

Grundsätze für die weitere Privatisierung der landwirtschaftlichen Flächen der BVVG

(Privatisierungsgrundsätze)

Der Bund und die Länder Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen-Anhalt, Brandenburg, Thüringen und Sachsen – jeweils vertreten durch die zuständigen Staatssekretäre – verständigen sich auf folgende Grundsätze für die künftige Privatisierungstätigkeit der BVVG:

1. Ausgangslage

1.1 Rechtliche Ausgangsposition

Nach dem durch den Einigungsvertrag in bundesdeutsches Recht übernommenen Treuhandgesetz besteht ein **gesetzlicher Auftrag zur Privatisierung** des volkseigenen Vermögens in der Land- und Forstwirtschaft. Dabei soll nach § 1 Abs. 6 des Treuhandgesetzes „den ökonomischen, ökologischen, strukturellen und eigentumsrechtlichen Besonderheiten dieses Bereichs Rechnung getragen“ werden.

Der Koalitionsvertrag bekräftigt, dass die Verwertung der Flächen der BVVG unter verstärkter Berücksichtigung agrarstruktureller Belange zügig vorangebracht und im Wesentlichen bis zum Jahr 2025 abgeschlossen werden soll.

1.2 Bisherige Umsetzung der Privatisierung

Bis zum 31.12.2009 hat die BVVG ca. 627.000 ha landwirtschaftliche Fläche verkauft, davon ca. 391.000 ha zu vergünstigten Konditionen an Berechtigte nach dem EALG. Zum selben Zeitpunkt waren noch ca. **393.000 ha** BVVG-Flächen **verpachtet**, davon ca. **314.000 ha langfristig**.

Der Flächenanteil der BVVG ist in **MV** am größten (ca. **139.000 ha**), danach folgen **BB** (ca. **122.000 ha**) und **ST** (ca. **75.000 ha**). Die Flächenanteile in **SN** (ca. **32.000 ha**) und **TH** (ca. **22.000 ha**) sind demgegenüber deutlich kleiner. Die langfristig abgeschlossenen Pachtverträge laufen ab dem Jahr **2010** verstärkt aus, dabei im Jahr **2011** ca. 25 % der Verträge mit ca. 143.000 ha.

2. Weitere Privatisierung: Mehr Planungssicherheit für landwirtschaftliche Betriebe

Die Bundesregierung ist sich der ökonomischen und sozialen Bedeutung der Landwirtschaft in den neuen Ländern voll und ganz bewusst. Deshalb unterstützt sie mit ihrer Privatisierungspolitik den berechtigten **Wunsch der landwirtschaftlichen Betriebe, sich durch Flächenankäufe die Existenzgrundlage ihrer wirtschaftlichen Tätigkeit dauerhaft zu sichern**. Sie berücksichtigt zudem die Interessen derjenigen Betriebe, denen eine Sicherung der Produktionsgrundlage durch Kauf noch nicht möglich ist, weil sie nicht über ausreichend liquide Mittel verfügen. Dies gilt insbesondere für Unternehmen, die in Wertschöpfung und damit Arbeitsplätze im ländlichen Raum investieren. Um auf mittlere Sicht ein hinreichendes Maß an Planungssicherheit zu haben, sind sie stärker auf weitere längerfristige Pacht angewiesen. Deshalb und im Interesse einer geordneten Privatisierung wird ein gewichtiger Teil der voraussichtlich noch für die Privatisierung verfügbaren rd. **354.000 ha** landwirtschaftlicher Flächen zunächst auch weiter **verpachtet**. Insofern wird die BVVG Flächen, deren langfristige **Pachtverträge ab 01.01.2010 auslaufen**, nur zum Teil bei Auslaufen der Pachtverträge zur Neuvergabe ausschreiben. Sie wird, wie bisher, noch langfristige verpachtete Flächen auch schon vor dem Auslaufen des Pachtvertrages dem Pächter zum Kauf anbieten. Mit der **Kombination aus Verpachtung und Verkauf** wird der Spielraum landwirtschaftlicher Unternehmen für andere produktive Investitionen geschont.

Im Einzelnen:

