

beurkunden, was eine Partei erheblich und einseitig benachteiligt. Und solche Benachteiligungen finden sich gleich mehrere:

- Kein Verkauf in den nächsten 15 Jahren
- Keine grundbuchliche Belastung in den nächsten 15 Jahren
- Keine sonstige Verfügung, Verpfändung, Belastung

Der Verstoß gegen diese Verbote führt dazu, dass die BVVG entweder bis zu 90 % des aktuellen Verkehrswertes kassiert oder den Kaufvertrag rückabwickelt mit der Folge, dass der gezahlte Kaufpreis ohne Zinsen zurückerstattet wird und der Berechtigte folglich auch nach Ablauf der sog. Sperrfrist mit leeren Händen dasteht.

Weiterhin

- Darf die Fläche in den nächsten 15 Jahren nicht anders als landwirtschaftlich genutzt werden.
- und in den nächsten 15 Jahren nicht für Energieanlagen genutzt werden.

Geschieht das doch, droht wiederum die Rückabwicklung des Kaufvertrages oder im Falle der Energienutzung kassiert die BVVG 75 % der Anlagenentschädigung vom Betreiber im voraus über ca. 30 Jahre unabhängig davon, ob die Vergütung sich im Laufe der Zeit zum Nachteil des Eigentümers reduziert.

Was von der Eigentümerstellung übrig bleibt, ist die Eintragung im Grundbuch und das Recht der Verpachtung an einen Landwirt bis zum Ablauf der Zeit. Alle anderen Rechte können erst nach Ablauf der 15 Jahre dauernden „Verfügungssperre“ ausgeübt werden.

Darf das in Deutschland so sein? Verstößt das nicht elementar gegen den Eigentumsschutz gemäß Art 14 GG? Was sind das für Regelungen, die unser Rechtsstaat in Erfüllung seiner eigenen Interessen hier aufstellt? Einen Vertrag mit derartigen Bedingungen kann man nicht unterschreiben, oder doch? Gibt es Alternativen?

Die Antworten in umgekehrter Reihenfolge: Die (einzige) Alternative ist, den Vertrag nicht zu unterschreiben – etwas dazwischen gibt es nicht, denn die Bedingungen sind nicht verhandelbar. Die BVVG zwingt aber nicht zum Vertragsabschluss – aus einem einfachen Grund: sie kann dann die Flächen selbst verkaufen; diese Einnahmen erhält der Bundesfinanzminister – und der zuständige BVVG-Mitarbeiter eine angemessene Provision. Eine Fläche, die heute für rund 3.000 € / Hektar an einen Alteigentümer verkauft wird, bringt auf dem freien Markt – je nach Region – mehr als 20.000 € / Hektar ein. Wenn also der Erwerbsberechtigte auf seinen Erwerbsanspruch ganz oder teilweise verzichtet, kassiert nur der Staat – und zwar nicht nur in der Vergangenheit, sondern dann für alle Zeit unter Einschluss sämtlicher Pachteinahmen. Zu einem späteren Zeitpunkt kann der Anspruch wegen der schon erwähnten Frist nicht mehr neu geltend gemacht werden.