

02.11.95**Fz - A - U****Verordnung
der Bundesregierung**

Verordnung über den Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Flächen, das Verfahren sowie den Beirat nach dem Ausgleichleistungsgesetz (Flächenerwerbsverordnung - FlErwV)**A. Zielsetzung**

Das am 1. Dezember 1994 in Kraft getretene Entschädigungs- und Ausgleichleistungsgesetz sieht ein Flächenerwerbsprogramm zugunsten von Wieder- und Neueinrichtern land- und forstwirtschaftlicher Betriebe in den neuen Bundesländern sowie nicht selbstwirtschaftender Alteigentümer vor. Einer Verordnung der Bundesregierung mit Zustimmung des Bundesrates blieb es vorbehalten, materiellrechtliche und verfahrensrechtliche Einzelheiten des Flächenerwerbs sowie der Einrichtung von Beiräten zu regeln, die bei Streitigkeiten über Flächenerwerb sowie vorgeschaltete Verpachtungen angerufen werden können.

Die Durchführung des Flächenerwerbs ist erst nach Verabschiedung der Verordnung möglich. Der Flächenerwerb trägt bei zur Wiedergutmachung für entschädigungslose SBZ-Enteignungen und zur Bildung von Eigentum derjenigen Personen, die während der DDR-Zeit von eigenbetrieblicher land- und forstwirtschaftlicher Tätigkeit ausgeschlossen waren.

B. Lösung

Die Einzelheiten im Zusammenhang mit der Durchführung des Flächenerwerbs einschließlich der Einsetzung und Beteiligung von Beiräten werden durch Rechtsverordnung geregelt.

Bereits am 4. Mai 1995 hat die Bundesregierung eine Flächenerwerbsverordnung beschlossen. Der Bundesrat hat dieser Verordnung am 22. September 1995 mit 26 Maßgaben zugestimmt. Die meisten dieser Maßgaben können berücksichtigt werden.

Anders als der Bundesrat ist die Bundesregierung aber der Auffassung, daß

- Flächen, die unter Naturschutz stehen, deren land- und forstwirtschaftliche Nutzung aber - wenn auch eingeschränkt - weiterhin möglich ist, vom vergünstigten Flächenerwerb nicht ausgeschlossen werden sollten,
- auf den Erwerbsanspruch der Pächter nur solche Flächen angerechnet werden sollten, die in den neuen Ländern belegen sind,
- der Erwerb von Waldflächen neben den nach dem Ausgleichsleistungsgesetz Begünstigten auch anderen Interessenten zum Verkehrswert weiterhin möglich bleiben soll.

Die Ablehnung der entsprechenden Maßgaben wird verbunden mit dem Beschluß über die erneute Zuleitung der Flächenerwerbsverordnung an den Bundesrat. Dabei werden die Maßgaben des Bundesrates mitberücksichtigt, die im Zuge der bisherigen Beratungen für sachdienlich erachtet oder im Kompromißwege mit den neuen Bundesländern vereinbart wurden.

C. Alternativen

Keine

D. Kosten

Keine

02.11.95

Fz - A - U

Verordnung
der Bundesregierung

Verordnung über den Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Flächen, das Verfahren sowie den Beirat nach dem Ausgleichsleistungsgesetz (Flächenerwerbsverordnung - FlErwV)

Bundesrepublik Deutschland
Der Bundeskanzler
031 (423) - 526 02 - Fl 1/95

Bonn, den 2. November 1995

An den
Präsidenten des Bundesrates

Hiermit übersende ich die von der Bundesregierung beschlossene

Verordnung über den Erwerb land- und forst-
wirtschaftlicher Flächen, das Verfahren sowie
den Beirat nach dem Ausgleichsleistungsgesetz
(Flächenerwerbsverordnung - FlErwV)

mit Begründung und Vorblatt.

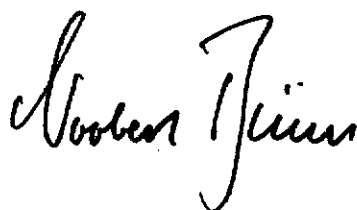
Der Bundesrat hat der von der Bundesregierung am 4. Mai 1995 beschlossenen Flächenerwerbsverordnung in seiner 688. Sitzung am 22. September 1995 mit Maßgaben zugestimmt. Wie im Vorblatt der erneut vorgelegten Verordnung im einzelnen dargelegt, werden diese Maßgaben bis auf drei Punkte von der Bundesregierung übernommen.

...

Ich bitte, die Zustimmung des Bundesrates aufgrund des Artikels 80 Absatz 2 des Grundgesetzes herbeizuführen.

Federführend ist das Bundesministerium der Finanzen.

Für den Bundeskanzler
Der Bundesminister für
Arbeit und Sozialordnung

A handwritten signature in black ink, which appears to be "Helmut Kohl". The signature is written in a cursive style with a large, prominent initial 'H'.

Drucksache 741/95

**Verordnung über den Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Flächen,
das Verfahren sowie den Beirat nach dem
Ausgleichsleistungsgesetz
(Flächenerwerbsverordnung - FlErwV)**

Auf Grund des § 4 Abs. 3 des Ausgleichsleistungsgesetzes vom 27. September 1994
(BGBl. I S. 2624, 2628) verordnet die Bundesregierung:

Abschnitt 1

Inhalt und Umfang der Berechtigung

§ 1

Allgemeines

(1) Berechtigter ist, wer aufgrund von § 3 Ausgleichsleistungsgesetz oder von § 1 Abs. 1 Satz 6 Entschädigungsgesetz in Verbindung mit dieser Rechtsverordnung land- und forstwirtschaftliche Flächen erwerben kann.

(2) Flächen im Sinne des § 3 Abs. 1, 4, 5, 8 und 9 Ausgleichsleistungsgesetz sind land- und forstwirtschaftliche Flächen einschließlich Öd- und Unland, die der Treuhandanstalt nach der 3. Durchführungsverordnung zum Treuhandgesetz vom 29. August 1990 (Gbl. I S. 1333) zugewiesen worden sind, einschließlich der Flächen der ehemals volkseigenen Güter, deren Vermögen der Treuhandanstalt nach § 1 der 3. Durchführungsverordnung zum Treuhandgesetz zur treuhänderischen Verwaltung übertragen worden ist. Ausgenommen sind Flächen, die der Restitution nach den §§ 3 oder 6 Vermögensgesetz oder nach § 11 Vermögenszuordnungsgesetz unterliegen oder unterliegen können, es sei denn, der Antrag erscheint offensichtlich unbegründet oder der Restitutionsberechtigte erwirbt die Flächen gemäß § 3 Ausgleichsleistungsgesetz. Als landwirtschaftliche Flächen gelten auch Gartenbauflächen, Weinbauflächen und Flächen der Binnenfischerei. Flächen, die für andere als land- oder forstwirtschaftliche Zwecke genutzt werden oder die für eine andere Nutzung vorgesehen sind, stehen für den Flächenerwerb nach § 3 Ausgleichsleistungsgesetz nicht zur Verfügung. Flächen sind für eine andere Nutzung vorgesehen, wenn vor Abschluß des Kaufvertrages für sie nach dem Flächennutzungsplan eine andere als land- oder forstwirtschaftliche Nutzung dargestellt ist oder sie nach den §§ 30, 33 oder 34 des Baugesetzbuchs oder nach § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch anders als land- oder forstwirtschaftlich genutzt werden können; das gleiche gilt, wenn die Gemeinde beschlossen hat, einen Bauleitplan, eine Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan oder eine sonstige städtebauliche Satzung aufzustellen und der künftige Bauleitplan, die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan oder die künftige sonstige städtebauliche Satzung eine andere als land- oder forstwirtschaftliche Nutzung darstellt, festsetzt oder bezweckt. Ebenso stehen Flächen für einen Erwerb nicht zur Verfügung, die sonstigen außerland- oder außerforstwirtschaftlichen Zwecken dienen, soweit vor Abschluß des Kaufvertrages eine Umwidmung erfolgt ist oder ein Planungs- oder Zulassungsverfahren mit dem Ziel einer Umwidmung eingeleitet worden ist.

(3) Ortsansässigkeit der Neueinrichter und Inhaber von Anteilen im Sinne von § 3 Abs. 2 Satz 2 und 4 Ausgleichsleistungsgesetz ist gegeben, wenn deren Hauptwohnsitz am 3. Oktober 1990 im Beitrittsgebiet lag. Hauptwohnsitz im Sinne dieser Verordnung ist der Lebensmittelpunkt des Berechtigten, bei Verheirateten der Lebensmittelpunkt der Familie.

(4) Wiedereinrichter ist auch der Erbe und Erbeserbe des ursprünglichen Betriebsinhabers. Diese können die Flächenerwerbsmöglichkeit an den Ehegatten, Verwandten in gerader Linie oder Verwandten zweiten Grades in der Seitenlinie des Berechtigten übertragen. Die Übertragung ist unter Bezugnahme auf diese Vorschrift unwiderruflich und öffentlich beglaubigt zu

erklären. Satz 3 gilt auch für die Übertragung nach § 3 Abs. 5 Satz 9 und 10 des Ausgleichsleistungsgesetzes.

(5) Als juristische Person des Privatrechts im Sinne des § 3 Ausgleichsleistungsgesetz gilt auch eine Kommanditgesellschaft, bei der kein persönlich haftender Gesellschafter eine natürliche Person ist.

§ 2

Erwerbsmöglichkeit des Pächters landwirtschaftlicher Flächen

(1) Ein Pachtverhältnis im Sinne von § 3 Abs. 1 Ausgleichsleistungsgesetz liegt vor, wenn ein spätestens am 1. Oktober 1996 wirksam gewordener, für mindestens sechs Jahre abgeschlossener Pachtvertrag über von der Treuhandanstalt zu privatisierende landwirtschaftliche Flächen ungekündigt besteht. Berechtigt ist nicht, wer Flächen aufgrund eines Unterpachtvertrages bewirtschaftet. Über Kaufanträge von Berechtigten, die Flächen unterverpachtet haben, kann erst entschieden werden, wenn der Pächter die Selbstbewirtschaftung aufgenommen hat. Selbstbewirtschaftung liegt insbesondere vor, wenn dem Pächter das wirtschaftliche Ergebnis des landwirtschaftlichen Betriebs unmittelbar zum Vor- oder Nachteil gereicht und er die für die Führung des Betriebes wesentlichen Entscheidungen selbst trifft. Der Vorrang des Pächters gemäß § 3 Abs. 5 Satz 8 Ausgleichsleistungsgesetz bleibt bestehen, so lange er wegen zulässiger Unterverpachtung die Selbstbewirtschaftung im Sinne des Satzes 4 noch nicht aufgenommen hat.

(2) Ein Kaufvertrag kann erst abgeschlossen werden, wenn der Hauptwohnsitz des Berechtigten, bei juristischen Personen des Privatrechts der Betriebssitz, in der Nähe der Betriebsstätte nachgewiesen ist. Berechtigte im Sinne von § 3 Abs. 2 Ausgleichsleistungsgesetz müssen, soweit dies nicht bereits gegeben ist, ihren Hauptwohnsitz oder Betriebssitz, bis spätestens 30. September 1998 in die Nähe der Betriebsstätte verlegen und dort für die Dauer von 20 Jahren beibehalten. Bis zur fristgerechten Begründung des Hauptwohnsitzes oder Betriebssitzes bleibt der Vorrang des Pächters gemäß § 3 Abs. 5 Satz 8 Ausgleichsleistungsgesetz gewahrt.

(3) Soweit Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaften, die nach formwechselnder Umwandlung in neuer Rechtsform fortbestehen, oder ihre Rechtsnachfolger die Erwerbs-

möglichkeit wahrnehmen wollen, können sie dies nur, wenn die zuständige Landesbehörde der Privatisierungsstelle ihre Feststellung über die ordnungsgemäße Durchführung der Vermögenszuordnung gemäß §§ 44 ff. des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes mitgeteilt hat. Das gleiche gilt für Unternehmen, die aus oder im Zusammenhang mit der Liquidation eines in Satz 1 genannten Unternehmens gegründet worden sind, hinsichtlich der ordnungsgemäßen Durchführung des Liquidationsverfahrens. Bei der Feststellung nach Satz 2 kann die Landesbehörde auf tatsächliche Erkenntnisse zurückgreifen, die an der Überprüfung der Liquidationseröffnungsbilanzen beteiligte Stellen gewonnen haben. Eine ordnungsgemäße Durchführung der Vermögenszuordnung kann nicht festgestellt werden, solange gerichtliche Verfahren über Anträge nach § 28 Abs. 2, § 37 Abs. 2, §§ 42, 44, 45, 47, 49 oder 51a des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes oder Rechtsstreitigkeiten über Ansprüche nach § 48 des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes anhängig sind. Bis zum Eingang der Mitteilung nach Satz 1 bleibt der Vorrang des Pächters gemäß § 3 Abs. 5 Satz 8 Ausgleichsleistungsgesetz bestehen.

(4) Sofern sich die Treuhandanstalt gegenüber einem Pächter bereit erklärt hat, die verpachteten Flächen an ihn nach Maßgabe noch zu erlassender Programme zu veräußern, kann der Pächter aufgrund dieser Erklärung Flächen nur in dem sich aus § 3 Abs. 3 Ausgleichsleistungsgesetz ergebenden Umfang nach Maßgabe dieser Verordnung erwerben.

(5) Für die Feststellung des nach § 3 Abs. 3 Satz 4 Ausgleichsleistungsgesetz maßgeblichen Eigentumsanteils kommt es auf das am 1. Oktober 1994 im Beitrittsgebiet vorhandene Eigentum an landwirtschaftlich genutzter Fläche und auf die am 1. Oktober 1996 bewirtschaftete landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Bei Kaufverträgen, die vor dem 1. Oktober 1996 geschlossen werden, ist anstelle dieses Datums der Zeitpunkt des Kaufantrages maßgebend.

(6) Umwandlungen landwirtschaftlicher Unternehmen, die nach dem Abschluß eines langfristigen Pachtvertrages vorgenommen werden, lassen Grund und Höhe des Erwerbsanspruchs unberührt. Im Fall der Umwandlung zur Aufnahme sind die durch die Umwandlung übertragenen Vermögensteile für die Zwecke des Flächenerwerbs dem übertragenden Rechtsträger zuzurechnen. Das übernehmende Unternehmen erhält jedoch nicht mehr, als ihm vor der Umwandlung zustand. Die bewirtschaftete landwirtschaftlich genutzte Fläche wird nach den Verhältnissen vor der Umwandlung ermittelt.