- 2.1 Die **nicht für den begünstigten EALG - Erwerb benötigten Flächen** sollen in Jahrestanchen, deren Umfang 25.000 ha möglichst nicht überschreiten soll, bis 2025 zum Verkehrswert veräußert werden. Mit einem Privatisierungszeitraum von ca. 35 Jahren seit der deutschen Wiedervereinigung soll der Bodenmarkt in den neuen Ländern nicht überfordert und Kaufdruck für die landwirtschaftlichen Unternehmen vermieden werden.
- 2.2 Als **Vergabeverfahren** soll grundsätzlich die öffentliche Ausschreibung zur Anwendung kommen. Falls Orientierungswerte für öffentliche Ausschreibungen (Kauf und Pacht) veröffentlicht werden, sollen diese entsprechend § 5 Abs. 1 FlErwV ermittelt werden. Direktvergaben z. B. an Pächter und beschränkte Ausschreibungen z. B. für arbeitsintensive Betriebsformen sind in beschränktem Umfang weiter möglich.
 - 2.2.1 Zum Vergabezeitpunkt **pachtfreie oder innerhalb von zwei Jahren pachtfrei werdende Flächen werden bis auf Weiteres grundsätzlich alternativ zum Verkauf oder zur Verpachtung bis zu neun Jahre ausgeschrieben**. Bei der Entscheidung über den Zuschlag zum Verkauf oder zur Verpachtung wird sich die BVVG in erster

Linie von wirtschaftlichen Gesichtspunkten des Einzelfalls, die sich aus den konkreten Pacht- und Kaufgeboten sowie der erwarteten Wertentwicklung ergeben, leiten lassen. Entscheidungsrelevant ist insoweit die erzielbare Bestandhaltungsrendite. Sie ergibt sich aus der Pachtrendite und der erwarteten Wertentwicklung. Die Erreichung eines angemessenen Jahresverkaufsziels (s. o.) darf dadurch nicht gefährdet werden.

2.2.2 Verpachtete Flächen mit einer Restlaufzeit des Pachtvertrages von mehr als zwei Jahren sollen in Ausschreibungen (hier: ausschließlich zum Verkauf) nur aufgenommen werden, soweit dies zur Erreichung eines angemessenen Jahresverkaufsziels (s. o.) oder zur sachgerechten Arrondierung einzelner Verkaufslose notwendig ist. Für diese Ausschreibungen sollen nicht mehr als 20 % der Gesamtbetriebsfläche der jeweils betroffenen Betriebe innerhalb eines Zeitraums von sechs Jahren aus dem BVVG-Pachtvertrag entnommen werden; diese Frist läuft ab dem 1. Januar 2007.

2.2.3 Pächter können während der Laufzeit langfristiger Pachtverträge Flächen ausnahmsweise ohne Ausschreibung direkt innerhalb folgender Grenzen kaufen, soweit dies für die dauerhafte Sicherung der weiteren Bewirtschaftung erforderlich ist:

- a) Die insgesamt, einschließlich zu EALG-Bedingungen, von der BVVG erworbene Fläche darf 450 ha nicht übersteigen. Im Ergebnis von Ausschreibungen erworbene BVVG-Flächen werden nicht angerechnet.
- b) Durch den Direktkauf langfristig gepachteter BVVG-Flächen dürfen folgende Eigentumsanteile an der Gesamtbetriebsfläche nicht überschritten werden:
 - Betriebe mit BVVG-Pachtflächen unter 10 % der Gesamtbetriebsfläche:
50 % Eigentumsanteil
 - Betriebe mit BVVG-Pachtflächen von 10 bis unter 30 % der Gesamtbetriebsfläche:
60 % Eigentumsanteil
 - Betriebe mit BVVG-Pachtflächen von 30 bis unter 50 % der Gesamtbetriebsfläche:
80 % Eigentumsanteil
 - Betriebe mit BVVG-Pachtflächen von 50 % oder mehr der Gesamtbetriebsfläche:
100 % Eigentumsanteil

Maßgeblich sind insoweit die Verhältnisse zum 01.01.2010.

Flächen in langfristigen Pachtverträgen bis zu 10 ha sind von den Begrenzungen nicht betroffen.

Wege-, Rest-, Gewässer- und Splitterflächen, die im Falle einer Vergabe an Dritte zu erheblichen Bewirtschaftungserschwernissen bei dem derzeitigen Pächter führen könnten, können direkt an den derzeitigen Pächter verkauft werden.

Die Länder können unter agrarstrukturellen Aspekten engere oder zusätzliche Begrenzungen vornehmen; diese bedürfen vor ihrer Anwendung der Zustimmung des Bundes (Anlage 1).

Vor dem 1. Oktober 1995 aus besonderen Gründen, die die betroffenen Betriebe nicht zu verantworten haben, lediglich kurzfristig abgeschlossene und seitdem regelmäßig verlängerte Pachtverträge sind wie vor dem 1. Januar 2007 abgeschlossene langfristige Pachtverträge zu behandeln. Zu den besonderen Gründen zählen u. a. die Verkehrsprojekte „Deutsche Einheit“.

Die BVVG ermittelt den Kaufpreis entsprechend § 5 Abs. 1 FlErwV unter Berücksichtigung von Ausschreibungsergebnissen. Kommt eine Einigung über den Preis nicht zustande, kann ein Gutachten in Auftrag gegeben werden. Die BVVG wird die Gutachter mit dem als Anlage 2 beigefügten Schreiben beauftragen.

