

BVVG-Flächen: Nach 15 Jahren von allen Bindungen frei

◆ Landwirte, die Flächen der bundeseigenen BVVG erwerben oder erworben haben sind jetzt schon nach 15 statt 20 Jahren von allen damit verbundenen Bindungen frei. Das geht aus dem geänderten Flächenerwerbsgesetz hervor, das in Kürze in Kraft treten wird. Wichtig: Die Verkürzung der Bindungsfristen von 20 auf 15 Jahre gilt nicht nur für Neuabschlüsse, sondern auch für alle Landkäufe aus der Vergangenheit.

Für viele Landwirte, die schon in den ersten Jahren nach der Wende einen Betrieb gegründet bzw. BVVG-Flächen erworben haben, dürften deshalb folgende Bindungen bald auslaufen oder sogar schon abgelaufen sein.

- Die Verkaufssperre
- Die Verpflichtung zur Selbstbewirtschaftung.
- Die Verpflichtung zur Beibehaltung der Ortsansässigkeit, die aber ohnehin nur noch für den Betriebsleiter selbst gilt.

Dagegen werden mit dem neuen Gesetz die Pflicht zur Einhaltung des Betriebskonzeptes und der Ortsansässigkeit der ganzen Familie gestrichen.

Ansonsten wurden die Bindungsfristen nicht nur verkürzt, sondern auch in wichtigen Punkten „entschärft“.

■ Die 15-Jahres-Frist beginnt – auch bei Altfällen – neuerdings mit dem Datum des Kaufvertrages, nicht mehr mit dem Datum der Eintragung als Eigentümer im Grundbuch.

■ Werden von der BVVG erworbene Flächen innerhalb der ersten fünf Jahre wieder veräußert, muss der erzielte Mehrerlös weiterhin voll an die BVVG abgeführt werden. Ab dem sechsten Jahr steht dem Erwerber jedoch mit jedem weiteren Jahr ein Anteil von 9,09 % des Mehrerlöses zu. Eine dem Erwerb vorausgehende Pachtzeit wird auf diese Fristen bzw. die Verkaufssperre nicht angerechnet.

■ Wohl aber bei der Verpflichtung zur Ortsansässigkeit. Hier zählt die Zeit als Pächter mit. Bei Pachtbeginn in den 90er-Jahren und späterem Kauf der Flächen ist demnach die 15-jährige Bindung teilweise schon abgelaufen.

■ Positiv ist auch, dass die BVVG im Rahmen des EALG jetzt an Berechtigte wieder Pachtverträge mit mehr als 5 Jahren Laufzeit vergeben darf.

Reagiert hat der Gesetzgeber auch auf die teilweise heftigen Preisdiskussionen der letzten zwei Jahre. Vorgeschrieben ist jetzt, dass bei der Preisbildung für landwirtschaftliche Flächen nicht nur BVVG-eigene auf Höchstgeboten beruhende Werte, sondern auch

regional erzielte Erlöse berücksichtigt werden müssen. Kommt eine Einigung zwischen Erwerber und BVVG nicht zustande, können die Parteien ein Verkehrswertgutachten verlangen.

Gekniffen sind nach wie vor viele Alteigentümer, die noch ihre Erwerbsansprüche auf begünstigten Flächenerwerb von der BVVG umsetzen wollen. Auch ihnen sind die Bodenpreise regelrecht davongelaufen. Folge: Statt durchschnittlich 32 ha können sie jetzt im Durchschnitt nur noch ca. 12 ha erwerben. Dabei verfügen rund 11 000 Berechtigte immer noch nicht über amtliche Ausgleichsleistungsbescheide. Sie geraten bei weiter steigenden Bodenpreisen noch mehr in die Klemme. Die von der CDU-Fraktion geforderte Stichtagsregelung (z.B. 1. Januar 2004), die diesen Alteigentümern geholfen hätte, kam nicht zustande und fehlt im neuen Gesetz. Beobachter rechnen deshalb damit, dass dieses Thema in der nächsten Legislaturperiode erneut auf den Tisch kommen wird. I. Schellbach

§