Erwerb landwirtschaftlicher Flächen durch den nicht selbstbewirtschaftenden früheren Eigentümer

Ein Berechtigter nach § 3 Abs. 5 Satz 1 Ausgleichleistungsgesetz kann landwirtschaftliche Flächen nach § 3 Abs. 5 Satz 2 Ausgleichleistungsgesetz nur für den Teil seiner Ausgleichsleistung erwerben, den er für den Verlust land- und forstwirtschaftlichen Vermögens erhalten hat. Soweit der Berechtigte ausschließlich für den Verlust forstwirtschaftlichen Vermögens Ausgleichsleistungen erhalten hat, ist der Erwerb landwirtschaftlicher Flächen ausgeschlossen.

§ 4

Erwerbsmöglichkeit von Waldflächen

(1) Wiedereinrichter im Sinne von § 3 Abs. 8 Satz 1 Buchstabe a Ausgleichleistungsgesetz sind natürliche Personen oder deren Erben und Erbeserben, die ihre ursprünglichen forstwirtschaftlichen Flächen nach dem Vermögensgesetz zurückerhalten haben oder nach Durchführung der Vermögensauseinandersetzung nach dem 5. und 6. Abschnitt sowie § 64a des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes wieder eigenbetrieblich bewirtschaften und durch Zuerwerb von Waldflächen nach § 3 Abs. 8 Ausgleichleistungsgesetz erweitern wollen. Als Wiedereinrichter gelten auch am 3. Oktober 1990 ortsansässige natürliche Personen, die zu diesem Zeitpunkt Eigentümer von Waldflächen waren und durch Zuerwerb von Waldflächen nach § 3 Abs. 8 Ausgleichleistungsgesetz ihr Waldeigentum erweitern wollen.

(2) Natürliche Personen sind oder werden ortsansässig im Sinne von § 3 Abs. 8 Satz 1 Buchstabe a und b Ausgleichleistungsgesetz, wenn ihr Hauptwohnsitz im Beitrittsgebiet liegt oder im Zusammenhang mit der Wiedereinrichtung dauerhaft in das Beitrittsgebiet verlegt wird (Wiedereinrichter gemäß Buchstabe a) oder sie ihren Hauptwohnsitz am 3. Oktober 1990 im Beitrittsgebiet hatten (Neueinrichter gemäß Buchstabe b). Der Hauptwohnsitz muß für die Dauer von 20 Jahren im Beitrittsgebiet beibehalten werden.

(3) Berechtigte nach § 3 Abs. 8 Satz 1 Buchstabe c Ausgleichleistungsgesetz sind natürliche Personen, die land- und forstwirtschaftliche Flächen durch Zwangsmaßnahmen nach § 1

Abs. 1, 3, 6, 7 oder 8 Buchstabe a des Vermögensgesetzes verloren haben und diese nicht zurückerhalten können, oder deren Erben und Erbeserben.

(4) Soweit Erbengemeinschaften nach § 3 Abs. 8 Satz 1 Buchstabe a und c Ausgleichsleistungsgesetz berechtigt sind, kann die Erwerbsmöglichkeit auf ein Mitglied übertragen oder auf mehrere Mitglieder aufgeteilt werden. § 1 Abs. 4 gilt entsprechend.

(5) Sofern sich Berechtigte um dieselbe Waldfläche bewerben, wird der Kaufantrag desjenigen, der das bessere Betriebskonzept vorlegt, vorrangig berücksichtigt. Berechtigte haben Vorrang vor sonstigen Bewerbern. Berechtigte, die Waldflächen nach § 3 Abs. 5 Ausgleichsleistungsgesetz erwerben wollen, sind, vorbehaltlich der Regelung des Absatzes 6, gegenüber Berechtigten nach § 3 Abs. 8 Ausgleichsleistungsgesetz vorrangig zu berücksichtigen. Bewerben sich mehrere Berechtigte mit im wesentlichen gleichwertigen Betriebskonzepten um dieselbe Fläche, trifft die Privatisierungsstelle, unbeschadet der Möglichkeit nach § 16 Abs. 1, ihre Entscheidung nach billigem Ermessen.

(6) Es kann weder die Bildung bestimmter Verkaufseinheiten noch die Zerteilung forstbetrieblich sinnvoll zusammengehörender Waldflächen verlangt werden.

§ 5

Kaufpreis für landwirtschaftliche Flächen

(1) Der Kaufpreis für landwirtschaftliche Flächen ohne wesentliche Bestandteile der zu erwerbenden Flächen wird, vorbehaltlich der Regelung des Satzes 4, durch Vervielfachung der Ertragsmeßzahlen mit dem Faktor 0,7 in Deutscher Mark ermittelt. Liegen für derartige Flächen keine Ertragsmeßzahlen vor, sind diese anhand der durchschnittlichen Ertragsmeßzahlen der nächstgelegenen Flächen zu schätzen. Handelt es sich bei den Flächen im Sinne des Satzes 1 um Hof- und Gebäudeflächen, so ist als Kaufpreis der Verkehrswert anzusetzen. Bei Flächen, die dem Gartenbau, dem Weinbau oder der Binnenfischerei dienen, ist der Kaufpreis auf der Grundlage des dreifachen Einheitswertes 1935 für die genannten Nutzungsarten zu ermitteln.

(2) Werden mit den Flächen als deren Bestandteil Gebäude, Gewächshäuser, sonstige Glasflächen, Obstbäume, Hopfenanlagen, Meliorationsanlagen im Sinne des § 12 Meliora-

tionsanlagengesetz vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2538, 2550), Baumschulgewächse, Spargelanlagen oder in der Flur oder im bebauten Gebiet gelegene Weihnachtsbaumkulturen miterworben, ergibt sich der Kaufpreis aus der Summe des nach Abs. 1 ermittelten Betrages und des Verkehrswertes der Gebäude und sonstigen Bestandteile. Stimmen insbesondere Lage, Größe und Ausgestaltung der Gebäude nicht mit den betrieblichen Erfordernissen überein, können Abschläge vom Verkehrswert der Gebäude in Höhe bis zu 20 vom Hundert zugelassen werden.

(3) Die Privatisierungsstelle kann verlangen, daß unbebaute Flächen sowie Wohn- und Wirtschaftsgebäude miterworben werden, die aufgrund des räumlichen Zusammenhangs mit den nach § 3 Ausgleichleistungsgesetz zu erwerbenden Flächen nicht anderweitig verwertet werden können.

§ 6

Kaufpreis für Waldflächen

(1) Der Kaufpreis für Waldflächen, ausgenommen Weihnachtsbaumkulturen im Sinne von § 5 Abs. 2 Satz 1, mit einem Anteil hiebsreifer Bestände von weniger als zehn vom Hundert ist auf der Grundlage der 10. Verordnung zur Durchführung des Feststellungsgesetzes vom 15. April 1958 (BGBl. III Gliederungsnummer 622-1-DV 10) unter Berücksichtigung der nachfolgenden Maßgaben zu ermitteln. Die Daten für den gegenwärtigen Waldzustand werden dem jährlich aktualisierten Datenspeicher Waldfonds entnommen. Holzartengruppen sind nach § 3 der 10. Verordnung zur Durchführung des Feststellungsgesetzes vom 15. April 1958 (BGBl. III Gliederungsnummer 622-1-DV 10) zu bilden; für Hochwald werden die Werte nach § 5, für Niederwald und Nichtwirtschaftswald nach § 6 sowie für Mittelwald nach § 7 der 10. Verordnung zur Durchführung des Feststellungsgesetzes vom 15. April 1958 (BGBl. III Gliederungsnummer 622-1-DV 10) ermittelt. Die Wertgruppen nach § 2 Abs. 3 Nr. 3 der 10. Verordnung zur Durchführung des Feststellungsgesetzes vom 15. April 1958 (BGBl. III Gliederungsnummer 622-1-DV 10) sind außer bei der Holzartengruppe Kiefer der Spalte 4 der Anlage 2 (Kreisverzeichnis mit Angabe der Wertgruppen) zur 2. Verordnung zur Durchführung des Beweissicherungs- und Feststellungsgesetzes vom 13. Mai 1967 (BGBl. I S. 291) zu entnehmen. Bei der Holzartengruppe Kiefer ist die Wertgruppe aus dem Kreisverzeichnis auf die der nächsthöheren folgende volle Stufen heraufzusetzen. Abschläge für etwaige Bestandesschäden zum Beispiel

Schälschäden sind nicht zulässig. Kaufpreis ist vorbehaltlich Absatz 4 bis 6 das Dreifache des nach Satz 1 bis 6 ermittelten Werts.

(2) Hiebsreife Bestände sind alle Waldbestände, die älter als Umtriebszeit abzüglich 10 Jahre sind. Umtriebszeiten im Sinne von Satz 1 sind für die Holzartengruppe Fichte 100 Jahre, für Kiefer 130 Jahre, für Buche und Laubhölzer mit hohem Umtrieb 140 Jahre, für Eiche 180 Jahre, für Laubhölzer mit niedrigem Umtrieb 80 Jahre.

(3) Soweit der Anteil hiebsreifer Bestände zehn vom Hundert oder mehr beträgt, ist insoweit der Verkehrswert anzusetzen (§ 3 Abs. 7 Satz 5 Ausgleichsleistungsgesetz). Dieser ist der nach den Waldwertermittlungsrichtlinien vom 25. Februar 1991 (BAnz. Nr. 100a vom 5. Juni 1991) ermittelte Abtriebswert zuzüglich des örtlichen Bodenwerts.

(4) Von dem nach Absatz 1 errechneten Kaufpreis ist ein Abschlag von 200 DM pro Hektar vorzunehmen, wenn bis zum 31. Dezember 1996 der Kaufvertrag abgeschlossen und die Bewirtschaftung der erworbenen Fläche übernommen worden ist.

(5) Der nach Absatz 1 und Absatz 4 ermittelte Kaufpreis darf 600 DM pro Hektar, bezogen auf die gesamte, nach Absatz 1 bewertete Waldfläche, nicht unterschreiten.

(6) Für Waldflächen bis zu zehn Hektar Größe können im Einzelfall anstelle der Ausgangs- hektarsätze der Anlage 2 zur 10. Verordnung zur Durchführung des Feststellungsgesetzes vom 15. April 1958 (BGBl. III Gliederungsnummer 622-1-DV 10) die Pauschhektarsätze bis zehn Hektar der Anlage 3 der 2. Verordnung zur Durchführung des Beweissicherungs- und Feststellungsgesetzes vom 13. März 1967 (BGBl. I S. 291) angesetzt werden; sie sind mit den Flächenrichtzahlen der Anlage 3 zur 10. Verordnung zur Durchführung des Feststellungsgesetzes vom 15. April 1958 (BGBl. III Gliederungsnummer 622-1-DV 10) zu multiplizieren. Flächen im Sinne von Satz 1 sind nur Kleinparzellen, die mit weniger als drei Seiten an in der Verfügungsmacht der Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben stehende Flächen angrenzen.

(7) § 5 Abs. 2 gilt entsprechend.

Abschnitt 2

Verfahren

§ 7

Inhalt des Kaufantrags

Kaufanträge sind schriftlich bei der von der Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben beauftragten Stelle für die Privatisierung land- und forstwirtschaftlicher Flächen (Privatisierungsstelle) einzureichen. Dabei sind Nachweise, soweit sie der Privatisierungsstelle nicht bereits vorliegen, gemäß den Anlagen zu erbringen. Sie sind subventionserheblich im Sinne von § 264 des Strafgesetzbuchs.

§ 8

Antragsfrist

Kaufanträge nach § 3 Abs. 1 bis 4 Ausgleichsleistungsgesetz sind bis spätestens 31. März 2000 einzureichen (Ausschlußfrist), soweit sich nicht aus § 9 Abs. 2 ein früherer Fristablauf ergibt.

§ 9

Vorbereitung des Flächenerwerbs

(1) Die Privatisierungsstelle überprüft die Berechtigung des Kaufbewerbers und den Umfang seiner Berechtigung. Sie schlägt die zu erwerbenden Flächen vor und ermittelt den Kaufpreis nach Maßgabe der §§ 5 und 6.

(2) In den Fällen des § 3 Abs. 5 Ausgleichsleistungsgesetz teilt die Privatisierungsstelle dem betroffenen Pächter die für den Erwerb benannten Flächen mit und setzt ihm die Frist nach § 3 Abs. 5 Satz 8 Ausgleichsleistungsgesetz. Diese Frist gilt auch für die Erklärung des Pächters nach § 3 Abs. 6 Satz 2 Ausgleichsleistungsgesetz. Der Pächter ist darauf hinzuweisen, daß seine Erklärung nach § 3 Abs. 5 Satz 8 Ausgleichsleistungsgesetz sowie

eine Verweigerung der Zustimmung nach § 3 Abs. 6 Satz 2 Ausgleichsleistungsgesetz nur berücksichtigt werden, wenn er vor Fristablauf den Kauf ihm zustehender Flächen beantragt.

(3) Die Privatisierungsstelle leitet ihr begründetes Prüfungsergebnis der zuständigen Landesbehörde zu. Diese kann sich innerhalb von zwei Monaten hierzu äußern. Im Anschluß daran leitet die Privatisierungsstelle ihren Entscheidungsvorschlag sowie gegebenenfalls die Stellungnahme der örtlich zuständigen Landesbehörde der Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben zu Erteilung des Einvernehmens zu. Will die Privatisierungsstelle Waldflächen an einen Kaufbewerber veräußern, der nicht im Sinne des § 1 Abs. 1 berechtigt ist, und gibt die Landesbehörde hierzu eine abweichende Stellungnahme ab, so leitet die Privatisierungsstelle ihren Entscheidungsvorschlag der Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben erst zu, nachdem der Beirat hierzu Stellung genommen hat; § 10 Abs. 4 gilt entsprechend.

§ 10

Verkaufsangebot

(1) Erteilt die Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben ihr Einvernehmen, übermittelt die Privatisierungsstelle dem allein oder vorrangig zu berücksichtigenden Bewerber ein Vertragsangebot. Kaufbewerber nach § 3 Abs. 5 Ausgleichsleistungsgesetz werden aufgefordert, den Entschädigungs- oder Ausgleichsleistungsbescheid als Voraussetzung für den Abschluß des Kaufvertrages vorzulegen. Nicht berücksichtigten Bewerbern teilt sie die Ablehnung sowie den vorgesehenen Termin für den Abschluß des Kaufvertrages mit dem berücksichtigten Bewerber mit. Dieser Termin soll frühestens auf die vierte der Mitteilung folgende Woche festgesetzt werden. Ist der nicht berücksichtigte Bewerber Berechtigter, soll die Ablehnung mit der Einladung zur Fortsetzung der Kaufverhandlungen über andere der Privatisierungsstelle verfügbare Flächen verbunden werden.

(2) Gleichzeitig unterrichtet die Privatisierungsstelle die örtlich zuständige Landesbehörde über ihre Entscheidung und den vorgesehenen Termin für den Vertragsabschluß.

