durch Anwendung der dort beschriebenen Anpassungsformeln werden die Regionalen Wertansätze auf die jeweilige Bonität des Bewertungsobjekts angepasst.

Obstbauflächen sind wie Ackerflächen zu bewerten. Sofern erforderlich, ist der Bestand (Aufwuchs) zum Verkehrswert zu bewerten.

Anpassungsformel für Ackerland:

$$\begin{array}{l} \text{Regionaler Wertansatz in Euro/ha} \\ - \left[\begin{array}{l} \text{AZ des regionalen Wertansatzes} \\ - \text{AZ des Kaufobjektes} \end{array} \right] * 30 \text{ Euro/ha} \\ \hline = \text{EALG-Verkehrswert in Euro/ha} \\ \hline \hline \end{array}$$

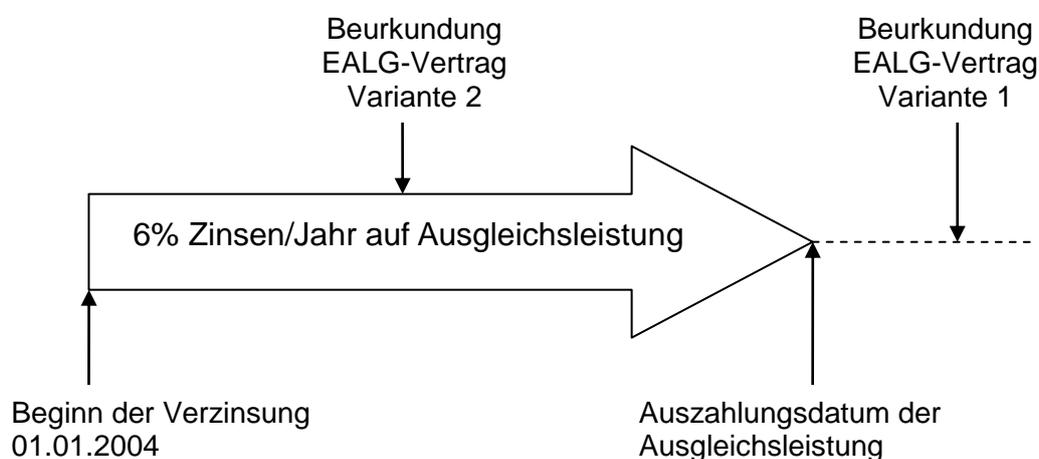
Anpassungsformel für Grünland:

$$\begin{array}{l} \text{Regionaler Wertansatz in Euro/ha} \\ - \left[\begin{array}{l} \text{GZ des regionalen Wertansatzes} \\ - \text{GZ des Kaufobjektes} \end{array} \right] * 21 \text{ Euro/ha} \\ \hline = \text{EALG-Verkehrswert in Euro/ha} \\ \hline \hline \end{array}$$

Die regionalen Wertansätze und die Anpassungsformeln sind im BI enthalten und somit kann eine automatische Berechnung des Kaufpreises durch das BI erfolgen. Dies gilt ebenfalls für die begünstigt veräußerten Flächen mit anderer Nutzungsart. Der Preis für Öd- und Unlandflächen wird durch den Ansatz von 15 % vom Durchschnittspreis aller begünstigten Flächen des jeweiligen Kaufobjekts ermittelt.

3.2 Kaufpreisaufschlag nach § 3 Abs. 7a S. 3 AusglLeistG

Auf den begünstigten Kaufpreis werden nach § 3 Abs. 7a S. 3 AusglLeistG 75 % der Zinsen, die der Käufer ggf. auf Grund des Ausgleichsleistungs- oder Entschädigungsbescheides für den gesamten Verzinsungszeitraum erhalten hat oder noch erhalten wird, aufgeschlagen (sog. Kaufpreisaufschlag). Aufgeschlagen werden jedoch nur jene Zinsen, die auf den zum begünstigten Kauf eingesetzten Betrag entfallen. Der Kaufpreisaufschlag ist nach erfolgter Festsetzung der Zinsen gemäß § 1 Abs. 1 Satz 7 des Entschädigungsgesetzes fällig.



