

## Grundsätze für das Flächenmanagement landwirtschaftlicher Flächen der Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG)

### Flächenmanagementgrundsätze 2023

*Vorbemerkung: Der Bund und die Länder Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen haben im Frühjahr 2023 konstruktiv Grundsätze für die künftige Verkaufs- und Verpachtungstätigkeit der BVVG diskutiert und erörtert. Eine finale Einigung aller Beteiligten erfordert noch Abstimmungsbedarf zu einzelnen Aspekten. Zugleich besteht ein deutliches Handlungserfordernis, um die Weiterbewirtschaftung aller in diesem Jahr pachtfrei werdenden Flächen zu gewährleisten, eine klare Regelung für die Pächterinnen und Pächter zu schaffen und zudem eine Handlungsfähigkeit der BVVG sicherzustellen. Daher haben das Bundesministerium der Finanzen und das Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft entschieden, die BVVG zu bitten, die Verpachtung der zum 30. September 2023 pachtfrei werdenden Flächen entsprechend den erarbeiteten Flächenmanagementgrundsätzen in einer pilotweisen Anwendung des Bundes durchzuführen. Es wird weiterhin eine finale Einigung von Bund und Ländern angestrebt, hierzu soll der Austausch fortgesetzt und spätestens ab Herbst 2023 unter Einbeziehung der Erfahrungen der pilotweisen Umsetzung eine Abstimmung für das folgende Pachtjahr erfolgen.*

#### 1. Ausgangssituation

In Umsetzung des Koalitionsvertrages zwischen SPD, Bündnis 90/Die Grünen und FDP vom 7. Dezember 2021 und unter Berücksichtigung der im November 2022 erfolgten Einigung der Bundesressorts zum Umgang mit den BVVG-Flächen sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen der BVVG zukünftig vorrangig an ökologisch bzw. nachhaltig wirtschaftende Betriebe verpachtet werden.

Die Grundsätze des Flächenmanagements regeln die Verkaufs- und Verpachtungstätigkeit der BVVG insoweit grundsätzlich neu. Es soll gewährleistet werden, dass sowohl den wichtigen Aufgaben des Klima-, Arten- und Tierschutzes sowie der Biodiversität als auch agrarstrukturellen Zielsetzungen Rechnung getragen wird. Regional verankerte landwirtschaftliche Betriebe sollen gestärkt, der Generationswechsel unterstützt und eine ökologische und

nachhaltige Erzeugung befördert werden. Die Erfüllung bestehender rechtlicher Erwerbsansprüche ist sicherzustellen.

Zum 1. Januar 2022 befanden sich noch rd. 91.000 ha landwirtschaftlich genutzter Flächen im Bestand der BVVG. Davon sollen neben der bereits gesetzlich festgelegten Übertragung von 8.000 ha in das „Nationale Naturerbe“ (NNE 4) die Voraussetzungen für eine unentgeltliche Übertragung gemäß § 3 Absatz 14 AusglLeistG für weitere 7.700 ha geschaffen werden (NNE 5). Weitere 9.800 ha sollen perspektivisch an die BImA übertragen werden und dort in die sogenannte Bundeslösung des „Nationalen Naturerbes“ eingehen. Bis Ende des Jahres 2024 können insgesamt 6.000 ha land- und forstwirtschaftliche Flächen verkauft werden, wobei – bereits beginnend ab dem Jahr 2022 – jährlich in den drei Jahren 2022 bis 2024 ein Verkauf von maximal 2.000 ha möglich war bzw. ist. Darüber hinaus kann die BVVG die vorhandenen 770 Flurstücke mit Miteigentumsanteil (ca. 290 ha) veräußern (Stand: November 2022).

Die Privatisierungsgrundsätze 2010 (PG 2010) verlieren mit diesen Grundsätzen für das Flächenmanagement, mit Ausnahme der im Folgenden ausdrücklich genannten Bezüge in Ziffer 2.2, ihre Gültigkeit.