(3) Die Betroffenen und die örtlich zuständige Landesbehörde können innerhalb eines Monats ab Zugang der Mitteilungen nach Abs. 1 und 2 den Beirat nach § 4 Abs. 1 Aus-

gleichleistungsgesetz anrufen. Die Anrufung des Beirats bedarf der Schriftform und ist zu begründen. Sie ist durchschriftlich der Privatisierungsstelle zu übersenden.

(4) Bestätigt der Beirat die Entscheidung der Privatisierungsstelle oder äußert er sich nicht innerhalb einer Frist von drei Monaten oder will die Privatisierungsstelle mit Zustimmung der Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben von der Empfehlung des Beirats abweichen, teilt die Privatisierungsstelle dies einschließlich Begründung dem Betroffenen, der den Beirat angerufen hat, durch Einschreiben mit Rücksein mit. Der Beirat erhält eine Durchschrift dieser Mitteilung. Der Kaufvertrag mit dem bevorzugten Bewerber darf nicht vor Ablauf eines Monats nach Zusendung der Mitteilung abgeschlossen werden.

Abschnitt 3

Kaufvertragliche Regelungen

§ 11

Abschluß des Kaufvertrages

Die Privatisierungsstelle kann den Abschluß eines Kaufvertrages über Flächen nach § 3 Abs. 1 des Ausgleichsleistungsgesetzes nur anbieten oder ein solches Angebot annehmen, wenn das Einvernehmen nach § 10 Abs. 1 Satz 1 vorliegt. Im übrigen gelten für den Abschluß des Vertrages die Vorschriften des Bürgerlichen Rechts. Das Einvernehmen (§ 10) soll nur erteilt werden, wenn der Vertragsinhalt den Anforderungen der § 12 Abs. 1 bis 5 und 10 entspricht. Der Erwerber soll zur Übernahme der Erwerbskosten, insbesondere auch der Grunderwerbssteuer, verpflichtet werden.

§ 12

Sicherung der Zweckbindung

(1) Die Privatisierungsstelle soll in dem Vertrag vereinbaren, daß der Veräußerer von dem Vertrag zurücktreten kann, wenn

a) vor Ablauf von 20 Jahren nach Abschluß des Kaufvertrages

aa) sich die Zusammensetzung der Gesellschafter einer juristischen Person in der Weise ändert, daß 25 vom Hundert der Anteilswerte oder mehr von am 3. Oktober 1990 nicht ortsansässigen Personen oder nicht nach § 1 Berechtigten gehalten werden oder

bb) die land- und forstwirtschaftliche Nutzung für die erworbene Fläche oder wesentliche Teile davon aufgegeben wird oder der Käufer ohne wichtigen Grund von dem für die Verpachtung oder für den Verkauf maßgeblichen Betriebskonzept erheblich abgewichen ist oder

cc) Der Erwerber Gesellschafterwechsel nach aa) oder Nutzungsänderungen nach bb) oder die Veräußerung nach § 3 Ausgleichsleistungsgesetz erworbener Flächen der Privatisierungsstelle nicht anzeigt oder

dd) der Erwerber den für den Erwerb maßgeblichen Hauptwohnsitz oder die Selbstbewirtschaftung im Sinne des § 2 Abs. 1 aufgibt oder

b) sich aus dem im 10. und 20. Jahr nach Betriebsübernahme erstellten Forsteinrichtungswerk oder forstlichen Betriebsgutachten ergibt, daß der Käufer ohne wichtigen Grund von dem zugesagten Betriebskonzept erheblich abgewichen ist, oder

c) der Erwerb auf falschen Angaben des Erwerbers beruht oder

d) sonstige Gründe vorliegen, die vergleichbar schwer wiegen. Solche Gründe sind insbesondere Verstöße gegen die Regeln für die Durchführung eines ordnungsgemäßen Liquidationsverfahrens.

(2) Zur Überprüfung des Anspruchs nach Abs. 1 ist zu vereinbaren:

a) Erwerber in der Rechtsform einer GmbH müssen auf die Dauer von 20 Jahren bei Veränderungen, spätestens nach jeweils fünf Jahren zum 1. März die Gesellschafterlisten gemäß § 40 des Gesetzes betreffend die Gesellschafter mit beschränkter Haftung vorlegen.

b) Erwerber in der Rechtsform der Genossenschaft müssen auf die Dauer von 20 Jahren bei Veränderungen, spätestens nach jeweils fünf Jahren zum 1. März die Mitgliederlisten nach

§ 30 des Gesetzes betreffend die Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften vorlegen.

- c) Erwerber in der Rechtsform einer Aktiengesellschaft müssen auf die Dauer von 20 Jahren bei Veränderungen, spätestens nach jeweils fünf Jahren zum 1. März einen Auszug des Aktienbuchs gemäß § 67 Aktiengesetz vorlegen oder auf sonstige Weise nachweisen, daß die Anteilswerte zu mehr als 75 vom Hundert in Händen natürlicher Personen sind, die am 3. Oktober 1990 ortsansässig waren.

(3) In dem Vertrag soll zur Ergänzung des Veräußerungsverbots nach § 3 Abs. 10 des Ausgleichsleistungsgesetzes und für dessen Dauer ferner vereinbart werden, daß auch jede andere Verfügung nur zulässig ist, wenn ihr zugestimmt worden ist. Die Zustimmung ist zu erteilen, wenn die Zweckbindung nicht gefährdet ist.

(4) In dem Vertrag soll auch vereinbart werden, daß die Flächen zum Verkaufspreis vom Veräußerer zurückgekauft werden können, wenn die verkauften Flächen vor Ablauf von 20 Jahren nach Abschluß des Vertrages für einen der in § 1 Abs. 2 Satz 3 bis 5 genannten Zwecke nutzbar werden. Für den Rückkaufsfall ist dem Erwerber Gelegenheit zur Beschaffung anderer Flächen einzuräumen und ein Ausgleich für einen dabei entstehenden angemessenen Mehraufwand vorzusehen. Die Zweckbindung der erworbenen Flächen ist sicherzustellen.

(5) Die Erwerber sollen verpflichtet werden,

- a) Nutzungsänderungen, Betriebsaufgaben (Absatz 1 Buchstabe a, bb) oder die Verpachtung von Flächen vor Ablauf von 20 Jahren nach Abschluß des Kaufvertrages.

- b) die Veräußerung von Flächen vor Ablauf von 20 Jahren nach dem Erwerb der Flächen

der Privatisierungsstelle innerhalb eines Monats anzuzeigen.

(6) Die nach § 6 Landpachtverkehrsgesetz zuständige Behörde ist verpflichtet, die Privatisierungsstelle zu unterrichten, wenn ihr die Verpachtung ehemals volkseigener landwirtschaftlicher Flächen angezeigt wird.

(7) Die Privatisierungsstelle kann von der Rückabwicklung absehen, wenn der Erwerber die Differenz zwischen dem gezahlten Kaufpreis und dem zum Zeitpunkt des möglichen Rücktritts ermittelten Verkehrswert entrichtet.

(8) Unter Berücksichtigung einer Stellungnahme der zuständigen Landesbehörde kann von einem Rücktritt auch aus agrarstrukturellen Gründen und in Härtefällen abgesehen werden. Dies ist insbesondere möglich, wenn die erworbene Fläche im Wege einer (vorweggenommenen) Erbfolge übertragen wird, oder die von einer juristischen Person erworbenen Flächen auf deren Gesellschafter übertragen werden, sofern diese am 3. Oktober 1990 ortsansässig waren oder Berechtigte im Sinne von § 1 sind.

(9) Maßnahmen zur Durchführung einer Umwandlung nach den Vorschriften des Umwandlungsgesetzes oder aufgrund des § 38a des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes begründen für sich allein kein Rücktrittsrecht.

(10) Im Fall des Rücktritts soll jeder Teil verpflichtet werden, dem anderen Teil die empfangenen Leistungen zurückzugewähren; die Ausübung des Rücktrittsrechts kann auf Teile der empfangenen Leistung begrenzt werden. Den Wert der Nutzungen soll der Erwerber nur insoweit ersetzen müssen, als im Übermaß Früchte gezogen sind. Der Erwerber soll Anspruch auf Verwendungsersatz gemäß §§ 994 bis 996 BGB haben.

§ 13

Grundbuchvollzug

(1) Für die Feststellung, ob die in § 10 bezeichneten Voraussetzungen vorliegen, genügt die Versicherung der Privatisierungsstelle im Kaufvertrag.

(2) Im Kaufvertrag soll auch festgestellt werden, daß die erworbenen Flächen dem in § 3 Abs. 10 Satz 1 des Ausgleichsleistungsgesetzes bestimmten Veräußerungsverbot (Veräußerungsverbot) unterliegen. Soweit das der Fall ist, stellt die Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben oder eine von ihr ermächtigte Person oder Stelle dies in einer mit dem Dienstsiegel und Unterschrift versehenen Bescheinigung fest. Enthält der Kaufvertrag die Feststellung nach Satz 1 nicht, gilt das Grundstück als von dem Veräußerungsverbot nicht erfaßt.

(3) Das Veräußerungsverbot besteht für die Dauer von 20 Jahren seit seiner Eintragung in das Grundbuch. Es wird auf Antrag der Privatisierungsstelle bei Eintragung des Erwerbers in das Grundbuch eingetragen. Zum Nachweis der gesetzlichen Voraussetzung ist die Be-

scheinigung nach Absatz 2 Satz 2 erforderlich und genügend. Das Veräußerungsverbot ist in der zweiten Abteilung des Grundbuchblattes des betroffenen Grundstücks einzutragen und wie folgt zu bezeichnen: „Veräußerungsverbot mit Genehmigungsvorbehalt gemäß § 3 Abs. 10 Ausgleichsleistungsgesetz bis (einsetzen: Datum nach Satz 1)“. Der Eintragung eines Begünstigten und der Zustimmung des Eigentümers bedarf es nicht.

(4) Ist das Veräußerungsverbot im Grundbuch eingetragen, erhält die Privatisierungsstelle eine Mitteilung über die Eintragung

1. jeder Veräußerung des Grundstücks oder von Teilen desselben durch den Erwerber,
2. jede Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung von Ansprüchen auf eine Veräußerung.

Die Begründung von Miteigentum, auch im Zusammenhang mit der Begründung von Teil- und Wohnungseigentum steht der Veräußerung gleich.

(5) Wird eine Veräußerung nach § 3 Abs. 10 Satz 2 des Ausgleichsleistungsgesetzes genehmigt, bewilligt die Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben oder die von ihr ermächtigte Person oder Stelle die Löschung eines eingetragenen Veräußerungsverbots. Diese Bewilligung ist für die Löschung, die auf Antrag des Eigentümers oder der Privatisierungsstelle erfolgt, erforderlich und genügend.

(6) Wird der Berechtigte eines dem Veräußerungsverbot unterliegenden Grundstücks im Grundbuch eingetragen, ohne daß ein Antrag nach Abs. 3 gestellt wird, so wird das Veräußerungsverbot auf Antrag der Privatisierungsstelle an rangbereiter Stelle eingetragen. Dem Antrag ist eine Bescheinigung nach Abs. 2 Satz 2 beizufügen. Der Zustimmung des Eigentümers bedarf es nicht.

(7) Die der Privatisierungsstelle obliegenden oder möglichen Handlungen kann auch die Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben wahrnehmen.

§ 14

Besteht eine Privatisierungsstelle nicht mehr, tritt an deren Stelle die Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben.

Abschnitt 4

Beirat

§ 15

Einrichtung der Beiräte

(1) Entsprechend § 4 Abs. 1 und 2 Ausgleichsleistungsgesetz werden bei der Privatisierungsstelle fünf Beiräte gebildet. Je ein Beirat ist zuständig für die Länder Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen-Anhalt, Thüringen, Sachsen sowie Brandenburg. Der für Brandenburg zuständige Beirat kann auch in Berlin betreffenden Verpachtungs- und Flächenerwerbsfällen angerufen werden. Entsprechendes gilt für den für Mecklenburg-Vorpommern zuständigen Beirat, soweit Flächen des ehemaligen Amtes Neuhaus und anderer Gebiete des Landes Niedersachsen betroffen sind.

(2) Jeder Beirat besteht aus einem Vorsitzenden und zwei Beisitzern. Für die Beisitzer sind Stellvertreter zu benennen. Je ein Beisitzer und ein Stellvertreter sollen über forstfachlichen Sachverstand verfügen. § 4 Abs. 2 Satz 1 Ausgleichsleistungsgesetz gilt entsprechend. Der Vorsitzende wird durch das vom Bund benannte Mitglied vertreten, das in diesem Fall seinerseits vertreten werden soll.

(3) Das Bundesministerium der Finanzen ernennt

- a) die Vorsitzenden der Beiräte und ihre Stellvertreter im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und mit dem jeweiligen Land,
- b) die vom Bund zu benennenden Beisitzer im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten,
- c) die vom Land zu benennenden Beisitzer auf Vorschlag des jeweiligen Landes.

Die Ernennung erfolgt für jeweils fünf Jahre. Sie kann unter den für die Ernennung geltenden Voraussetzungen widerrufen werden.

§ 16

Verfahren und Sitzungsentschädigung

- (1) Der örtlich zuständige Beirat kann von den am Flächenerwerb Interessierten und Betroffenen vom Land auch in Verpachtungsfällen angerufen werden.
- (2) Der jeweilige Beirat gibt sich eine Geschäftsordnung, die vom Bundesministerium der Finanzen genehmigt werden muß.
- (3) Aufwandsentschädigungen für die Mitglieder des Beirates und deren Stellvertreter werden nach den „Richtlinien für die Abfindung der Mitglieder von Beiräten, Ausschüssen, Kommissionen und ähnlichen Einrichtungen im Bereich des Bundes“ in der jeweiligen Fassung gezahlt.

Abschnitt 5

Schlußvorschriften

§ 17

Verkauf an Nichtberechtigte

- (1) Bis zum Abschluß des Flächenerwerbs nach § 3 Abs. 9 Ausgleichsleistungsgesetz sollen langfristig verpachtete landwirtschaftliche Flächen an Nichtberechtigte zu landwirtschaftlichen Zwecken nicht verkauft werden. Ausnahmsweise kann vom Bundesministerium der Finanzen zugelassen werden, daß schon vor dem in Satz 1 genannten Zeitpunkt in begrenztem Umfang Flächen, die für Naturschutzprojekte von gesamtstaatlicher Bedeutung benötigt werden, an deren Träger veräußert werden; § 3 Abs. 5 Satz 8 Ausgleichsleistungsgesetz gilt entsprechend. Über weitere Ausnahmen entscheidet das Bundesministerium der Finanzen auf Vorschlag der zuständigen Landesbehörde. Im Kaufvertrag ist vorzusehen, daß der Veräußerer bis zum 31. Dezember 2006 vom Vertrag zurücktreten kann, wenn die Flächen zur Erfüllung von Erwerbsanträgen nach § 3 Abs. 5 Ausgleichsleistungsgesetz benötigt werden. § 12

Abs. 10 gilt entsprechend. Ein Ausgleich für naturschutzrechtliche Nutzungsbeschränkungen ist ausgeschlossen, soweit die Flächen im Rahmen eines Naturschutzprojektes von dessen Träger erworben worden waren.