Die Berechnung des Kaufpreisaufschlages kann erst vorgenommen werden, wenn der endgültige Auszahlungsbescheid des ARoV's bzw. LARoV's (s. Abb. Variante 1) vorliegt, um den Verzinsungszeitraum bestimmen zu können. (Berechnungsbeispiele – s. Anlage 2)

Liegt dieser noch nicht vor, erfolgt die Berechnung des Kaufpreisaufschlages nach Beurkundung durch die **Gruppe VM**. Im § 2 Kaufgegenstand/Verkauf/Kaufpreis des Vertrages ist in diesem Fall die entsprechende Klausel einzufügen.

3.3 Ergänzungserwerb nach § 3 Abs. 7b S. 2 AusglLeistG

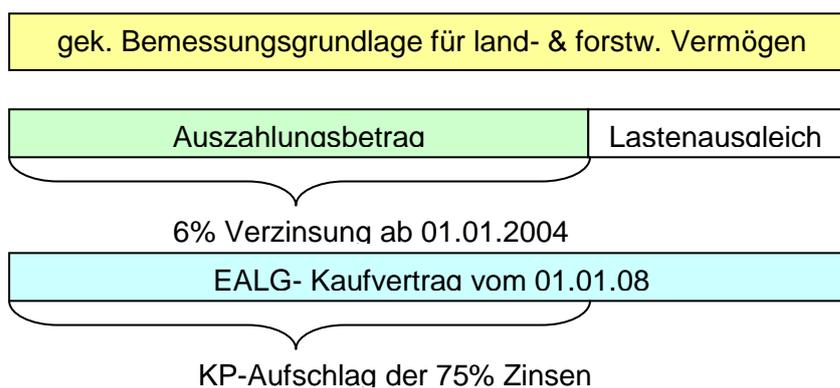
Alle Käufer landwirtschaftlicher Flächen auf der Grundlage von § 3 Abs.5 AusglLeistG, deren Kaufvertrag zwischen dem 1.1.2004 und dem 30.3.2011 beurkundet worden ist, haben einen Anspruch auf ergänzenden Erwerb landwirtschaftlicher Flächen nach folgender Maßgabe:

1. Der gezahlte Kaufpreis ist höher als der auf Grundlage der RWA 2004 neu zu berechnende Preis.
2. Es können Flächen im Wert der Differenz zwischen beiden Beträgen hinzuerworben werden, deren Preis ebenso auf der Grundlage der RWA 2004 ermittelt wird.
3. Landwirtschaftliche Flächen können jedoch nur bis zur Höchstgrenze von 400.000 EMZ erworben werden. Darüber hinaus reichende Ausgleichsleistungsbeträge können nur für den Erwerb forstwirtschaftlicher Flächen eingesetzt werden.
4. Der Kaufpreis erhöht sich um 75% der Zinsen, die der Käufer auf Grund des Ausgleichsleistungsbescheides für einen Betrag bis zur Höhe des Kaufpreises für den gesamten Verzinsungszeitraum erhalten hat oder noch erhalten wird. Dieser Kaufpreisaufschlag ist nach Festsetzung der Zinsen gemäß § 1 Abs. 1 S. 7 des Entschädigungsgesetzes fällig.
5. Es besteht kein Anspruch auf bestimmte Flächen (§ 3 Abs. 5 S. 4 Ausgl-LeistG), es werden jedoch nach Möglichkeit Flächen in der Nähe der bereits erworbenen angeboten.
6. Eine Abfindung des Erwerbsanspruchs in Geld ist gesetzlich nicht vorgesehen.
7. Ein (formloser) Antrag auf ergänzenden Flächenerwerb kann nur innerhalb von 6 Monaten seit Inkrafttreten des Gesetzes bei der BVVG gestellt werden, also spätestens am 29. September 2011.
8. Für die ergänzend erworbenen Flächen gelten die Zweckbindungsfristen aus dem Ursprungsvertrag.