Ansprüche auf begünstigten Flächenerwerb von Berechtigten nach § 3 Abs. 5 AusglLeistG dürfen nicht berührt werden.

2.2.4 Alternativ zum Direkterwerb innerhalb des laufenden langfristigen Pachtvertrags kann sich der Pächter für die Fortführung des Pachtverhältnisses bis zum Umfang seiner Direkterwerbsmöglichkeit gemäß Nummer 2.2.3 durch Neuabschluss entsprechender Pachtverträge entscheiden, und zwar

- a) über bis zu 4 Jahre mit Fortgeltung der Direkterwerbsmöglichkeit oder
- b) über bis zu 9 Jahre unter Wegfall der Direkterwerbsmöglichkeit.

Die Optionen können miteinander kombiniert werden. Eine Veränderung der ausgeübten Option während der Laufzeit der Verträge ist nicht möglich.

2.2.5 Soweit dies **zur Fortführung des Betriebes erforderlich** ist, soll der betroffene Pächter ggf. über die Regelung nach Nummer 2.2.4 hinaus bisher von ihm langfristig gepachtete Flächen erneut über einen Zeitraum von bis zu längstens neun Jahren pachten können. Die Erforderlichkeit zur Fortführung des Betriebes ist in der Regel gegeben, wenn der Pächter infolge von Verkäufen oder Verpachtungen seitens der BVVG an Dritte jeweils innerhalb eines Zeitraums von sechs Jahren (Beginn am 01.01.2007) mindestens 20 % der Gesamtbetriebsfläche tatsächlich aus der Bewirtschaftung verloren hat. Der bisherige Pächter hat zur Begründung einer eventuell geringeren Flächenentnahme die Erforderlichkeit glaubhaft darzulegen, wobei zusätzlich zum o. g. Flächenverlust z. B. der Einsatz öffentlicher Fördermittel, der Viehbesatz, die Überschreitung der Gewerbegrenze oder die Verletzung der Düngeverordnung zu berücksichtigen sind; hierzu wird die jeweils zuständige Landesbehörde gegenüber der BVVG begründet Stellung nehmen. Der Pachtpreis richtet sich nach der ortsüblichen Pacht unter Berücksichtigung der Ergebnisse vergleichbarer Pachtausschreibungen.

Für Pachtverträge auf dieser Grundlage ist der Direkterwerb nach 2.2.3 nicht möglich

2.2.6 Zur Vermeidung von Wettbewerbsnachteilen sollen **Unternehmen mit arbeitsintensiven Bewirtschaftungsformen** pro Jahr 5.000 ha im Wege beschränkter Ausschreibungen zum Kauf oder zur Pacht angeboten werden. Betriebe gelten als arbeitsintensiv, wenn

- a) mehr als 0,5 VE je ha Gesamtbetriebsfläche im Jahresdurchschnitt gehalten werden,
- b) es sich um Dauerkultur- oder Gartenbaubetriebe nach dem EU-Klassifizierungssystem der Landwirtschaftlichen Betriebe (Allgemeine BWA Nrn. 2 und 3) handelt oder
- c) nach der „Verordnung (EG) Nr. 834/2007 des Rates vom 28. Juni 2007 über die ökologische/biologische Produktion und die Kennzeichnung von ökologischen/biologischen Erzeugnissen ...“ (ABl. Nr. L 189 vom 20. 7. 2007, S. 1) gearbeitet wird und sich der Betrieb einem Kontrollverfahren nach den im zugehörigen EG-Folgerecht festgelegten Kriterien unterzieht.

Die Zugehörigkeit von Betrieben zu diesen Bewirtschaftungsformen ist von der zuständigen Landwirtschaftsbehörde des Landes zu bestätigen.

2.2.7 **Ausschreibungen** werden unter Berücksichtigung markt- und agrarstruktureller Aspekte **räumlich und zeitlich gesteuert**.

Die zur Ausschreibung vorgesehenen **Lose sollen nach Möglichkeit eine Größe von 50 ha nicht überschreiten**; Lose unter 10 ha werden grundsätzlich nur zum Verkauf angeboten.

3. Geplante Verkäufe der BVVG nach den in dieser Leitlinie niedergelegten Grundsätzen werden den zuständigen Landesbehörden mitgeteilt. Erhält die BVVG von der jeweiligen Landesbehörde innerhalb von vier Wochen nach Absendung der Mitteilung keine anders lautende Rückmeldung, gilt die Zustimmung, soweit sie nach Maßgabe des § 15 FlErwV erforderlich ist, als erteilt. Innerhalb dieser Frist prüft die Landesbehörde auch, ob die zum Verkauf vorgesehene Fläche zur Durchführung öffentlicher Vorhaben der jeweiligen Landgesellschaft oder dem Träger des Vorhabens zum Verkehrswert vorangedient werden soll.