(2) Nach Maßgabe von § 4 Abs. 5 Satz 2 können Waldflächen an Nichtberechtigte bis zu einem Umfang von 40 000 Hektar pro Jahr verkauft werden. Verkäufe von Waldflächen an Träger von Naturschutzprojekten im Sinne von Absatz 1 Satz 2 erster Halbsatz werden auf den in Satz 1 genannten Höchstbetrag nicht angerechnet.

§ 18

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft.

Der Bundesrat hat zugestimmt.

Anlage 1 zu § 7 FlErwV

Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Flächen nach § 3 Abs. 1 bis 4 AusglLeistG durch

Natürliche Personen

1. Ungekündigter, auf mindestens sechs Jahre abgeschlossener Pachtvertrag
2. Unterlagen, aus denen die Selbstbewirtschaftung hervorgeht, z.B. ein die Selbstbewirtschaftung voraussetzender Förderungsbescheid
3. Unterlagen, aus denen sich die Wiedereinrichtung des ursprünglichen Betriebes oder die Neueinrichtung eines Betriebes und die Ortsansässigkeit des Betriebsinhabers am 3. Oktober 1990 im Beitrittsgebiet (Neueinrichter) ergibt
4. Meldebescheinigung über einen Hauptwohnsitz in der Nähe der Betriebsstelle
5. Benennung der Flurstücke, die der Kaufbewerber erwerben will
6. Erklärung, der Kaufantrag werde zu den Bedingungen der §§ 3 und 4 AusglLeistG sowie dieser Rechtsverordnung gestellt
7. Benennung aller am 1. Oktober 1994 im Beitrittsgebiet im Eigentum des Berechtigten stehenden landwirtschaftlichen Flächen
8. Benennung aller am 1. Oktober 1996 im Beitrittsgebiet bewirtschafteten landwirtschaftlichen Flächen
9. Sofern Gesellschafter einer Personengesellschaft, die selbst Pächter der Flächen gemäß § 3 Abs. 1 und 2 AusglLeistG ist, zusätzlich
 - Nachweis der zum Zeitpunkt des Kaufantrag geltenden Beteiligungsregelung,
 - Nachweis über die unbeschränkte Haftung des Bewerbers als Gesellschafter,
 - Nachweis über die Einigung mit den unbeschränkt haftenden Mitgesellschaftern betreffend die Ausübung der Erwerbsmöglichkeit nach § 3 AusglLeistG.

- Benennung aller im Beitrittsgebiet im Eigentum der Gesellschaft und der Gesellschafter stehenden Flächen
- Angaben über eine etwaige Umwandlung des Unternehmens nach den Vorschriften des Umwandlungsgesetzes oder § 38a des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juli 1991 (BGBl. I S. 1418), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 28. Oktober 1994 (BGBl. I S. 3210).

Beim zusätzlichem Erwerb von Waldflächen

10. Vorlage eines Betriebskonzeptes, aus dem sich ergibt, daß der Zuerwerb von Waldflächen eine sinnvolle Ergänzung des landwirtschaftlichen Betriebsteils darstellt. Dies ist gegeben, wenn zwischen dem zu erwerbenden Wald und dem landwirtschaftlichen Betrieb ein enger räumlicher Zusammenhang besteht und der zu erwerbende Wald mit den vorhandenen Arbeitskräften vom landwirtschaftlichen Hauptbetrieb aus mitbewirtschaftet werden kann.
11. Nachweise, daß der landwirtschaftliche Betrieb im wesentlichen auf eigenen oder für mindestens zwölf Jahre gepachteten Flächen wirtschaftet.

Bei Erwerb nur von Waldflächen

12. Wie Ziffern 2 bis 6, 10 und 11.

Anlage 2 zu § 7 FlErwV

Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Flächen nach § 3 Abs. 1 bis 4 AusglLeistG durch

Juristische Personen des Privatrechts

1. Ungekündigter, auf mindestens sechs Jahre abgeschlossener Pachtvertrag
2. Unterlagen, aus denen die Selbstbewirtschaftung hervorgeht, z.B. ein die Selbstbewirtschaftung voraussetzender Förderungsbescheid
3. Benennung der Flurstücke, die der Kaufbewerber erwerben will
4. Erklärung, der Kaufantrag werde zu den Bedingungen der §§ 3 und 4 AusglLeistG sowie dieser Rechtsverordnung gestellt
5. Benennung aller am 1. Oktober 1994 im Beitrittsgebiet im Eigentum der juristischen Person und ihrer Gesellschafter stehenden landwirtschaftlichen Flächen
6. Benennung aller am 1. Oktober 1996 im Beitrittsgebiet bewirtschafteten landwirtschaftlichen Flächen
7. Benennung aller im Beitrittsgebiet im Eigentum der Gesellschaft und der Gesellschafter stehenden Flächen
8. Angaben über eine etwaige Umwandlung des Unternehmens
9. Nachweis, daß die Anteilswerte zu mehr als 75 vom Hundert in Händen natürlicher Personen sind, die am 3. Oktober 1990 ortsansässig waren. Sind die Beteiligung am Kapital oder am Gewinn oder die Stimmrechte unterschiedlich geregelt, ist für den Nachweis nach Satz 1 jeweils der geringste Wert maßgeblich. Der Nachweis kann bei Aktiengesellschaften, deren Inhaber im Aktienbuch gemäß § 67 Aktiengesetz eingetragen werden, durch Vorlage des Aktienbuchs geführt werden. Die Privatstatisierungsstelle kann von der Richtigkeit des Aktienbuchs ausgehen. Der Vorstand der Gesellschaft muß versichern, daß ihm keine Anhaltspunkte gegen die Richtigkeit des Aktienbuchs bekannt sind.

10. Verpflichtungserklärung des Kaufbewerbers, Veränderung der Zusammensetzung der Gesellschaft im Sinne von Ziffer 8 auf die Dauer von 20 Jahren unverzüglich der Privatisierungsstelle mitzuteilen.

Bei zusätzlichem Erwerb von Waldflächen

11. Vorlage eines Betriebskonzeptes, aus dem sich ergibt, daß der Zuerwerb von Waldflächen eine sinnvolle Ergänzung des landwirtschaftlichen Betriebsteils darstellt. Dies ist gegeben, wenn zwischen dem zu erwerbenden Wald und dem landwirtschaftlichen Betrieb ein enger räumlicher Zusammenhang besteht und der zu erwerbende Wald mit den vorhandenen Arbeitskräften vom landwirtschaftlichen Hauptbetrieb aus mitbewirtschaftet werden kann.
12. Nachweise, daß der landwirtschaftliche Betrieb im wesentlichen auf eigenen oder für mindestens zwölf Jahre gepachteten Flächen wirtschaftet.

Bei Erwerb nur von Waldflächen

13. Wie Ziffern 2 bis 4, 6, 8, 11 und 12.

Anlage 3 zu § 7 FlErwV

**Erwerb landwirtschaftlicher Flächen nach § 3 Abs. 1 bis 4 AusglLeistG durch
Gesellschafter juristischer Personen des Privatrechts**

1. Ungekündigter, auf mindestens sechs Jahre abgeschlossener Pachtvertrag, bezogen auf die Gesellschaft
2. Benennung der Flurstücke, die der Kaufbewerber erwerben will
3. Erklärung, der Kaufantrag werde zu den Bedingungen der §§ 3 und 4 AusglLeistG sowie dieser Rechtsverordnung gestellt
4. Benennung aller am 1. Oktober im Beitrittsgebiet im Eigentum der juristischen Person und ihrer Gesellschafter stehenden landwirtschaftlichen Flächen
5. Benennung aller am 1. Oktober 1996 im Beitrittsgebiet bewirtschafteten landwirtschaftlichen Flächen
6.
 - Nachweis der zum Zeitpunkt des Kaufantrags geltenden Beteiligungsregelung
 - Nachweis über die Einigung mit der Gesellschaft betreffend die ggf. anteilige Ausübung der Erwerbsmöglichkeit nach § 3 Abs. 2 Satz 4 AusglLeistG
 - Benennung aller im Beitrittsgebiet im Eigentum der Gesellschaft und der Gesellschafter stehenden Flächen
7. Bestätigung der Gesellschaft über die Stellung des Kaufbewerbers als Gesellschafter
8. Meldebestätigung über die Ortsansässigkeit im Beitrittsgebiet am 3. Oktober 1990
9. Nachweise über die hauptberufliche Tätigkeit des Kaufbewerbers in der Gesellschaft
10. Verpflichtungserklärung zur Verlängerung des zwischen der juristischen Person und der Privatisierungsstelle geschlossenen Pachtvertrages bis zu einer Gesamtlaufzeit von 18 Jahren
11. Verpflichtungserklärung, 20 Jahre für Verbindlichkeiten der Gesellschaft mit den erworbenen Flächen zu haften.

Anlage 4 zu § 7 FlErwV

**Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Flächen durch frühere Eigentümer
(§ 3 Abs. 5 AusglLeistG)**

1. Vorlage einer Berechtigungsbescheinigung des für die Entscheidung über die Entschädigung oder Ausgleichsleistung zuständigen Amtes oder Landesamtes zur Regelung offener Vermögensfragen, aus der der Verlust landwirtschaftlicher Flächen ersichtlich ist und
 - der nach § 3 Abs. 1 des Entschädigungsgesetzes zugrundegelegende Einheitswert oder
 - der im Verfahren nach dem Beweissicherungs- und Feststellungsgesetz ermittelte Ersatzeinheitswert oder
 - der Umfang der Flächen, für die Entschädigung oder Ausgleichsleistung zu gewähren ist, hervorgeht.
2. ggf. Nachweise über die Übertragung der Erwerbsmöglichkeiten nach § 3 Abs. 5 Satz 9 AusglLeistG (Ehegatten, Kinder, Enkel, Geschwister)
3. Sofern Mitglied einer Erbengemeinschaft:
Nachweis der zustehenden bzw. übertragenen Erbanteile
4. Benennung der Flächen, die der Kaufbewerber erwerben will
5. Erklärung, der Kaufantrag werde zu den Bedingungen der §§ 3 und 4 AusglLeistG sowie dieser Rechtsverordnung gestellt
6. Erklärung, daß der Kaufbewerber nicht die Erwerbsvoraussetzungen des § 3 Abs. 1 bis 4 AusglLeistG erfüllt.

Bei Erwerb landwirtschaftlicher Flächen zusätzlich:

7. Verpflichtungserklärung, bestehende Pachtverträge über die zu erwerbenden Flächen bis zu einer Gesamtlaufzeit von 18 Jahren zu verlängern.

Erwerb forstwirtschaftlicher Flächen nach § 3 Abs. 8 AusglLeistG durch

Wiedereinrichter (Buchst. a)

1. Unterlagen über die Voraussetzungen der Wiedereinrichtung und der Berechtigung nach § 1 Abs. 1, 3, 6 oder 7 Vermögensgesetz sowie § 1 AusglLeistG
2. Meldebestätigung über die Ortsansässigkeit im Beitrittsgebiet oder Verpflichtungserklärung zur Verlegung des Hauptwohnsitzes in das Beitrittsgebiet, spätestens ein Jahr nach Erwerb der Waldflächen
3. sofern Gesellschafter einer Personengesellschaft:
Bestätigung der Gesellschaft über die Stellung des Kaufbewerbers als unbeschränkt haftender Gesellschafter
4. sofern Mitglied einer Erbengemeinschaft:
Nachweis der zustehenden bzw. übertragenen Erbanteile
5. Benennung der Flächen, die der Kaufbewerber erwerben will
6. Vorlage eines Betriebskonzeptes, aus dem sich ergeben soll:
 - Leitung des Betriebes
 - vorgesehene Wirtschaftsziele (Oberziele)
 - Einschätzung der erforderlichen Wirtschaftsmaßnahmen und Vorschläge für deren Durchführung nach Arbeitsvolumen und Investitionen
7. bei Erwerb von Flächen über 30 Hektar Verpflichtungserklärung, zum Zeitpunkt der Betriebsübernahme sowie nach Ablauf je von zehn Jahren ein Forsteinrichtungswerk bzw. forstliches Betriebsgutachten erstellen zu lassen
8. Erklärung, der Kaufantrag werde zu den Bedingungen der §§ 3 und 4 AusglLeistG sowie dieser Rechtsverordnung gestellt

9. Erklärung, noch keine landwirtschaftlichen Treuhandflächen nach § 3 AusglLeistG vergünstigt erworben zu haben und auf diesen Erwerb unwiderruflich zu verzichten.

Neueinrichter (Buchst. b)

10. wie 3 und 5 bis 9

11. Bestätigung über die Ortsansässigkeit im Beitrittsgebiet am 3. Oktober 1990.

frühere Eigentümer (Buchst. c)

12. wie Ziffer 1 hinsichtlich § 1 AusglLeistG,
3 bis 9

Begründung

A Allgemeines

I. Einleitung

Das Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz (EALG) ist in seinen wesentlichen Teilen am 1. Dezember 1994 in Kraft getreten. Artikel 1 EALG normiert Entschädigungsansprüche der von Maßnahmen im Sinne von § 1 Vermögensgesetz (VermG) Betroffenen, die aus rechtlichen (§ 4 Abs. 2 VermG) oder tatsächlichen Gründen (§§ 4 Abs. 1 Satz 1 und § 5 VermG) keine Restitutionsansprüche geltend machen können oder die Entschädigung gewählt haben. Artikel 2 EALG regelt Ausgleichsleistungsansprüche der natürlichen Personen, für die im Hinblick auf Ziffer 1 der Gemeinsamen Erklärung vom 15. Juni 1990 der Restitutionsausschluß gemäß § 1 Abs. 8a VermG gilt.

In Artikel 2 EALG wurde auch ein Flächenerwerbsprogramm aufgenommen, das den begünstigten Erwerb von ehemals volkseigenen landwirtschaftlichen Flächen und Waldflächen ermöglicht. Die Bundesregierung wurde ermächtigt, die Einzelheiten der Erwerbsmöglichkeit, des Verfahrens sowie des Beirats durch Rechtsverordnung zu regeln. Die Durchführung des Flächenerwerbsprogramms obliegt den nach dem Treuhandgesetz vom 17. Juni 1990 (GBl. I Nr. 33 S. 300), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 9. August 1994 (BGBl. I S. 2062), für die Privatisierung zuständigen Stellen.