Beispielberechnungen zum Ergänzungserwerbsanspruch:

Beispiel 1:

Ursprünglich eingesetzter Betrag = volle Ausgleichsleistung (BMG)



Gekürzte BMG: 100.000 €
Ausgleichsleistungsbescheid 1.1.2007

Ausgleichsleistung (nach Abzug LAG): 80.000 €
Zinsen (3 Jahre (2004 – 2006) x 6% = 18%): 80.000 € * 18% = 14.400 €

	Begünstigter Kaufpreis		Fläche
	in €	in €/ha	in ha
EALG-Kaufvertrag - 01.01.2008	100.000	4.000	25
Kaufpreis nach RWA 2004	50.000	2.000	25
daraus ermitteltes Guthaben	50.000		
△ Ergänzungserwerb unter Berücksichtigung des Guthabens	0	2.000	25
Kaufpreisaufschlag 75% Zinsen 80.000 € * 18% → 14.400 € * 75%	10.800		

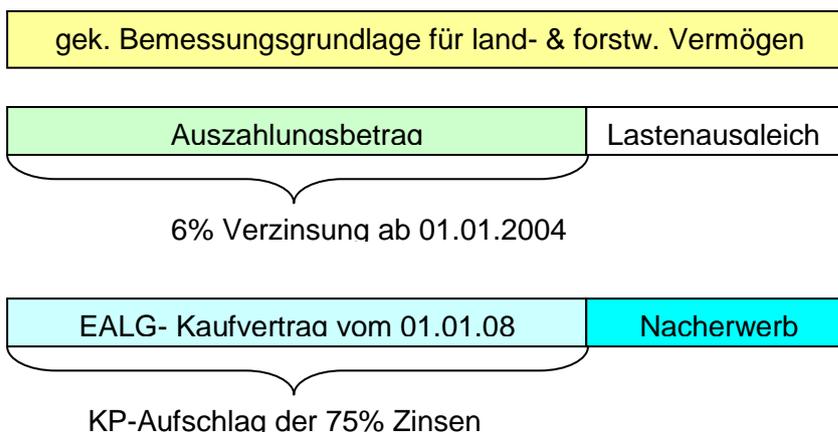
Ergebnis: Zuerwerb von 25 ha möglich für 10.800 €

Beispiel 2:

Ursprünglich eingesetzter Betrag < Ausgleichsleistung (BMG)

*Ursprünglich eingesetzter Betrag = zu verzinsender Ausgleichsleistungsbetrag
nach Abzug LAG*

Volle Ausnutzung des Ergänzungserwerbsanspruchs (Einsatz des ursprünglich nicht eingesetzten Betrages)



Gekürzte BMG: 100.000 €
Ausgleichsleistungsbescheid 1.1.2007
Ausgleichsleistung (nach Abzug LAG): 80.000 €
Zinsen (3 Jahre (2004 – 2007) x 6% = 18%): 80.000 € * 18% = 14.400 €

	Begünstigter Kaufpreis		Fläche
	in €	In €/ha	in ha
EALG-Kaufvertrag - 01.01.2008	80.000	4.000	20
Kaufpreis nach RWA 2004	40.000	2.000	20
daraus ermitteltes Guthaben	40.000		
2008 nicht eingesetzter Betrag	20.000		
≙ Ergänzungserwerb unter Berücksichtigung des Guthabens	60.000 - 40.000 = 20.000	2.000	30
Kaufpreisaufschlag 75% Zinsen 80.000 * 18% → 14.400 * 75%	10.800		
Gesamtkaufpreis	30.800		

Ergebnis: Zuerwerb von 30 ha möglich für 30.800 €

4 Verkaufentscheidung

4.1 Information der Landesbehörden

Soweit mit den einzelnen Ländern nicht zwischenzeitlich ein anderes Verfahren abgestimmt worden ist, ist im Rahmen der Verkaufsvorbereitung die zuständige Landesbehörde durch Übergabe des begründeten Prüfungsergebnisses zu informieren und ihr die Gelegenheit zu geben, innerhalb von zwei Monaten Stellung zu nehmen (D1: „EALG-Vertrag“, Vorlage 1.A Mitteilung an die Landesbehörde). Bei einer negativen Stellungnahme der Landesbehörde zum Prüfungsergebnis der BVVG wird die Entscheidung der BVVG erneut geprüft.

Es liegt im Ermessen der BVVG, den Verkaufsprozess auch bei Weiterbestehen einer negativen Stellungnahme weiter voranzutreiben. Bei negativer Stellungnahme der Landesbehörde ist diese in der Entscheidungsvorlage mit vorzulegen.