## 2. Grundsätze für Verkauf und Verpachtung

### 2.1. Durchführung der Ausschreibungsverfahren

Die öffentliche Ausschreibung der landwirtschaftlichen BVVG-Flächen ist das Regelverfahren.

Die BVVG wird von ihr zur Veröffentlichung vorgesehene Ausschreibungen landwirtschaftlicher Flächen (insb. Größe, Zuschnitt und Zusammensetzung der Lose) jeweils rechtzeitig den zuständigen Landesbehörden zur Kenntnis und Abstimmung geben. Inhalt, Form und Umfang der dafür erforderlichen Unterlagen sowie der zeitliche Rahmen des Abstimmungsverfahrens werden jeweils bilateral zwischen BVVG und dem Land abgestimmt.

Die BVVG veröffentlicht zur Erhöhung der Transparenz und besseren Orientierung von Interessentinnen und Interessenten eine nach Landkreisen aufgeschlüsselte und rechtlich unverbindliche Übersicht der im aktuellen und den beiden folgenden Pachtjahren pachtfrei werdenden Flächen auf ihrer Homepage.

Die Veröffentlichung der Ausschreibungen wird durch die BVVG zeitlich und räumlich so gesteuert, dass regionale Ausschreibungsspitzen, die durch das Pachtvertragsende für ein überproportional hohes Flächenvolumen entstehen könnten, so weit wie möglich geglättet werden.

Die Größe der Ausschreibungslose wird grundsätzlich auf 13 ha und ab dem Geschäftsjahr 2025 weiter auf 10 ha beschränkt. Die BVVG wird auf die Möglichkeit der Teilnahme von Bietergemeinschaften landwirtschaftlicher Betriebe hinweisen. Für Flurstücke größer 20 ha („übergroße Flurstücke“) wird die BVVG im Rahmen der Ausschreibung Teilgebote zulassen, sofern natürliche Grenzen (z. B. Wege) oder die tatsächliche Bewirtschaftung (z.B. unterschiedliche Schläge) dies nahelegen. Geht kein zuschlagsfähiges Teilgebot oder Gebot einer Bietergemeinschaft ein, wird die Fläche dem Bestgebot zugeschlagen. Weitere Regelungen zur Verpachtung dieser Flurstücke werden auf Grundlage der Bewertung des Bieterverhaltens und der agrarstrukturellen Wirkung erfolgen.

Die Veröffentlichung aller Ausschreibungen erfolgt unter Nennung von Orientierungswerten für Kauf- und Pachtpreise.

Der wertgleiche Flächentausch mit den Bundesländern bleibt zur Erfüllung öffentlicher Belange möglich. Beim Tausch ist für die Gleichwertigkeit neben der Größe der Fläche auch deren Bonität zu berücksichtigen.

## 2.2. Teilweise Fortgeltung der PG 2010

Die noch bestehenden Berechtigungen von Pächterinnen und Pächtern auf Direkterwerb nach den PG 2010, Ziffer 2.2.3, werden jeweils zeitnah zum Ende des zugrundeliegenden Pachtvertrages erfüllt. Ziffer 2.2.3 gilt auch im Hinblick auf Wege-, Rest-, Gewässer- und

Splitterflächen fort. Ebenso bleibt weiterhin der Abschluss von Schutzregelpachtverträgen nach den PG 2010, Ziffer 2.2.5, zur Vermeidung von Existenzgefährdungen möglich.

### 3. Grundsätze für den Verkauf

Bis zum Ende des Jahres 2024 kann die BVVG land- und forstwirtschaftliche Flächen bis zu einem Umfang von je 2.000 ha pro Jahr, bezogen auf die Jahre 2022 bis 2024, veräußern. Rechtsansprüche nach dem Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz (EALG) sind dabei vorrangig und, soweit erforderlich, auch nach 2024 zu erfüllen. Zur Sicherstellung der Erfüllung bestehender Rechtsansprüche werden von der BVVG regelmäßige Bestandsaufnahmen im Hinblick auf die Flächenkulisse vorgenommen und den Bundesressorts übermittelt.