Die Bundesregierung hatte bereits am 4. Mai 1995 eine Flächenerwerbsverordnung beschlossen. Der Bundesrat hat dieser am 22. September 1995 mit 26 Maßgaben (BR-Drs. 260/95 (Beschluß)) zugestimmt. Weil in drei Bereichen diese Maßgaben der Bundesregierung nicht akzeptabel erschienen, wurde die Verordnung erneut beschlossen. Dabei wurden die meisten der vom Bundesrat gewünschten Änderungen berücksichtigt.

II. Inhalt des Entwurfs der Rechtsverordnung

1. Gliederung

Der Entwurf besteht aus 18 Vorschriften, die in fünf Abschnitte aufgeteilt sind:

Abschnitt 1:

Inhalt und Umfang der Berechtigung

Abschnitt 2:

Verfahren

Abschnitt 3:

Kaufvertragliche Regelungen

Abschnitt 4:

Beirat

Abschnitt 5:

Schlußvorschriften

2. Die Abschnitte regeln folgende Bereiche:

- a) Im ersten Abschnitt werden einige Voraussetzungen der Erwerbsmöglichkeiten, die Inhalt und Umfang der Berechtigung betreffen, beschrieben. Dazu gehören insbesondere Definitionen der Begriffe Pachtverhältnis, landwirtschaftliche Flächen, Ortsansässigkeit sowie Wiedereinrichter. Ferner werden im Rahmen der Erwerbsmöglichkeit von Waldflächen bestimmte in § 3 Ausgleichsleistungsgesetz (AusglLeistG) offengebliebene Fragen wie im Fall des Abs. 5 der Ausschluß des Erwerbs landwirtschaftlicher Flächen durch den früheren Eigentümer von Waldflächen sowie die Übertragung der Berechtigung einer Erbengemeinschaft auf deren Mitglieder und die Bewertung konkurrierender Kaufanträge geregelt. Darüber hinaus enthält Abschnitt 1 Vorschriften über die Ermittlung des Kaufpreises für landwirtschaftliche Flächen und Waldflächen.

- b) Im zweiten Abschnitt werden Einzelheiten des Erwerbsverfahrens geregelt. Neben den Erfordernissen der jeweiligen Kaufanträge und deren Frist wird die Vorbereitung des Flächenerwerbs durch die Privatisierungsstelle und der nachfolgende Entscheidungsvorgang einschließlich der erforderlichen Beteiligungen beschrieben.
- c) Der dritte Abschnitt umfaßt Regelungen im Zusammenhang mit dem Kaufvertrag. Dies sind Vorschriften über das Zustandekommen des Vertrages sowie die Sicherung der Zweckbindung. Von besonderer Bedeutung ist dabei die in den Kaufvertrag aufzunehmende Spekulationsklausel.
- d) Der vierte Abschnitt enthält Vorschriften über die Einrichtung der Beiräte und deren Aufgabenbereich.
- e) Im fünften Abschnitt werden der Verkauf langfristig verpachteter landwirtschaftlicher Flächen an Nichtberechtigte sowie das Inkrafttreten der Verordnung geregelt.

III. Verordnungsermächtigung

In § 4 Abs. 3 AusglLeistG wird die Bundesregierung ermächtigt, durch Rechtsverordnung Einzelheiten der Erwerbsmöglichkeit nach § 3, des Verfahrens sowie des Beirats zu regeln. Die Rechtsverordnung bedarf der Zustimmung des Beirates.

B Besonderer Teil

Zu Abschnitt 1 - Inhalt und Umfang der Berechtigung

Zu § 1 - Allgemeines

Die Vorschrift des Absatz 1 stellt klar, daß Berechtigter im Sinne dieser Rechtsverordnung derjenige ist, der nach § 3 AusglLeistG oder § 1 Abs. 1 Satz 6 Entschädigungsgesetz i.V.m. dieser Rechtsverordnung land- oder forstwirtschaftliche Flächen erwerben kann.

Absatz 2 Satz 1 bestimmt die vergünstigt zu veräußernden Flächen. Um auch die Privatisierung von Öd- und Unland zu ermöglichen, werden diese Flächen ausdrücklich in die zu veräußernden Flächen einbezogen. Hof- und Gebäudeflächen können zum Verkehrswert erworben werden, soweit sie landwirtschaftlichen bzw. forstwirtschaftlichen Zwecken dienen. Als landwirtschaftliche Flächen gelten auch solche Flächen, die nach Maßgabe näherer Bestimmungen öffentlicher Förderprogramme stillgelegt sind („Flächenstilllegung“). Aus Absatz 2 Satz 2 ergibt sich, daß Flächen, die mit nicht offensichtlich unbegründeten Restitutionsansprüchen belastet sind, nicht zu privatisieren sind. Die Ansprüche sind durch Vermögensgesetz und Vermögenszuordnungsgesetz geschützt. Absatz 2 Satz 3 verdeutlicht, daß zu den landwirtschaftlichen Flächen auch solche des Gartenbaus, des Weinbaus und der Binnenfischerei, zu der auch die Teichwirtschaft und die Fischzucht zu zählen sind, gehören.

Die Möglichkeit des Flächenerwerbs soll sich auf Flächen beschränken, die land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen. Ausgenommen sind insbesondere alle Flächen, die entweder tatsächlich baulich genutzt werden oder für die eine Bebauung vorgesehen ist; damit wird klargestellt, daß alle Flächen im Sinne von § 1 Abs. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung (insbesondere Wohnbauflächen, gewerbliche und Sonderbauflächen) für den Flächenerwerb ausscheiden. Mindestvoraussetzung ist, daß die Gemeinden einen Beschluß über künftige Bauleitplanungen gefaßt haben; der diesem Beschluß zugrundeliegende Entwurf muß die künftige außerland- und forstwirtschaftliche Nutzung vorsehen. Gleiches gilt z.B., wenn für Straßenbauflächen ein Raumordnungs- bzw. Linienbestimmungsverfahren eingeleitet wurde oder für diese Flächen eine durch die vorgesetzte Dienststelle zur Ausführung genehmigte konkrete Planung vorliegt. Mit den Planungsverfahren sind auch die Zulassungsverfahren gleichgestellt, so daß auch planfestgestellte oder

plangenehmigte Flächen von der Erwerbsmöglichkeit ausgeschlossen sind. Soweit eine Umwidmung nach Abschluß des Kaufvertrages stattfindet, sieht § 12 Abs. 4 ein Rückkaufsrecht zugunsten des Veräußerers vor.

Wird die außerland- und -forstwirtschaftliche Planung aufgegeben, lebt die Flächenerwerbsmöglichkeit wieder auf.

In Absatz 3 wird die vom Gesetz als Erwerbsvoraussetzung geforderte Ortsansässigkeit der Wieder- und Neueinrichter näher konkretisiert. Um Wertungswidersprüche zwischen den Definitionen des Hauptwohnsitzes in den Meldegesetzen der Länder und dieser Verordnung zu vermeiden, gilt der Begriff „Hauptwohnsitz“ ausschließlich für die Anwendung dieser Verordnung.

Die Vorschrift des Absatz 4 Satz 1 verdeutlicht, daß als Wiedereinrichter der ursprüngliche Betriebsinhaber sowie dessen Erben/Erbeserben zu verstehen sind. In Satz 2 wird entsprechend § 3 Abs. 5 Satz 9 AusglLeistG die Möglichkeit der Übertragung der Flächenerwerbsmöglichkeit an bestimmte nahe Angehörige eröffnet. In Satz 3 und 4 wird festgelegt, daß die Übertragung nach Abs. 4 Satz 2 und § 3 Abs. 5 Satz 9 und 10 AusglLeistG durch öffentlich beglaubigte Erklärung erfolgt und unwiderruflich ist.

Aus Absatz 5 ergibt sich, daß auch Gesellschaften in der Form der GmbH & Co KG unter den nach § 3 AusglLeistG für juristische Personen des Privatrechts geltenden Voraussetzungen am Flächenerwerb teilnehmen können. Die Regelung trägt dem Willen des Gesetzgebers, die Teilnahme von LPG-Nachfolgeunternehmen nicht von deren Rechtsform abhängig zu machen, Rechnung.

Zu § 2 - Erwerbsmöglichkeit des Pächters landwirtschaftlicher Flächen

Die Vorschrift des Absatz 1 definiert die Voraussetzung des langfristigen Pachtverhältnisses im Sinne von § 3 Abs. 1 AusglLeistG. Angeknüpft wird dabei an die Praxis, langfristige Pachtverhältnisse regelmäßig für mindestens sechs Jahre zu vereinbaren. Folglich muß das langfristige Pachtverhältnis für mindestens sechs Jahre abgeschlossen worden sein und noch am 1. Oktober 1996 bestanden haben. Absatz 1 Satz 2 stellt klar, daß die Bewirtschaftung von Flächen im Rahmen eines Unterpachtvertrages nicht zum Flächenerwerb berechtigt. Der sog. „Pflugtausch“ ist kein Fall der Unterverpachtung. In Absatz 1

Satz 3 wird der Begriff „Selbstbewirtschaftung“ im Sinne der bisherigen Verpachtungspraxis näher konkretisiert. Danach sind Vereinbarungen mit Dritten über die Bewirtschaftung des Betriebes nur dann unschädlich, wenn

- das wirtschaftliche Risiko einschließlich der Haftung für Verbindlichkeiten beim Berechtigten verbleibt,
- zwischen dem Bewirtschafter und dem Berechtigten auf der Grundlage der erbrachten Dienstleistungen abgerechnet wird und
- sich der Berechtigte die wesentlichen Entscheidungen im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Flächen vorbehält.

Die Bodenverwertungs- und -verwaltungsgesellschaft mbH (BVVG) konnte Pächter von der Verpflichtung der Selbstbewirtschaftung bei Vorliegen besonderer Voraussetzungen für eine bestimmte Frist befreien. Satz 5 sichert für diesen Fall dem Pächter den Vorrang gegenüber Berechtigten nach § 3 Abs. 5 AusglLeistG bis zur fristgerechten Übernahme der Selbstbewirtschaftung.

Absatz 2 konkretisiert die Verpflichtung der Erwerber, ortsansässig zu werden. Dies gilt auch für den Pächter, der im Rahmen der Betriebsführung einen Verwalter beschäftigt. Im Hinblick auf die nachvertragliche Bindung des Erwerbers muß der Hauptwohnsitz für die Dauer von 20 Jahren in der Nähe der Betriebsstätte beibehalten werden.

Absatz 3 dient der Umsetzung des im Rahmen des § 3 Abs. 2 Satz 2 AusglLeistG verfolgten gesetzgeberischen Zieles, den aus Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften hervorgegangenen Unternehmen den Flächenerwerb erst zu ermöglichen, wenn die Vermögenszuordnung nach den Vorschriften des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes (LwAnpG) ordnungsgemäß durchgeführt ist. Zur Vermögenszuordnung nach §§ 44 ff. LwAnpG sind nicht nur nach formwechselnder Umwandlung fortbestehende ehemalige Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaften, sondern auch liquidierte Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaften verpflichtet gewesen. Die Vorschrift des § 42 LwAnpG, die das Liquidationsverfahren regelt, verweist auch hinsichtlich der Abwicklung auf die Vorschrift des § 44 LwAnpG, die damit die Vermögenszuordnung im Kern sowohl für die vor der Eröffnung des Liquidationsverfahrens ausgeschiedenen als auch für die verbliebenen Mitglieder abschließend regelt. Absatz 3 Satz 2 stellt sicher, daß Manipulationen bis zu ihrer Behebung zum Ausschluß vom Flächenerwerb führen. Dies gilt sowohl bei der Vermögensverteilung zur Beendigung des Liquidationsverfahrens als auch im Zusammenhang mit der Behandlung von Vermögenszuordnungsansprüchen, die bereits vor Eröffnung des Liquidationsverfahrens entstanden sind. Maßgeblich für die Frage, ob die Vermögenszuordnung

ordnungsgemäß durchgeführt ist, ist die höchstrichterliche Rechtsprechung, die zu den einschlägigen Vorschriften des LwAnpG ergangen ist. Die Regelung des Absatz 3 Satz 3 bezweckt eine Entlastung der Landesbehörden. Diese können im Rahmen der Feststellung der Ordnungsmäßigkeit des Liquidationsverfahrens die sich aus Prüfungsunterlagen anderer Stellen ergebenden Erkenntnisse berücksichtigen. Erscheinen diese Unterlagen nicht plausibel oder liegen Anhaltspunkte für fehlerhafte Feststellungen vor, bleiben eigene Ermittlungen der Landesbehörden erforderlich. Absatz 3 Satz 4 dient der Einheitlichkeit der Rechtsanwendung bei Streitigkeiten über die Ordnungsgemäßheit der Vermögenszuordnung und der Liquidation: Bis zum rechtskräftigen Abschluß anhängiger Verfahren oder Rechtsstreitigkeiten zwischen den an der Vermögenszuordnung oder dem Liquidationsverfahren Beteiligten darf die Mitteilung nach Absatz 3 Satz 1 nicht erfolgen. Darüber hinaus trägt Absatz 3 Satz 4 auch dem Umstand Rechnung, daß § 44 LwAnpG nicht allein die Zuordnung des Vermögens an ausscheidende LPG-Mitglieder, sondern -wie die Kürzungsklauseln in § 44 Absatz 1 Nr. 1 Satz 4 und Nr. 2 Satz 4 belegen - die Personifizierung des gesamten Eigenkapitals auch an verbleibende Mitglieder regelt. Aus Absatz 3 Satz 5 ergibt sich, daß der Vorrang der Pächter im Hinblick auf die Mitteilung nach Absatz 3 Satz 1 nicht zeitlich befristet ist.

Wiedereinrichtern und am 3. Oktober 1990 ortsansässigen Neueinrichtern sind während der Verpachtungsphase sog. „Kaufoptionen“ erteilt worden. Diese Optionen standen unter dem Vorbehalt noch zu erlassender Finanzierungs- und sonstiger Programme. Absatz 4 füllt diesen Vorbehalt aus, nachdem der vergünstigte Erwerb von Flächen durch § 3 AusglLeistG geregelt ist.

Die Vorschrift des Absatz 5 Satz 1 stellt bei der Feststellung des Eigentumsanteils im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 4 AusglLeistG hinsichtlich des vorhandenen Eigentums auf den Verkündungstermin des Gesetzes und im Hinblick auf die bewirtschaftete landwirtschaftliche Fläche - ausgenommen der Kaufvertrag wird früher abgeschlossen - auf den 1. Oktober 1996 ab. Bezugsgröße ist die landwirtschaftlich genutzte Fläche entsprechend der Abgrenzung der Bodennutzungserhebung nach dem Agrarstatistikgesetz (vgl. dazu Statistisches Bundesamt, Fachserie 3, Land- und Forstwirtschaft, Fischerei, Reihe 2.1.2., 1991).