Spätestens einen Monat vor geplantem Vertragsschluss ist die Landesbehörde über die Entscheidung der BVVG und den vorgesehenen Beurkundungstermin zu informieren.

4.2 Bescheinigung über Veräußerungsverbot

Die Bescheinigungen über die Feststellung des Veräußerungsverbots nach § 3 Abs. 10 AusglLeistG i.V. mit § 13 Abs. 2 FIErWV sowie Löschungsbewilligungen nach § 13 Abs. 5 FIErWV werden von der Siegelungsstelle gesiegelt.

Die Beantragung erfolgt im D1 mit der unter der Rubrik EALG-Vertrag zur Verfügung stehenden Vorlage 3.A Antrag auf Bestellung eines Veräußerungsverbotes. Dieser enthält notwendige Angaben für die sachliche Prüfung sowie für Ablage- und Identifizierungszwecke. Der Antrag wird für alle Flurstücke des Vertrages ausgestellt, die die entsprechende Verkaufsart im BI erhalten haben. Die Bescheinigungen der Siegelungsstelle sollen frühestens angefordert werden, nachdem der Entscheidungsvorlage für den Kaufvertrag zugestimmt wurde (Status EZ).

Sofern neben den in der FIErWV geregelten Fällen der Feststellung oder Löschung die Änderungen von Veräußerungsverböten (z.B. vorweggenommene Erbfolge) erforderlich werden sollten, kann ebenfalls per D1 hierzu die entsprechende Vorlage 3.C bzw. 3.E an die Siegelungsstelle versandt werden.

5 Anlage : Glaubhaftmachung der Berechtigung

Beispiel für die

**Glaubhaftmachung
der Berechtigung nach § 3 Abs. 5 dem Grund nach
und der Höhe der gekürzten Bemessungsgrundlage**

Antragsteller wohnhaft:	
Zuständiges LARoV	Frankfurt/Oder AZ: III VV	
Enteigneter Eigentümer gestorben am: ... vgl. Feststellungsbescheid des Ausgleichsleistungsamtes ... vom..	Anlage 1
Erbberechtigung Erbe nach ... gest. – Anteil 1/3 – Antragstellerin – Anteil .. – vgl. Erbschein ... vom..	Anlage 2
Erwerbsberechtigung durch Übertragungsvereinbarung nach § 3 Abs. 5 AusglLeistG	Abtretungen von an Antragstellerin	Anlage 3
Vermögensgegenstand	Gut ... vgl. Bescheid des Ausgleichsleistungsamtes ... vom..	Anlage 4
Ermittlung der gekürzten Bemessungsgrundlage Einheitswert für Gut ... 3fach gem. § 3 Abs.1 Nr.1 EntSchG abzgl. langfristiger Verbindlichkeiten Zwischensumme vor Degression Gekürzte Bemessungsgrundlage nach Degression gem. § 7 EntSchG davon	xxx.xxx RM x.xxx.xxx RM xx.xxx RM x.xxx.xxx DM xxx.xxx DM xxx.xxx DM	

.....
Antragsteller.....
z.B.:
Arbeitsgemeinschaft für Agrarfragen
Heimatverdrängten Landvolk
Aktionsgemeinschaft für Recht und Eigentum

6 Anlage: Beispiele zur Berechnung des Kaufpreisaufschlages

6.1 Beispiel – 1 Berechtigter

Max Mustermann ist alleiniger Berechtigter mit einem Ausgleichsleistungsbescheid mit einer gekürzten Bemessungsgrundlage in Höhe von 87.857,84 €. Er hat im Jahr 2005 Flächen in einem Wert von 87.430,81 € begünstigt erworben. Der Kaufpreis nach den RWA 2004 beträgt 71.313,07 €, somit wurde nach dem FIERwÄndG ein Guthaben in Höhe von 16.117,74 € ermittelt.

Im Rahmen des Nacherwerbs wurde ihm ein Kaufobjekt mit einem begünstigten Kaufpreis für landwirtschaftliche Flächen in Höhe von 16.544,66 € zusammengestellt. Es ergibt sich ein Gesamtkaufpreis in Höhe von 87.857,73 € zzgl. der nachfolgend berechneten Zinsen.

