

Man kann den Vertrag unterschreiben, wenn man alle Inhalte und Risiken kennen gelernt hat und sich damit abgefunden hat, was alles verboten ist, in der Regel also erst nach ausführlicher rechtlicher Beratung. Konzentriert man sich an der Stelle auf die Pachteinahmen und einen zuverlässigen Pächter mit einem angepassten Vertrag, kann man die 15 Jahre gut überstehen. Über spezielle vertragliche Konstruktionen kann man sogar zum eigenen Nutzen noch einen wirtschaftlichen Vorteil erzielen. Letztlich wird aber der größte wirtschaftliche Vorteil erst der nächsten Generation zugute kommen, jedenfalls dann, wenn man frühzeitig Vorsorge trifft.

Die Einschränkungen sind sämtlich (mit Ausnahme der Beteiligung an der Energieentschädigung) gesetzlich normiert, sodass die BVVG den Kaufvertrag sogar so gestalten muss. Das Wiedergutmachungsrecht untersteht vollständig dem Bundesfinanzministerium, sodass letztlich der dortige Bundesminister immer die Oberaufsicht ausübt. Und der hält sein Geld zusammen. Ein kürzlich aufgetretener Streitfall wurde zugunsten des Staates so gelöst, dass die BVVG vom Ministerium die Weisung erhielt: „Die Gewinnmaximierung des Staates ist vorrangig vor den Interessen der Alteigentümer.“ Nach Ansicht des Europäischen Gerichtshofes für Menschenrechte (EGMR) ist es ausschließlich die Angelegenheit des deutschen Staates, wie er die Wiedergutmachung von Enteignungen regeln möchte, sodass die Entschädigungsmodalitäten (auch wenn es sich in Wahrheit gar nicht um eine Entschädigung handelt) einer europäischen Kontrolle nicht zugänglich sind.

Damit zur Frage, ob das in Deutschland so sein darf: jedes Grundrecht darf durch rechtmäßige Gesetze eingeschränkt werden. Diese Gesetze müssen durch öffentliche Interessen gerechtfertigt sein. Hier ist lediglich das fiskalische Interesse des Staates zu erkennen. Ob das ausreicht, wurde bisher noch nicht durch das Bundesverfassungsgericht geprüft. Das Verfahren ist möglich und richtet sich gegen die Rechtmäßigkeit der anzuwendenden Gesetze. Es ist auch aufwändig und der zur Herstellung der Annahme durch das Gericht notwendige Anwalt arbeitet nicht umsonst. In der Zwischenzeit kann der betroffene Kläger keinen Kaufvertrag abschließen, sodass ihm seine Flächen verloren gehen – wird nämlich der Kauf nicht zügig abgewickelt, wird der Antrag abgelehnt und die Fläche ausgeschrieben. Außerdem weiß man ja nicht, wie das Verfahren ausgeht – wenn das Bundesverfassungsgericht sich auf den gleichen Standpunkt stellt wie der EGMR, dass jeder froh sein solle, wenn er so günstig die enteigneten Flächen zurückkaufen kann, kennen wir das Ergebnis schon.

Was kann man dennoch beeinflussen? In gewissen Grenzen kann die Auswahl der zu erwerbenden Flächen mitbestimmt werden. Abgesehen von dem Grundsatz, dass kein Anspruch auf bestimmte Flächen besteht, ist zunächst vorrangig eine Fläche aus dem Altbesitz zu wählen. Da es sich dabei aber meist um wirtschaftlich wertvolle Böden handelt, sind diese oft schon längst ausverkauft. Dann erhält man eine Fläche im Umkreis von 20 km um das Alteigentum herum. Hier gibt es schon mal mehrere Möglichkeiten, weshalb eine genaue sachkundige Prüfung aller wichtigen Kriterien erforderlich ist: handelt es sich um landwirtschaftlich sinnvolle und werthaltige Flächen, sind sie arrondiert, wie hoch ist die Ackerzahl, wie lange und für welchen Preis sind sie an welchen Bauer