Aus Absatz 6 ergibt sich, daß Umwandlungen, die nach Abschluß eines langfristigen Pachtvertrages vorgenommen wurden, keine Auswirkungen auf die Teilnahme am Flächenerwerb haben sollen. Im Rahmen von Umwandlungen nach dem am 1. Januar 1995 in Kraft getretenen Umwandlungsgesetz können Vermögensgegenstände durch Vollzug des Umwand-

lungsbeschlusses universal sukzessiv auf dadurch neu gegründete oder bereits bestehende Rechtsträger übertragen werden. Zu den übertragbaren Vermögensgegenständen gehören auch Rechte und Pflichten aus Pachtverträgen über Treuhandflächen. Werden solche Pachtrechte im Zuge von Umwandlungen übertragen, so kann es bei Spaltungen zu unerwünschten Mitnahmeeffekten im Rahmen des Flächenerwerbs nach § 3 AusglLeistG kommen, in dem durch geschickte Spaltung des Vermögensübergangs die Erwerbsgrenzen des § 3 AusglLeistG umgangen werden. Umgekehrt ist aber auch der Fall denkbar, daß als Folge von Verschmelzungen zweier oder mehrerer Rechtsträger eine Minimierung ihrer vor der Umwandlung bestehenden Flächenerwerbsmöglichkeiten eintritt. Dadurch würden u.U. wirtschaftlich sinnvolle Umwandlungen blockiert. Die dargestellten negativen Konsequenzen lassen sich vermeiden, wenn Grund und Höhe der Flächenerwerbsmöglichkeiten nach den vor der Umwandlung bestehenden Verhältnissen ermittelt werden. Das bedeutet im Grundsatz: Gemeinsame Veranlagung gespaltener Rechtsträger, getrennte Veranlagung verschmolzener Rechtsträger.

Zu § 3 - Erwerb landwirtschaftlicher Flächen durch den nicht selbstbewirtschaftenden früheren Eigentümer

Die Vorschrift konkretisiert die Bestimmung des § 3 Abs. 5 Satz 6 AusglLeistG und schließt den Erwerb landwirtschaftlicher Flächen durch früherer Eigentümer forstwirtschaftlichen Vermögens aus, da anderenfalls auch frühere Eigentümer von Kleinstwaldflächen zur Teilnahme am landwirtschaftlichen Flächenerwerb berechtigt wären.

Zu § 4 - Erwerbsmöglichkeit von Waldflächen

Erwerbsberechtigt nach § 3 Abs. 8 Satz 1 Buchst. a AusglLeistG sind nur solche Wiederinrichter, die ihren ehemaligen forstwirtschaftlichen Betrieb nach den Vorschriften des Vermögensgesetzes ganz oder in wesentlichen Teilen zurückerhalten haben. Diesem Personenkreis wird zur Schaffung forstwirtschaftlich sinnvoller Betriebsgrößen der Zuerwerb von Waldflächen bis zu 1.000 ha zu dem Preis nach § 3 Abs. 7 AusglLeistG ermöglicht. Absatz 1 Satz 2 berücksichtigt die Personengruppe, die in der ehemaligen DDR das Eigentum an ihren regelmäßig sehr klein parzellierten Flächen nie verloren hat. Aus Gleichheitsgesichtspunkten ist es erforderlich, diesem Personenkreis ebenfalls den Zuerwerb von Waldflächen zur Schaffung sinnvoller Betriebseinheiten zu ermöglichen.

In Absatz 2 wird für Walderwerb nach § 3 Abs. 8 Satz 1 Buchst. a und b AusglLeistG der Begriff der Ortsansässigkeit abweichend von der Wohnsitzvoraussetzung der Pächter in § 2 Absatz 2 geregelt. Anders als bei der Führung eines landwirtschaftlichen Betriebes ist ein betriebsnaher Wohnsitz eines forstwirtschaftlichen Betriebsleiters nicht notwendig. Für die Erwerber nach § 3 Abs. 8 Satz 1 Buchst. a AusglLeistG, deren Hauptwohnsitz noch nicht im Beitrittsgebiet liegt, besteht daher lediglich die Verpflichtung, diesen im Verlauf der Wiedereinrichtung in das Beitrittsgebiet zu verlegen. Absatz 2 Satz 2 bestimmt - in Übereinstimmung mit § 2 Absatz 2 - für forstwirtschaftliche Flächen, daß die in § 3 Abs. 8 Satz 1 Buchst. a und b AusglLeistG genannte Erwerbsvoraussetzung „Ortsansässigkeit“ für die Dauer von 20 Jahren gegeben sein muß; anderenfalls ist die Rückabwicklung des Vertrages möglich.

Aus Absatz 1 Satz 1 folgt die Regelung in Absatz 3, daß Einrichter im Sinne von § 3 Abs. 8 Satz 1 Buchst. c AusglLeistG frühere Eigentümer land- und forstwirtschaftlichen Vermögens sind, die keinen Restitutionsanspruch geltend machen können.

In Absatz 4 wird klargestellt, daß die Übertragungsmöglichkeit nach § 3 Abs. 5 Satz 10 AusglLeistG auch im Fall des § 3 Abs. 8 Satz 1 Buchst. c AusglLeistG gegeben ist. Eine Erbengemeinschaft kann somit am begünstigten Flächenerwerb nur einmal teilnehmen.

Neben Berechtigten sollen auch sonstige Interessenten am Walderwerb (zum Verkehrswert) teilnehmen können (siehe auch § 17). Bei Konkurrenzen mit sonstigen Interessenten soll jedoch immer der Berechtigte vorrangig den Zuschlag erhalten, der einen ordnungsgemäßen Kaufantrag mit einem Betriebskonzept eingereicht hat, das Gewähr für eine ordnungsgemäße forstwirtschaftliche Bewirtschaftung bietet (so § 3 Abs. 8 Ausgleichsleistungsgesetz). Der Flächenerwerb nach § 3 AusglLeistG hat die Bestimmungen des Treuhandgesetzes vom 17. Juni 1990 (GBl. I Nr. 33 S. 300), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur abschließenden Erfüllung der verbleibenden Aufgaben der Treuhandanstalt vom 9. August 1994 (BGBl. I S. 2062), zur Privatisierung land- und forstwirtschaftlicher Flächen nicht aufgehoben. Veräußerungen land- und forstwirtschaftlichen Treuhandvermögens an Interessenten, die nicht zum Berechtigtenkreis des § 3 AusglLeistG zählen, erfolgen daher nach Maßgabe des Treuhandgesetzes, der hierzu ergangenen Durchführungsverordnung und der Richtlinie für die Durchführung der Verwertung und Verwaltung (ehemals) volkseigener land- und forstwirtschaftlicher Flächen. Absatz 5 enthält auch Bestimmungen für den Fall der Konkurrenz mehrerer nach dem EALG Berechtigter untereinander. Der Vorrang von Bewerbern nach § 3 Abs. 5 AusglLeistG gegenüber Bewerbern

nach § 3 Abs. 8 AusglLeistG ergibt sich daraus, daß dieser Erwerbsstatbestand seine wesentliche Grundlage in dem Gedanken der Wiedergutmachung findet.

Die Vorschrift des Absatz 6 ist darauf zurückzuführen, daß der Zuschnitt größerer Waldflächen unter forstwirtschaftlichen Aspekten sowie unter Berücksichtigung der Grundsätze des Privatisierungsauftrages nach § 1 Abs. 6 Treuhandgesetz wünschenswert ist. Der Privatisierungsstelle obliegt die Bildung der Verkaufseinheiten.

Zu § 5 - Kaufpreis für landwirtschaftliche Flächen

In Absatz 1 macht der Verordnungsgeber von der in § 4 Abs. 3 Satz 2 Ziff. 1 AusglLeistG ausdrücklich bestimmten Möglichkeit Gebrauch, bei der Wertermittlung von § 3 Abs. 7 AusglLeistG abzuweichen und einen an der Bodenqualität orientierten, vergleichbaren Maßstab zugrunde zu legen. Die Bewertung anhand der Ertragsmeßzahlen ermöglicht eine flächenspezifische Kaufpreisermittlung unabhängig von den betriebsbezogenen Einheitswerten nach dem Reichsbewertungsgesetz vom 16. Oktober 1934. Der Multiplikator 0,70 wird auf der Grundlage des dreifachen Hektarhöchstsatzes der Einheitsbewertung von 1935 (3.780 DM), korrigiert um den pauschalen Faktor 0,62, errechnet. Dieser Korrekturfaktor trägt der Tatsache Rechnung, daß der für die Einheitswertermittlung festgesetzte Hektarhöchstsatz neben dem Grund und Boden regelmäßig auch das Inventarkapital (Wirtschaftsgebäude, stehende und umlaufende Betriebsmittel) berücksichtigt. Je nach Bonität und Betriebsgröße variiert der Bodenanteil am Einheitswert. Der Korrekturfaktor 0,62 trägt einem pauschalen Anteil des Bodens am Einheitswert in Höhe von 62 v.H. bei durchschnittlicher Flächenbonität Rechnung. Da bei Flächen, die dem Weinbau oder der Teichwirtschaft dienen, eine Bodenschätzung im Sinne des Bodenschätzungsgesetzes vom 16. Oktober 1934 nicht vorliegt, muß insoweit auf den dreifachen Einheitswert 1935 abgestellt werden. Absatz 1 Satz 1 gilt nicht für wesentliche Bestandteile der Fläche (siehe Absatz 2) oder sonstige mit der Fläche mit zu veräußernde Vermögenswerte wie z.B. den Fischbesatz bei Binnengewässern.

Absatz 2 Satz 1 bezeichnet die werterhöhenden Bestandteile der Flächen nach Absatz 1 Satz 1, die nicht im Rahmen der Bodenschätzung erfaßt werden. Betriebliche Interessen des Erwerbers können bei der Ermittlung des Verkehrswertes aufstehender Gebäude berücksichtigt werden.

Gemäß Absatz 3 gilt der Grundsatz, daß der Zuschnitt von Verwertungseinheiten nicht zur Bildung von nicht verwertbaren Restflächen führen darf, auch für mit den Flächen räumlich zusammenhängende Gebäude.

Zu § 6 - Kaufpreis für Waldflächen

In der langen Zeitspanne zwischen Wegnahme und Flächenerwerb haben sich teilweise einschneidende Wertveränderungen etwa durch Zuwachs oder Einschlag ergeben. Daher kann Grundlage des heutigen Erwerbs von Waldflächen nicht der seinerzeitige Einheitswert sein. Der Auftrag gemäß § 3 Abs. 7 Satz 3 AusglLeistG wird unter Rückgriff auf den Datenspeicher Wald und das Wertniveau der 10. Verordnung zur Durchführung des Feststellungsgesetzes vom 15. April 1958 erfüllt. Mit der Erhöhung der Wertgruppe bei der Baumart Kiefer und dem daraus resultierenden niedrigeren Kaufpreis wird den Besonderheiten der Baumart Kiefer Rechnung getragen. Kaufpreis ist grundsätzlich das Dreifache des so ermittelten Wertes.

Der Datenspeicher Waldfonds wird jährlich aktualisiert. Werden zwischen der letzten Fortschreibung und dem Flächenerwerb erhebliche Nutzungen vorgenommen oder sind erheblich Kalamitäten oder sonstige wertverändernde Ereignisse zu verzeichnen, sind diese bei der Kaufpreisermittlung zu berücksichtigen.

Die Festsetzung der Umtriebszeiten in Absatz 2 orientiert sich in Anlehnung an die für die neuen Bundesländer geltenden Waldbaurichtlinien an durchschnittlichen Produktionszielen bei den jeweiligen Baumarten.

In Absatz 3 wird zur Ermittlung der Verkehrswerte im Fall der Überausstattung hiebsreifer Bestände auf die geltenden Waldwertermittlungsrichtlinien verwiesen. Durch die Formulierung, insoweit sei der Verkehrswert anzusetzen, wird sichergestellt, daß dies nur für die

Teile zu erfolgen hat, die 10 v.H. der nicht hiebsreifen Bestände übersteigen. Maßgebend ist der Anteil am Gesamtbetrieb, nicht der einer einzelnen Baumart. Beispiel: 80 v.H. sind nicht hiebsreif; 20 v.H. sind hiebsreif. Zum vergünstigten Kaufpreis sind zu erwerben 80 v.H. plus 10 v.H.. Für 10 v.H. ist der Verkehrswert gemäß Absatz 3 Satz 2 zu entrichten.

In Absatz 4 wird eine frühzeitige Kaufbereitschaft durch Kaufpreisabschläge im Interesse einer zügigen Durchführung der Waldprivatisierung honoriert. Einsparungen durch entfallene Bewirtschaftungskosten werden an die Bewerber weitergegeben.

In Absatz 5 wird bei der Bemessung des Mindestkaufpreises darauf abgestellt, daß über die Holzverwertung hinaus generell sonstige Nutzungsmöglichkeiten der Waldfläche bestehen. Abschläge vom Mindestkaufpreis können nicht in Betracht kommen.

Absatz 6 ermöglicht einen Sonderpreis für die Flächen, die sich nach dem bereits zu DDR-Zeiten erfolgten Rückfall eines Teils der Bodenreform-Waldflächen heute als Splitterbesitz der Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben darstellen. Eine Nachfrage ist insoweit insbesondere seitens benachbarten Privatbesitzes oder zum Erwerb von Tauschflächen zur Arondierung zu erwarten. Insoweit soll die Privatisierungsstelle in begründeten Fällen zu einem Preisnachlaß ohne Bindung an den Mindestpreis gemäß Absatz 5 in der Lage sein. Die in Absatz 6 genannte Höchstgrenze von 10 ha gilt für die einzelne, mit Sonderpreis zu veräußernde Parzelle.

Absatz 7 stellt klar, daß aufstehende Gebäude zum Verkehrswert übernommen werden. Da der zugrunde gelegte Einheitswert Gebäudeteile mit erfaßte, wird im Fall des Gebäudeerwerbs ein Abschlag vom Erwerbspreis in Höhe von maximal 20 v.H. zugelassen.