Es ergibt sich somit eine Rückforderung von 75% der Gesamtzinsen.

Enteigneter	Max Mustermann		Anteil	
Berechtigter	Max Mustermann		100,00%	
Antragsteller:	Max Mustermann			
Antragsnummer BVVG:				
Bundesland der Enteignung:				
Postdatum des Bescheides:	30.04.2005			
Datum der Bestandskraft:	30.04.2005			
Verzinsung ab:	01.01.2004			
Zinsmonate ab 01.01.2004	<i>Anzahl der Monate zwischen „Verzinsung ab“ bis „Datum der Bestandskraft“ minus 1</i> 15			
	Ausgleichsleistungsbescheid	Anteil land- und forstw. Vermögen (im Bescheid = Faktor 3)	Anteil an der Erwerbsmöglichkeit	begünstigter Kaufpreis LN
ungekürzte Bemessungsgrundlage	798.900,00 DM	798.900,00 DM		
gekürzte BMG in DM	171.835,00 DM	<i>Degression mal Anteil L.u.F.-Vermögen</i> 171.835,00 DM	<i>Degression mal Anteil L.u.F.-Vermögen mal Anteil Erwerbsmöglk.</i> 171.835,00 DM	
gekürzte BMG in EUR	87.857,84 €	87.857,84 €	87.857,84 €	87.857,73 €
Ausgleichsleistung in DM	171.000,00 DM			
Ausgleichsleistung in EUR	87.430,91 €	<i>Ausgleichsleistung mal Anteil L.u.F.-Vermögen</i> 87.430,91 €	<i>Ausgleichsleistung mal Anteil L.u.F.-Vermögen mal Anteil Erwerbsmöglk</i> 87.430,91 €	
Zinsen	<i>Ausgleichsleistung mal Zinsmonate mal 0,5%</i> 6.557,32 €	<i>Zinsen mal Anteil L.u.F.-Vermögen</i> 6.557,32 €	<i>Zinsen mal Anteil L.u.F.-Vermögen mal Anteil Erwerbsmöglk</i> 6.557,32 €	<i>Zinsen im Verhältnis zum Kaufpreis und Ausgleichsleistung</i> 6.589,33 €
		Zinsen in Anspruch genommen	<i>kleinerer Wert der beiden oberen</i> 6.557,32 €	
		Kaufpreisaufschlag	4.917,99 €	

6.2 Beispiel – 1 Berechtigter – in der Ausgleichsleistung ist neben land- und forstwirtschaftlichem noch weiteres Vermögen, welches nicht zum begünstigtem Erwerb zur Verfügung steht

Das Beispiel wird abgeleitet von dem Beispiel 1. Das land- und forstwirtschaftliche Vermögen im Bescheid soll aber nur 75% der ungekürzten Bemessungsgrundlage entsprechen (599.175 DM).

Enteigneter	Max Mustermann		Anteil	
Berechtigter	Max Mustermann		100,00%	
Antragsteller:	Max Mustermann			
Antragsnummer BVVG:				
Bundesland der Enteignung:				
Postdatum des Bescheides:	30.04.2005			
Datum der Bestandskraft:	30.04.2005			
Verzinsung ab:	01.01.2004			
Zinsmonate ab 01.01.2004	15			
	Ausgleichsleistungsbescheid	Anteil land- und forstw. Vermögen (im Bescheid = Faktor 3)	Anteil an der Erwerbsmöglichkeit	begünstigter Kaufpreis LN
ungekürzte Bemessungsgrundlage	798.900,00 DM	599.175,00 DM		
gekürzte BMG in DM	171.835,00 DM	141.876,25 DM	141.876,25 DM	
gekürzte BMG in EUR	87.857,84 €	72.540,17 €	72.540,17 €	72.500,00 €
Ausgleichsleistung in DM	171.000,00 DM			
Ausgleichsleistung in EUR	87.430,91 €	65.573,18 €	65.573,18 €	
Zinsen	6.557,32 €	4.917,99 €	4.917,99 €	5.437,50 €
		Zinsen in Anspruch genommen	4.917,99 €	
		Kaufpreisaufschlag	3.688,49 €	