Verkauft werden können darüber hinaus innerhalb des Kontingents Flächen folgender Kategorien:

- Flächen, die für Infrastrukturmaßnahmen vorgesehen sind, z.B. Umwidmungsflächen für Wohnungsbau, Gewerbe, Straßenbau,
- unverpachtbare Kleinstflächen, v.a. mit erhöhten Verkehrssicherungspflichten,
- Flächen, die der Rohstoffgewinnung dienen oder dienen,
- Flächen mit Abfallablagerungen im Außenbereich,
- Flächen aus Landverzichtserklärungen im Rahmen von Flurbereinigungsverfahren und vergleichbaren Anlässen,
- Nachrangig: verpachtete Kleinstflächen (< 2ha), die aufgrund der Struktur und Lage keine Umsetzung von Maßnahmen zur ökologischen Bewirtschaftung ermöglichen.

Soweit sich das Erfordernis für den Verkauf weiterer Flächen im Rahmen der genannten Flächenkulisse von 2.000 ha/Jahr ergibt, ist vorab die Zustimmung des Bundesministeriums der Finanzen und des Bundesministeriums für Ernährung und Landwirtschaft einzuholen. Dies gilt ebenso, wenn die Gesamtkulisse von 6.000 ha anders auf die Jahre aufgeteilt werden soll oder im Ausnahmefall aus besonderen Gründen ein Verkauf über die Kulisse hinaus ermöglicht werden soll.

#### 3.1. Vergleichspreissystem der BVVG (VPS)

Zur Ermittlung eines Orientierungswertes bedient sich die BVVG des Vergleichspreissystems. Hierbei wird die BVVG unter Beachtung der Vorgaben des gesetzlich normierten Vergleichswertverfahrens aus der verfügbaren Datengesamtheit alle Vergleichsfälle berücksichtigen, die in ihren wertbestimmenden Eigenschaften mit der zu bewertenden Fläche hinreichend vergleichbar sind. Die Datengrundlage des VPS wird zu diesem Zweck um alle bei den Gutachterausschüssen verfügbaren Kaufpreisdaten ab 0,5 ha erweitert.

### 3.2. Zuschlag

Bei Ausschreibungen erfolgt der Verkauf grundsätzlich durch Zuschlag zum Höchstgebot. Die BVVG kann den Zuschlag auch unterhalb des nach VPS ermittelten Orientierungswertes erteilen, soweit dies unter Berücksichtigung der Anzahl der Gebote, der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und ggf. der individuellen qualitativen Besonderheiten des Kaufobjektes den aktuellen Marktwert angemessen abbildet.

### 3.3. Verkäufe für bestimmte Zwecksetzungen

Erfolgt der Verkauf nach den unter 3. genannten Kategorien für bestimmte Zwecke, insbesondere für vorgesehene Infrastrukturmaßnahmen, ist deren Einhaltung vertraglich entsprechend abzusichern. Dies umfasst auch vertragliche Regelungen zu den Folgen bei Nichterfüllung der vertraglichen Pflichten.

### 3.4. Lose < 2 ha

Lose mit einer Flächengröße kleiner 2 ha, die aufgrund ihrer Struktur und Lage keine eigenständigen Maßnahmen zur ökologischen Bewirtschaftung ermöglichen und auch nicht für eine Übertragung in das „Nationale Naturerbe“ vorgesehen sind, können gleichzeitig alternativ zum Verkauf und zur Verpachtung angeboten werden.

## 4. Grundsätze für die Verpachtung

Die Grundsätze der Verpachtung tragen der Zielsetzung, die Flächen vorrangig an ökologisch und nachhaltig wirtschaftende Betriebe zu verpachten, Rechnung. Es besteht Einvernehmen, dass unter Anerkennung dieses Vorrangs der Zugang aller Bewirtschaftungsformen zu den BVVG-Flächen möglich bleiben soll.