Zu Abschnitt 2 - Verfahren

Zu § 7 - Inhalt des Kaufantrages

Der Treuhandanstalt waren auf der Grundlage der 3. Durchführungsverordnung zum Treuhandgesetz vom 29. August 1990 die volkseigenen land- und forstwirtschaftlichen Flächen zur zeitweiligen treuhänderischen Verwaltung übertragen worden. Diese Aufgabe wird nunmehr von der Privatisierungsstelle im Einvernehmen mit der Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben wahrgenommen. Der notwendige Inhalt der Kaufanträge der Berechtigten wird in den Anlagen 1 bis 5 aufgelistet. Besonders zu erwähnen ist: Für den Erwerb nach § 3 Abs. 5 AusglLeistG ist ein bestandskräftiger Entschädigungs- oder Ausgleichsleistungsbescheid erforderlich. Aus Anlage 4 Ziffer 1 ergibt sich, daß für die Antragstellung die Vorlage einer Berechtigungsbescheinigung ausreichend ist.

Zu § 8 - Antragsfrist

Die Ausschlußfrist für Kaufanträge der nach § 3 Abs. 1 bis 4 AusglLeistG Berechtigten bezweckt eine möglichst zügige Durchführung des Flächenerwerbsprogramms unter Berücksichtigung der Bearbeitungskapazitäten der Ämter zur Regelung offener Vermögensfragen.

Zu § 9 - Vorbereitung des Flächenerwerbs

Absatz 1 umschreibt die Aufgaben der Privatisierungsstelle bei der Vorbereitung des Verkaufsangebots. Die Privatisierungsstelle trifft vorrangig auf der Grundlage des Kaufantrages ihre Entscheidung. Ein Abweichen vom Kaufantrag ist nicht ausgeschlossen, insbesondere nicht, wenn durch die Flächenauswahl des Pächters die Agrarstruktur oder die Verwertbarkeit der Flächen beeinträchtigt werden.

Absatz 2 stellt klar, daß der Vorrang des Pächters nur bei Abgabe eines fristgemäßen verbindlichen Kaufangebots gewahrt bleibt. Die zeitliche Verknüpfung der Erklärungen nach § 3 Abs. 5 Satz 8 und Abs. 6 Satz 2 AusglLeistG ist im Hinblick auf die zu treffende Entscheidung über den Kaufantrag des früheren Eigentümers erforderlich.

Gemäß Absatz 3 Satz 1 und 2 erhält die örtlich zuständige Landesbehörde Gelegenheit, zum Entscheidungsvorschlag der Privatisierungsstelle Stellung zu nehmen. Dem Entscheidungsvorschlag sind die für seine Nachvollziehbarkeit notwendigen Unterlagen beizufügen. Sofern die Privatisierungsstelle trotz abweichender Äußerung der Landesbehörde Waldflächen an einen Nichtberechtigten veräußern will, muß sie vor ihrer Entscheidung dem Beirat Gelegenheit zur Stellungnahme geben.

Zu § 10 - Verkaufsangebot

Absatz 1 beschreibt die Vorbereitung des dem berücksichtigten Bewerber zu unterbreitenden Verkaufsangebots. Die Unterrichtung der abgelehnten Bewerber dient deren Rechtsschutz (Konkurrentenklage). Dem abgelehnten Berechtigten bleibt die Möglichkeit, sich um den Erwerb anderer zu privatisierender Flächen zu bemühen.

Nach Einführung der Berechtigungsbescheinigung gemäß Ziffer 1 der Anlage 4 zu § 7 war klarzustellen, daß bei Abschluß des Kaufvertrages - anders als bei der Antragstellung - der bestandskräftige Entschädigungs-/Ausgleichsleistungsbescheid vorliegen muß.

Aus Absatz 2 ergibt sich, daß die örtlich zuständige Landesbehörde über den geplanten Vertragsabschluß in Kenntnis zu setzen ist.

Daran anknüpfend regeln die Absätze 3 und 4 die Möglichkeit der Anrufung des Beirats durch die abgelehnten Bewerber oder die örtlich zuständige Landwirtschaftsbehörde.

Zu Abschnitt 3 - Kaufvertragliche Regelungen

Zu § 11 - Zustandekommen des Vertrages

Die Vorschrift verdeutlicht, daß der Erwerb im Rahmen eines privatrechtlichen Kaufvertrages erfolgt.

Zu den vom Erwerber zu übernehmenden Erwerbskosten gehören auch Kosten der Auflassung und Eintragung sowie der Beurkundung (§ 449 Abs. 1 BGB).

Zu § 12 - Sicherung der Zweckbindung

Absatz 1 enthält eine Auflistung der Gründe für einen Rücktritt des Veräußerers vom Kaufvertrag. Dabei geht es in erster Linie um Veränderungen nach Abschluß des Kaufvertrages, die die Voraussetzungen der Berechtigung des Erwerbers nach § 1 betreffen. Die Bindung des Erwerbers erstreckt sich in Ablehnung an § 3 Abs. 10 AusglLeistG auf einen Zeitraum von 20 Jahren. Aus Buchst. a cc ergibt sich, daß auch die Verletzung von Anzeigepflichten die Rückabwicklung des Erwerbs zur Folge hat. Gleiches gilt gemäß Buchst. c für den Fall, daß unzutreffende Berechtigungsnachweise vorgelegt wurden. Nach Buchst. d kann sich ein Rücktrittsgrund auch im Zusammenhang mit der Durchführung eines Liquidationsverfahrens ergeben.

Absatz 2 knüpft an Absatz 1 Buchst. a aa an und regelt die alljährlich von Erwerbern in der Rechtsform der juristischen Personen vorzulegenden Nachweise über die Zusammensetzung deren Gesellschafter.

Absatz 3 ergänzt § 3 Abs. 10 AusglLeistG. Nach jener Vorschrift ist Kraft Gesetzes die Veräußerung nach dem Flächenerwerbsprogramm angekaufter Flächen nur erlaubt, wenn sie mit Zustimmung der Privatisierungsstelle erfolgt. Andere Verfügungen werden von diesem Verbot jedoch nicht erfaßt. Das könnte einen Anreiz zu Umgehungen etwa durch Bestellung von Erbbaurechten geben. Um das zu verhindern, soll in dem Vertrag ein vertragliches Veräußerungsverbot mit Zustimmungsvorbehalt vereinbart werden. Nach Satz 2 ist die Zustimmung zu erteilen, wenn die Verfügung den Verwendungszweck nicht gefährdet. Bei der Bestellung etwa eines Wegerechts oder einer kleineren Hypothek wird gewöhnlich eine Gefährdung des Verwendungszwecks nicht zu besorgen sein. Soll dagegen z.B. ein Erbbaurecht oder eine Hypothek begründet werden, die den Wert des Grundstücks ausschöpft, so wäre dies dagegen geeignet, den Verwendungszweck in Frage zu stellen. Hier wäre die Zustimmung daher zu versagen, wenn nicht etwa durch Hinterlegung entsprechender Beträge oder in anderer Weise der Verwendungszweck abgesichert wird.

Auch das Rückkaufsrecht nach Absatz 4, das an die in § 12 vorgesehenen Regelungen zur Bindung des Erwerbers auf einen Zeitraum von 20 Jahren anknüpft, dient der Absicherung der Zweckbindung. Diese besteht darin, daß die nach dem Flächenerwerbsprogramm veräußerten Flächen ausschließlich land- und forstwirtschaftlichen Zwecken zugeführt werden sollen. Das ist die innere Rechtfertigung für die günstigen Ankaufsbedingungen. Es kann allerdings sein, daß land- und forstwirtschaftlich nutzbare und genutzte Flächen nach dem

Flächenerwerbsprogramm veräußert, jedoch später durch eine Änderung der Nutzungsplanung auch für ganz andere Zwecke nutzbar werden. In diesem Fall würde der vorgenannte Zweck der günstigen Ankaufsbedingungen nach dem Flächenerwerbsprogramm verfehlt. Außerdem soll der Erwerber eine solche Planung nicht auf längere Zeit verzögern können. Aus diesem Grunde soll der Privatisierungsstelle das vertragliche Recht eingeräumt werden können, die fraglichen Flächen zu den seinerzeitigen Verkaufsbedingungen zurückzuerwerben. Es wäre dann im Einzelfall zu klären, ob und unter welchen Bedingungen von dem Rückkaufsrecht Gebrauch gemacht wird. Mit Satz 2 sieht die Vorschrift allerdings vor, daß dem Erwerber aus der Geltendmachung eines Rückkaufsrechts kein Nachteil entstehen soll. Er soll einmal die Möglichkeit bekommen, die Flächen vorläufig weiter nutzen zu können, um andere Flächen für die Fortführung seines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes anpachten oder ankaufen zu können. Außerdem soll ihm ein entsprechender Mehraufwand in angemessener Weise ausgeglichen werden. Da dieser Ausgleich aber letztlich eine Fortsetzung der günstigen Ankaufskonditionen nach dem Flächenerwerbsprogramm ist, erstreckt sich die Zweckbindung für die ursprünglich gekauften Flächen auch auf diesen Ausgleich. Sie sollen nach Satz 3 durch einschlägige Klauseln abgesichert werden.

Absatz 5 stellt klar, daß auch die sonstigen Anzeigepflichten des Erwerbers Bestandteil des Kaufvertrages sind. Die Mitteilung einer beabsichtigten Veräußerung von Flächen erfolgt im Hinblick auf § 3 Abs. 10 AusglLeistG.

Die Regelung des Absatz 6 ist darauf zurückzuführen, daß der Erwerb landwirtschaftlicher Flächen nach § 3 Abs. 2 Satz 1 AusglLeistG die Selbstbewirtschaftung durch den Erwerber voraussetzt.

Sofern sich die Angaben des Erwerbers als unzutreffend erweisen, kommt Absatz 1 Buchst. c zur Anwendung.

Die in Absatz 7 geregelte Ausnahme von Absatz 1 setzt voraus, daß die sich aus § 3 Abs. 7 AusglLeistG ergebende Begünstigung des Erwerbers im nachhinein entfällt.

Auch nach Absatz 8 kann unter besonderen Voraussetzungen auf einen Rücktritt vom Vertrag verzichtet werden. Dies kann der Fall sein, wenn eine Anpassung des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes an agrarstrukturelle oder sonstige Veränderungen erforderlich ist. Im Fall der Umwandlung einer juristischen Person in eine Personengesellschaft

müssen deren Gesellschafter am 3. Oktober 1990 ortsansässig gewesen sein oder die Voraussetzungen des § 1 erfüllen.

In Absatz 9 wird klargestellt, daß sich aus der Umwandlung eines landwirtschaftlichen Unternehmens allein kein gesondertes Rücktrittsrecht ergibt.

Absatz 10 verdeutlicht, daß im Fall des Rücktritts erhaltene Leistungen zurückzugewähren und übermäßige Nutzungen des Erwerbers an die Privatisierungsstelle abzuführen sind. Soweit mit der Nutzung von Waldflächen Substanzverzehr verbunden war, ist der zurückzugewährende Kaufpreis nach den Vorschriften des § 6 zu ermitteln. Das heißt auch: Hat der Erwerber nach § 3 Abs. 7 Satz 5 AusglLeistG den Verkehrswert gezahlt, ist ihm nach einem Holzeinschlag lediglich der Bodenanteil zurückzuerstatten. Gleichzeitig kann der Erwerber einen Verwendungsersatzanspruch geltend machen. Satz 1 2. Halbsatz sieht aus Gründen der Verhältnismäßigkeit vor, daß die Ausübung des Rücktrittsrechts beschränkt werden kann.

Zu § 13 - Grundbuchvollzug

Verkäufe nach dem Flächenerwerbsprogramm weisen eine Reihe von Besonderheiten auf, die beim Grundbuchvollzug Schwierigkeiten bereiten können. Dies gilt insbesondere für den Nachweis der tatsächlichen und rechtlichen Voraussetzungen für die Eintragung. Deshalb sieht § 13 hier Sondervorschriften vor, die Erleichterungen gegenüber dem allgemeinen Grundbuchrecht schaffen.

Absatz 1 betrifft das schuldrechtliche Grundgeschäft, den Kaufvertrag. Seine Wirksamkeit ist zwar nicht Voraussetzung für die Eintragung der Auflassung, wohl aber Voraussetzung für die Eintragung von Vormerkungen, etwa zur Absicherung von Rücktritts- und Rückkaufsrechten und dergleichen mehr. Deshalb wird das Grundbuchamt insofern seine Wirksamkeit zu überprüfen haben. Sie hängt nach § 10 entscheidend davon ab, daß die Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben das Angebot bzw. die Annahme eines Angebots genehmigt hat. Dieser Vorgang ist für das Grundbuchamt nicht anhand formaler Unterlagen zu durchschauen. Deshalb sieht Absatz 1 vor, daß die Einholung und Erteilung der Genehmigung oder die Freistellung hiervon durch eine Versicherung der Privatisierungsstelle nachgewiesen wird. Hierin liegt eine Abweichung von § 29 der Grundbuchordnung, die aufgrund der Verordnungsermächtigung nach § 4 AusglLeistG möglich ist.

Die Absätze 2 bis 6 regeln die Einzelheiten des gesetzlichen Veräußerungsverbotes nach § 3 Abs. 10 AusglLeistG. Insbesondere wird bestimmt, was von dem Veräußerungsverbot erfaßt wird, wie es zu seiner Eintragung kommt und wie seine Ausübung abgesichert werden soll.

Absatz 2 befaßt sich mit der Frage, ob die verkaufte Fläche von dem gesetzlichen Veräußerungsverbot erfaßt wird. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß nicht schlechthin jede der Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben gehörende Fläche von dem Veräußerungsverbot erfaßt wird, sondern nur solche Flächen, auf die die Voraussetzungen des § 3 AusglLeistG zutreffen. Diese Voraussetzungen kann man aber weder aus dem Grundbuch noch aus anderen Registern entnehmen. Deshalb sieht Absatz 2 hier Sonderregelungen vor. Nach Satz 1 soll in dem Kaufvertrag festgehalten werden, daß die fragliche Fläche dem Veräußerungsverbot unterliegt. Das Grundbuchamt soll also schon bei Durchsicht des Vertrages sofort feststellen können, daß hier ein Veräußerungsverbot vorhanden ist. Die Privatisierungsstelle oder die von ihr vertretene Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben haben aber nicht Kraft ihres Eigentums an den fraglichen Flächen das Recht festzustellen, ob die Voraussetzungen des gesetzlichen Verbotes nach § 3 Abs. 10 AusglLeistG vorliegen. Es war daher durch Verordnung zu bestimmen, wer dies bescheinigen kann. Es ist zweckmäßigerweise die Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben, die am ehesten einen Überblick hierüber hat. Sie wird in Absatz 2 Satz 2 als Bundesoberbehörde mit der Erteilung dieser Bescheinigung betraut. Sie kann andere Personen oder Stellen, z.B. auch Mitarbeiter der Privatisierungsstelle, hierzu ermächtigen. Es kann vorkommen, daß der Hinweis auf das Veräußerungsverbot in dem Vertrag und damit auch die Bescheinigung der Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben nicht vorgelegt wird. Das könnte in der Rechtsanwendung dazu führen, daß die Grundbuchämter bei jeder Unsicherheit darüber, ob das Veräußerungsverbot greift oder nicht, vorsichtshalber auf der Vorlage einer Bescheinigung der Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben bestehen. Das würde einen nicht zu vertretenden Verwaltungsmehraufwand bedeuten. Aus diesem Grunde sieht Absatz 2 Satz 3 vor, daß ein Vertrag, der den Hinweis auf ein Veräußerungsverbot nicht enthält, als nicht von dem Verbot erfaßt gilt.