6.3 Beispiel – Erbengemeinschaft – 1 Mitglied kauft LN , 1 Mitglied kauft FO

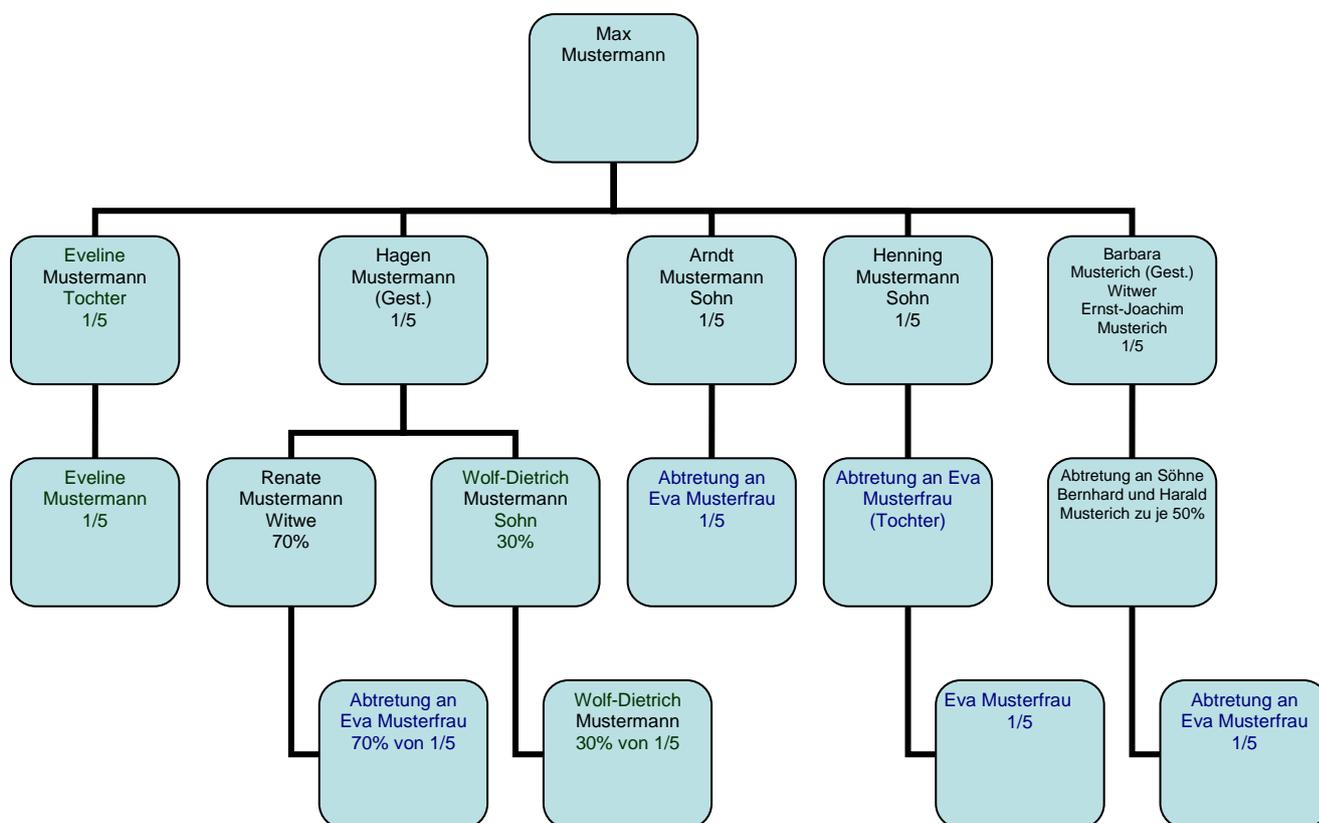
Aus einem Ausgleichsleistungsbescheid der Erbengemeinschaft nach Max Mustermann, bestehend aus Herrn Hubertus Mustermann und Herrn Clemens Mustermann, will Herr Hubertus Mustermann für seine 222/1000 Anteile nach dem § 3 Abs.5 AusglLeistG begünstigt Wald erwerben, während Clemens Mustermann für seine 778/1000 Anteile den Erwerb landwirtschaftlicher Flächen beantragt.