#### 4.1. Pachtpreissystem der BVVG (PPS)

Zur Ermittlung eines Orientierungswertes bedient sich die BVVG des Pachtpreissystems. Hierbei wird die BVVG in Anlehnung an die Vorgaben des gesetzlich normierten Vergleichswertverfahrens aus der verfügbaren Datengesamtheit alle Vergleichsfälle berücksichtigen, die in ihren wertbestimmenden Eigenschaften mit der zu bewertenden Fläche hinreichend vergleichbar sind. Datengrundlage sind neben den Pachtpreisgeboten aus der Neuvergabe von BVVG-Pachtlosen auch die von den Ländern ihr zur Verfügung gestellten bzw. veröffentlichten statistischen Pachtpreisdaten.

#### 4.2. Zuschlagskriterien

Zur Berücksichtigung im Auswahlverfahren ist ein Mindestpachtgebot von 60 % des veröffentlichten Orientierungswertes erforderlich. Sodann wird die Entscheidung über den Zuschlag anhand von Auswahl- und Ausschlusskriterien getroffen.

##### 4.2.1. Auswahlkriterien

Die Vergabe an Pächterinnen und Pächter erfolgt diskriminierungsfrei unter wirtschaftlichen und agrarstrukturellen Gesichtspunkten. Die für ein Gebot notwendigen Bewerbungsunterlagen müssen insbesondere die für eine Entscheidung erforderlichen Kriterien nachweisen. Maßgeblich sind Auswahlkriterien mit einer entsprechenden Gewichtung nach Punkten. Auf dieser Grundlage wird eine Rangfolge der Gebote nach jeweils erreichter Punktzahl erstellt.

Das Gebot mit der höchsten Punktzahl erhält grundsätzlich den Zuschlag, 4.2. Satz 1 (Mindestgebot 60 %) bleibt unberührt. Erreichen mehrere Gebote die gleiche Punktzahl, erhält das Gebot mit dem Höchstpachtgebot den Zuschlag, 4.2. Satz 1 (Mindestgebot 60 %) bleibt unberührt.

Kriterium	Punktzahl
Pachtgebot	In der Reihenfolge nach Höhe des Gebotes 3 bis 1 Punkte (Bestgebot = 3, Zweitgebot = 2 Drittgebot = 1)

Bisherige/r Pächter/in mit einer Gesamtunternehmensfläche weniger als 500 ha	3
Existenzgründung <sup>1</sup>	10
Junglandwirt/in	4
Ortsansässigkeit (Entfernung des Unternehmenssitzes zur Pachtfläche < 20 km)	3
Ökologisch bewirtschafteter Betrieb / Betrieb in Umstellung auf ökologische Bewirtschaftung *	5
Betrieb mit Hauptproduktionszweig Schaf- bzw. Ziegenhaltung	5
Tierschutzlabel „Für mehr Tierschutz“ Premium-Stufe**	2
Tierschutzlabel „Für mehr Tierschutz“ Einstiegsstufe**	1
DLG Tierwohllabel Milchviehhaltung**	1
DLG-Nachhaltigkeitszertifikat**(wenn der Durchschnitt aller benoteten Parameter besser als 3,0 ist)	2
Neuland-Zertifikat**	2
DINAK-Nachhaltigkeitszertifikat**	2
Nachhaltigkeit des Betriebskonzeptes auf Acker- und Grünlandstandorten: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Biodiversität (Fruchtfolgenvielfalt), z.B. Untersaat oder nach Ernte der Hauptfrucht Zwischenfrucht über den Winter***</li> <li>- Direktsaat- oder Direktpflanzverfahren auf erosionsgefährdeten Standorten (Betriebsfläche)</li> <li>- Etablierung sowie anschließende Unterhaltung eines 5 Meter breiten Blüh-, Schutz-, Schon- oder Ackerrandstreifen, Gewässer- oder Erosionsschutzstreifens auf der Betriebsfläche</li> <li>- Anbau und Sortenerhaltung bedrohter, regional angepasster Nutzpflanzen</li> <li>- Extensive Nutzung des Dauergrünlandes (nicht mehr als 1,4 Raufutter fressende Großvieheinheiten (RGV) je Hektar Hauptfutterfläche)</li> <li>- Zucht bzw. Haltung seltener oder gefährdeter einheimischer Nutztierassen</li> <li>- Arbeitsintensive Bewirtschaftung bei Dauerkultur- oder Gartenbaubetrieben nach dem EU Klassifizierungssystem der Landwirtschaftlichen Betriebe (Allgemeine BWA Nm. 2 und 3)</li> </ul>	2 Punkte je Maßnahme

<sup>1</sup>Erfolgt eine Bewerbung sowohl in der Eigenschaft als Junglandwirt/in als auch in der Eigenschaft als Existenzgründer/in, so wird diese allein als solche in der Eigenschaft als Existenzgründer/in gewertet.