Absatz 3 regelt die Einzelheiten bei der Eintragung. Satz 1 sieht vor, daß die gesetzliche Dauer des Veräußerungsverbots von 20 Jahren mit der Eintragung im Grundbuch und nicht etwa zu einem früheren Zeitpunkt beginnt. Satz 2 klärt die Frage, wann die nach § 3 Abs. 10 Satz 3 AusglLeistG erforderliche Eintragung des Veräußerungsverbots im Grundbuch vorzunehmen ist: Bei der Eintragung des Erwerbers. Für die Eintragung soll nach Ab-

satz 3 Satz 3 die Bescheinigung der Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben erforderlich, aber auch ausreichend sein. Es soll nach Satz 4 wie eine Belastung in der 2. Abteilung eingetragen werden. Den Text der Eintragung gibt Satz 4 verbindlich vor. Er ist bewußt abstrakt gehalten. Er bezieht sich auf die gesetzliche Vorschrift des § 3 Abs. 10 AusglLeistG und gibt an konkreten Daten ausschließlich die Laufzeit für das Grundstück an, um diese grundbuchklar zu machen. Nach Satz 5 bedarf es der Angabe eines Begünstigten nicht, um einerseits das Grundbuch zu entlasten und andererseits auch evtl. erforderliche Berichtigung zu vermeiden. Satz 5 erklärt außerdem die sonst erforderliche Zustimmung des Grundstückseigentümers für entbehrlich.

Die Rechte aus dem gesetzlichen Veräußerungsverbot lassen sich sinnvoll nur wahrnehmen, wenn die Privatisierungsstelle bzw. die Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben rechtzeitig Kenntnis von den fraglichen Vorgängen erhält. Deshalb sieht Absatz 4 Satz 1 vor, daß sie von Veräußerungen und von der Eintragung von Vormerkungen zur Sicherung von Ansprüchen auf Veräußerungen eine Mitteilung erhält. Hierbei soll die Begründung von Miteigentum auch in Zusammenhang von Teil- und Wohnungseigentum einer Veräußerung des ganzen Grundstücks gleichstehen.

Das Veräußerungsverbot ist in seiner Laufzeit befristet. Ferner steht es nicht jeder Veräußerung entgegen. Es stellt sie nur unter einen Zustimmungsvorbehalt. Absatz 5 schreibt deshalb vor, unter welchen Voraussetzungen das eingetragene Veräußerungsverbot wieder gelöscht wird. Satz 1 bestimmt, daß die für die Löschung erforderlichen Löschungsbewilligungen (vgl. § 19 der Grundbuchordnung) von der Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben oder der von ihr ermächtigten Person oder Stelle zu bewilligen sind. Satz 2 schreibt vor, daß die Löschung nicht von Amts wegen und nicht auf Ersuchen der Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben, sondern auf Antrag des Eigentümers oder der Privatisierungsstelle erfolgt. Der Regelfall wird der Antrag des Eigentümers sein, weil er an der Löschung des Veräußerungsbotes ein Interesse hat. Er hat dann auch die dafür entstehenden Kosten zu tragen.

Denkbar ist, daß bei einem Verkauf nach dem Flächenerwerbsprogramm die Erwähnung des Veräußerungsbotes und seine Bescheinigung durch die Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben verabsäumt wird. Da das gesetzliche Veräußerungsverbot erst mit seiner Eintragung mit Grundbuch wirksam wird, bedarf es einer Regelung, wie in diesen Fällen verfahren wird. Nach Absatz 6 Satz 1 erfolgt die Eintragung des Veräußerungsbots in diesem Fall nicht von Amts wegen oder auf Ersuchen der Bundesanstalt für

vereinigungsbedingte Sonderaufgaben, sondern auf Antrag der Privatisierungsstelle. Es wird nach jener Vorschrift an rangbereiter Stelle eingetragen. Ist also der erste Rang bereits durch eine Hypothek belegt, wird es an zweiter Stelle eingetragen. Für den Antrag ist eine Bescheinigung der Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben erforderlich. Nach Satz 3 bedarf es der Zustimmung des Eigentümers nicht. Der Eigentümer muß das Veräußerungsverbot nämlich so akzeptieren, wie es ist.

Die Privatisierungsstellen werden nicht auf Dauer bestehen bleiben. § 14 sieht deshalb vor, daß bei Auflösung der Privatisierungsstellen die Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben an ihre Stelle tritt. Um hier unnötige Verkomplizierungen des Grundbuchvollzuges zu vermeiden, sieht Absatz 7 vor, daß generell alle Handlungen, die durch die Privatisierungsstelle vorgenommen werden müssen, jedenfalls gegenüber dem Grundbuchamt auch durch die Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben erfolgen können. Es bedarf daher keines besonderen Nachweises.

Zu Abschnitt 4 - Beirat

Zu § 15 - Einrichtung der Beiräte

In den Absätzen 1 bis 3 werden die örtliche Zuständigkeit, die Benennung der Mitglieder und deren Vertreter beschrieben.

In jedem Beirat sollen je ein Beisitzer und ein Stellvertreter über eine forstwirtschaftliche Qualifikation verfügen.

Zu § 16 - Verfahren und Sitzungsentschädigung

Absatz 1 nimmt Bezug auf § 4 Abs. 1 Satz 2 AusglLeistG.

Die Absätze 2 und 3 bezeichnen die im Rahmen der Tätigkeit des Beirats geltenden Verfahrensvorschriften und Grundlagen der Aufwandsentschädigung für die Mitglieder des Beirates.

Zu Abschnitt 5 - Schlußvorschriften

Zu § 17 - Verkauf an Nichtberechtigte

Aus der Vorschrift des Absatz 1 Satz 1 ergibt sich, daß langfristig verpachtete landwirtschaftliche Flächen von dem Verkauf an Nichtberechtigte zu landwirtschaftlichen Zwecken ausgenommen werden sollen. Ausgeschieden sind sämtliche außerlandwirtschaftliche Flächen, sobald die in § 1 Absatz 2 Satz 4 bis 6 genannten Mindest-Planungsvoraussetzungen vorliegen. Außerlandwirtschaftliche Zwecke im Sinne dieser Vorschrift sind auch gegeben, wenn die Planung Naturschutzflächen vorsieht, bei denen eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung ausgeschlossen ist.

Aus Absatz 1 Satz 2 ergibt sich, daß unter Beachtung des Pächtervorranges gemäß § 3 Abs. 1 bis 3 AusglLeistG darüber hinaus ein Verkauf langfristig verpachteter landwirtschaftlicher Flächen an die Träger bestimmter Naturschutzprojekte von gesamtstaatlicher Bedeutung auch dann ermöglicht werden soll, wenn landwirtschaftliche Nutzung weiterhin möglich ist. Beabsichtigt ist zunächst die Einbeziehung bereits begonnener Naturschutzprojekte in den neuen Bundesländern. Die Vorschrift läßt auch eine spätere Berücksichtigung weiterer Projekte von gesamtstaatlicher Bedeutung zu. Die Regelung des Satzes 3 stellt klar, daß das Bundesministerium der Finanzen auf Vorschlag der zuständigen Landesbehörde ausnahmsweise den Erwerb von landwirtschaftlichen Flächen, die für andere Naturschutzprojekte, etwa im Rahmen des EU-Umweltförderprogrammes (LIFE), benötigt werden oder für den Erwerb durch Berechtigte nicht benötigt werden, durch die Träger der Naturschutzprojekte bzw. durch Nichtberechtigte ermöglichen kann. Eine solche Ausnahmeregelung kann von der Bereitstellung von Austauschflächen abhängig gemacht werden. Durch Verkäufe nach Satz 2 und 3 dürfen Flächenerwerbsmöglichkeiten nach § 3 Abs. 5 AusglLeistG nicht beeinträchtigt werden. Derartige Veräußerungen stehen daher unter Vorbehalt der vorherigen fachaufsichtlichen Genehmigung.

Absatz 1 Satz 4 verdeutlicht, daß sich die veräußernde Privatisierungsstelle darüber hinaus die Möglichkeit eines Rücktritts vom Vertrag vorbehalten muß. Der Erwerber kann sich in diesem Falle nicht darauf berufen, daß Flächenerwerbsanträge auf anderen für Naturschutzzwecke veräußerten Flächen erfüllt werden sollten. Ihm ist jedoch Gelegenheit zu geben, Tausch- oder Ersatzflächen dem berechtigten Erwerber anzubieten. Um den Rück-

tritt zu sichern, ist eine Weiterveräußerungssperre bis zum 31. Dezember 2006 zu vereinbaren.

Durch die Regelung des Absatz 1 Satz 6 soll ausgeschlossen werden, daß landwirtschaftliche Flächen von Berechtigten nach § 3 Abs. 5 AusglLeistG erworben werden, um naturschutzrechtliche Ausgleichstatbestände zu schaffen.

Gemäß Absatz 2 sollen im vorgesehenen Rahmen Waldverkäufe - anders als bei landwirtschaftlichen Flächen - auch an Nichtberechtigte vor Ablauf der Frist des § 3 Abs. 9 des Ausgleichsleistungsgesetzes zulässig sein .

Zu § 18 - Inkrafttreten

Die Verordnung bedarf der Zustimmung des Bundesrates und tritt am Tage nach der Verkündung im Bundesgesetzblatt in Kraft.

Verordnung über den Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Flächen,
das Verfahren sowie den Beirat nach dem Ausgleichleistungsgesetz
(Flächenerwerbsverordnung - FlErwV)

Der Bundesrat hat in seiner 692. Sitzung am 15. Dezember 1995 beschlossen, der
Verordnung gemäß Artikel 80 Abs. 2 des Grundgesetzes nach Maßgabe folgender
Änderungen zuzustimmen:

1. Zu § 1 Abs. 2

In § 1 Abs. 2 ist am Ende folgender Satz anzufügen:

"Außerland- und außerforstwirtschaftliche Zwecke im Sinne dieser Vorschrift
sind auch gegeben, wenn Flächen als Naturschutzflächen

- a) festgesetzt oder einstweilig gesichert sind oder das Unterschutzstellungsverfahren förmlich eingeleitet ist und
- b) ihre land- und forstwirtschaftliche Nutzung ausgeschlossen ist oder ausgeschlossen werden soll."

Begründung:

Die Ergänzung dient der Klarstellung des Gewollten im Hinblick auf Flächen, bei denen eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung ausgeschlossen ist oder werden soll. Sie orientiert sich am Begründungstext zu § 17, wo mit Bezug auf § 1 Abs. 2 ausgeführt wird, daß außerland- und außerforstwirtschaftliche Zwecke auch gegeben sind, " ...wenn die Planung Naturschutzflächen vorsieht".

Die Verankerung dieser Interpretation im Verordnungstext wird die Anwendung der Verordnung in der Praxis erleichtern. Darüber hinaus wird sichergestellt, daß nicht eine Planungsabsicht im Interesse des Naturschutzes allein schon ausreicht, um Flächen aus dem Erwerbsprogramm herauszunehmen, sondern die Unterschützstellung bereits erfolgt sein muß bzw. konkrete Schritte zur Unterschützstellung bereits eingeleitet sein müssen.

2. Zu § 2 Abs. 5 Satz 1

In § 2 Abs. 5 ist Satz 1 durch folgende Sätze zu ersetzen:

"Für die Feststellung des nach § 3 Abs. 3 Satz 4 Ausgleichleistungsgesetz maßgeblichen Eigentumsanteils kommt es auf das Eigentum an landwirtschaftlich genutzter Fläche an, das in dem in § 3 Abs. 2 dieses Gesetzes genannten Betrieb des Berechtigten am 01. Oktober 1994 vorhanden war und auf die am 01. Oktober 1996 von diesem Betrieb bewirtschaftete landwirtschaftlich genutzte Fläche. Eigentumsflächen, die in der Nähe des Betriebs liegen und am 01. Oktober 1994 von Dritten genutzt worden sind, werden bei der Berechnung des Eigentumsanteils mit berücksichtigt."

Als Folge

sind die Anlagen zu § 7 wie folgt zu ändern:

- Anlage 1 Nr. 7 ist wie folgt zu fassen:

"Benennung der am 01. Oktober 1994 im Eigentum des Berechtigten stehenden landwirtschaftlich genutzten Flächen"

Benennung der am 01. Oktober 1996 vom Betrieb bewirtschafteten landwirtschaftlich genutzten Flächen"

- Anlage 2 Nr. 5 und Anlage 3 Nr. 4 sind wie folgt zu fassen:
"Benennung der am 01. Oktober 1994 im Eigentum der juristischen Person und ihrer Gesellschafter stehenden landwirtschaftlich genutzten Flächen"
- Anlage 2 Nr. 6 und Anlage 3 Nr. 5 sind wie folgt zu fassen:
"Benennung der am 01. Oktober 1996 vom Betrieb bewirtschafteten landwirtschaftlich genutzten Flächen"
- Anlage 2 Nr. 7 ist zu streichen.
- Anlage 2 Nr. 8 bis 13 werden Nummern 7 bis 12.
In Nummer 9 (neu) sind die Wörter
"Ziffer 8"
durch die Wörter
"Ziffer 7"
zu ersetzen.
- Anlage 2 Nr. 12 (neu) ist wie folgt zu fassen:
"Wie Ziffern 2 bis 4 und 7 (neu) bis 11 (neu)"
- In Anlage 3 Nr. 6 ist das 3. Tilet zu streichen.

Begründung:

Mit der Neufassung von § 2 Abs. 5 Satz 1 wird der für die Berechnung des Erwerbsanspruchs maßgebliche Eigentumsanteil konkretisiert. Dabei wird auf

...

den Betrieb abgestellt, den der Berechtigte wieder bzw. neu eingerichtet hat oder der von berechtigten juristischen Personen fortgeführt wird.

Satz 2 stellt klar, daß zur Vermeidung einer mißbräuchlichen Erweiterung des Erwerbsanspruchs Eigentumsflächen, die in räumlicher Nähe zum Betrieb liegen, jedoch von Dritten bewirtschaftet werden (z. B. Pflugtausch, Verpachtung an Dritte) auf den Eigentumsanteil angerechnet werden.