Während beim begünstigten Erwerb forstwirtschaftlicher Flächen keine Rückforderung der Zinsen vorgesehen ist, würden sich für den landwirtschaftlichen Erwerb die Zinsen anteilig wie folgt errechnen.

Enteigneter	Max Mustermann	Anteil		
Berechtigter	Clemens Mustermann	77,80%		
Antragsteller:	Clemens Mustermann			
Antragsnummer BVVG:				
Bundesland der Enteignung:				
Postdatum des Bescheides:	30.11.2011			
Datum der Bekanntgabe:	30.11.2011			
Datum der Bestandskraft:	30.11.2011			
Verzinsung ab:	01.01.2004			
Zinsmonate ab 01.01.2004	94			
	Ausgleichsleistungsbescheid	Anteil land- und forstw.Vermögen (im Bescheid = Faktor 3)	Anteil an der Erwerbsmöglichkeit	begünstigter Kaufpreis LN
ungekürzte Bemessungsgrundlage	1.262.700,00 DM	1.262.700,00 DM		
gekürzte Bemessungsgrundlage in DM	228.270,00 DM	228.270,00 DM	177.594,06 DM	
gekürzte Bemessungsgrundlage in EUR	116.712,60 €	116.712,60 €	90.802,40 €	90.802,40 €
Ausgleichsleistung in DM	228.270,00 DM			
Ausgleichsleistung in EUR	116.712,60 €	116.712,60 €	90.802,40 €	
Zinsen	54.854,92 €	54.854,92 €	42.677,13 €	42.677,13 €
		Zinsen in Anspruch genommen	42.677,13 €	
		Kaufpreisaufschlag	32.007,85 €	

6.4 Beispiel – Erbengemeinschaft – 3 Mitglieder kaufen LN

Aus einem Ausgleichsleistungsbescheid der Erbengemeinschaft nach Herrn Max Mustermann, bestehend aus Eveline, Hagen, Arndt und Henning Mustermann sowie Ernst-Joachim Musterich zu je 1/5 wurden die Anteile übertragen auf Eva Musterfrau (70% von 1/5 sowie 3/5). Wolf-Dietrich Mustermann behält seine 30% von 1/5 und Eveline Mustermann ihr 1/5 der Erwerbsmöglichkeit.



Alle 3 Personen haben einen Antrag auf begünstigten Erwerb landwirtschaftlicher Flächen gestellt.

Für den landwirtschaftlichen Erwerb für die 74% der Anteile von Eva Musterfrau wurden die Zinsen anteilig wie folgt errechnet.

Enteigneter	Max Mustermann		Anteil	
Berechtigter	Renate (70% von 1/5), Arndt (1/5) Henning (1/5), Ernst Joachim (1/5)		74,00%	
Antragsteller:	Eva Musterfrau			
Antragsnummer BVVG:				
Bundesland der Enteignung:				
Postdatum des Bescheides:	01.11.2010			
Datum der Bekanntgabe:	30.11.2010			
Datum der Bestandskraft:	31.12.2010			
Verzinsung ab:	01.01.2004			
Zinsmonate ab 01.01.2004	82			
	Ausgleichsleistungsbescheid	Anteil land- und forstw. Vermögen (im Bescheid = Faktor 3)	Anteil an der Erwerbsmöglichkeit	begünstigter Kaufpreis LN
ungekürzte Bemessungsgrundlage	3.335.850,00 DM	3.335.850,00 DM		
gekürzte Bemessungsgrundlage in DM	418.792,50 DM	418.792,50 DM	309.906,45 DM	
gekürzte Bemessungsgrundlage in EUR	214.125,21 €	214.125,21 €	158.452,65 €	158.400,00 €
Ausgleichsleistung in DM	149.000,00 DM			
Ausgleichsleistung in EUR	76.182,49 €	76.182,49 €	56.375,04 €	
Zinsen	31.234,82 €	31.234,82 €	23.113,77 €	64.944,00 €
		Zinsen in Anspruch genommen	23.113,77 €	
		Kaufpreisaufschlag	17.335,33 €	

Die Berechnung der Zinsen für Wolf-Dietrich und Eveline Mustermann erfolgt analog.