Wiedervernässung von landwirtschaftlich genutzten Moorböden und Anbau von Paludikulturen.	5
Etablierung sowie anschließende Unterhaltung einer Hecke auf der Betriebsfläche	5

\* Nachweis durch Zertifikat gemäß Artikel 35 Absatz 1 der Verordnung /EU 2018/848;

\*\* Nachweis durch Zertifizierungsstellen;

\*\*\* Öko-Betriebe bzw. Öko-Betriebe in Umstellung sowie Betriebe mit Nachhaltigkeitszertifikat (DLG oder DINAK) erhalten einen Punkt.

#### 4.2.2. Ausschlusskriterien

Gebote werden im weiteren Verfahren bei Vorliegen eines der folgenden Ausschlusskriterien nicht weiter berücksichtigt:

- Wissentliche Ausbringung von gentechnisch verändertem Saatgut und Anbau gentechnisch veränderter Pflanzen (CRISPR/Cas),
- nicht ordnungsgemäße Betriebsführung / Bewirtschaftung entgegen der guten fachlichen Praxis,
- nachweislich unzutreffende Angaben in der Bewerbung.

Die BVVG kann im Rahmen der vorzunehmenden Bewertung eigene Erfahrungswerte berücksichtigen und/oder Informationen zuständiger Landesbehörden einholen.

#### 4.3. Pachtdauer

Pachtverträge werden grundsätzlich für sechs Jahre geschlossen. Im Fall von Existenzgründerinnen bzw. Existenzgründern sowie von ökologisch wirtschaftenden Betrieben bzw. Betrieben in Umstellung auf die ökologische Bewirtschaftung soll eine Verlängerungsoption um weitere sechs Jahre vertraglich vereinbart werden.

#### 4.4. Übergangspachtverträge

Soweit abzusehen ist, dass die Neuvergabe von Pachtverträgen zu regionalen Ausschreibungsspitzen führen wird, die negative Auswirkungen für die örtlichen landwirtschaftlichen Betriebe haben können, kann die BVVG kurzfristige Übergangspachtverträge mit den bisherigen Bewirtschaftern abschließen.

Dies gilt ebenfalls, sofern für Flächen absehbar Planungsrecht zur Errichtung von Windenergieanlagen oder (Agri-)Photovoltaikanlagen geschaffen werden soll oder die Verlängerung



des Pachtvertrages der Harmonisierung mit der Laufzeit der aktuellen Periode eines durch den Pächter/die Pächterin in Anspruch genommenen Förderprogramms dient. Voraussetzung für letzteren Fall ist, dass der überwiegende Zeitraum der Förderperiode bereits durch den laufenden Pachtvertrag abgedeckt war.

#### 4.5 Einhaltung der Pachtkriterien

Die Einhaltung der Pachtkriterien ist in den Pachtverträgen rechtlich abzusichern, dies umfasst auch Regelungen zu den Folgen bei Nichterfüllung der vertraglichen Pflichten.

#### 5. Geltungszeitraum/ Evaluierung

Die Grundsätze für das Flächenmanagement gelten ab dem 7. Juni 2023. Der Bund und die Länder bleiben in regelmäßigem Austausch zur Praxistauglichkeit und etwaigem Anpassungsbedarf im Hinblick auf die vorstehenden Regelungen. Die Anwendung der Grundsätze wird wissenschaftlich begleitet. Eine Evaluierung erfolgt bis zum 1. März 2025. Im Übrigen wird auf die Vorbemerkung verwiesen.