

## **Antwort**

**der Bundesregierung**

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Dr. Günther Maleuda, Eva-Maria Bulling-Schröter, Dr. Christa Luft, Dr. Gregor Gysi und der Gruppe der PDS**

### **Privatisierung von Bodenreformland durch die Bodenverwertungs- und -verwaltungsgesellschaft (BVVG) – Drucksache 13/4295 –**

Aus Pressemeldungen ist zu entnehmen, daß als Bewerber um Grund und Boden bei der BVVG vor allem Nichtlandwirte mit großen Vermögen als Kaufwillige auftreten. Zugleich gibt es erste Beispiele dafür, daß es zu Streitfällen zwischen der jeweiligen Landesregierung und der BVVG hinsichtlich beabsichtigter Verkäufe kommen kann.

1. Wie viele Kaufbewerbungen liegen bisher bei der BVVG für landwirtschaftliche bzw. forstwirtschaftliche Flächen vor?

Der BVVG lagen am 20. Mai 1996 ca. 14 300 Kaufwünsche für land- und forstwirtschaftliche Flächen von EALG-Berechtigten und sonstigen Interessenten vor, davon beziehen sich rd. 8 900 auf den Erwerb nur forstwirtschaftlicher Flächen.

2. Wie viele Kaufbewerber haben ihre Absicht erklärt, die Flächen selbst zu bewirtschaften, bzw. wie viele wollen die Flächen nach dem Verkauf verpachten?

Angaben sind bei der Vielzahl der mitgeteilten Kaufwünsche nicht möglich. Soweit Artikel 2 § 3 des Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetzes (EALG) die Selbstbewirtschaftung als Erwerbsvoraussetzung vorschreibt, werden diesbezügliche Angaben für die Vorbereitung der Verkaufsentscheidung angefordert.

---

*Die Antwort wurde namens der Bundesregierung mit Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen vom 9. Juli 1996 übermittelt.*

*Die Drucksache enthält zusätzlich – in kleinerer Schrifttype – den Fragetext.*

3. Wie viele der Kaufbewerber sind praktizierende Landwirte bzw. sind Eigentümer eines landwirtschaftlichen Unternehmens?

Vergleiche Antwort zur Frage 4; eine weitere Differenzierung als dort angegeben ist derzeit nicht möglich.

4. Wie viele der Kaufinteressenten sind:

- Wiedereinrichter,
- Neueinrichter,
- Alteigentümer,
- landwirtschaftliche Personengesellschaften,
- landwirtschaftliche Unternehmen als juristische Personen,
- sonstige Bewerber,

und wie groß ist durchschnittlich die Fläche, die sie erwerben wollen, bzw. zwischen welchen Größen schwankt die Fläche, für die ein Kaufinteresse angemeldet wurde?

Von den insgesamt vorliegenden ca. 14 300 Kaufwünschen wurden ca. 7 500 unter Bezug auf das EALG angemeldet. Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen, die vor allem auf der Selbsteinschätzung der Kaufinteressenten beruhen, verteilen sich die Kaufanträge wie folgt auf die genannten Gruppen:

a) Landwirtschaft

Von den Kaufinteressenten sind

– Wiedereinrichter	1 367*
– Neueinrichter	284
– Alteigentümer (§ 3 Abs. 5 AusglLeistG)	562
– juristische Personen	495
– noch nicht zuzuordnen (z. B. wegen fehlender Unterlagen)	570

(\*davon Alteigentümer Pächter 391).

Kaufinteressenten aus landwirtschaftlichen Personengesellschaften sind überwiegend Wiedereinrichter, Neueinrichter und Alteigentümer. Die Gesellschaften selbst werden nicht gesondert statistisch erfaßt.

Bei den verbleibenden Kaufinteressenten handelt es sich um sonstige Bewerber (nicht nach EALG Berechtigte), die nicht nach o. a. Kategorien erfaßt werden.

Zu den Flächengrößen sind noch keine Angaben möglich.

b) Forstwirtschaft

Von den Kaufinteressenten sind

– Wiedereinrichter	376
– Neueinrichter	2 441
– Alteigentümer (§ 3 Abs. 5 und 8 Buchstabe c AusglLeistG)	804

- zum Erwerb von „Bauernwald“ berechnigte  
natürliche u. juristische Personen 424
- noch nicht zuzuordnen 89.

Die verbleibenden rd. 6 500 Kaufinteressenten sind sonstige Bewerber (nicht nach EALG Berechnigte), die nicht nach o. a. Kategorien erfasst werden.

Die beantragte Fläche reicht von 0,5 ha bis 3 000 ha.

5. Wie viele der Kaufinteressenten haben ihren ständigen Wohnsitz in den neuen, und wie viele in den alten Bundesländern?

Zu dieser Frage liegen derzeit keine Erhebungen vor.

6. Wie groß ist der Prozentsatz der Kaufwilligen, die sich in mehreren Territorien um Flächen beworben haben?

Aus den vorliegenden, meist formlosen Anträgen lassen sich Mehrfachbeantragungen noch nicht eindeutig ermitteln. Im Zuge der Durchführung des Flächenerwerbs werden die Kaufanträge im Hinblick auf Mehrfachbeantragungen abgeglichen.

7. Wie viele von den ehemaligen Eigentümern des Bodenreformlandes wollen von ihrem vollen Kaufrecht Gebrauch machen?  
Wie viele verzichten auf ihr Kaufrecht und wollen nur die Entschädigung in Anspruch nehmen?

Diese Frage kann z. Z. nicht beantwortet werden. Die Bundesregierung weist in diesem Zusammenhang auf die sich aus dem Gesetz und der Flächenerwerbsverordnung (FlErwV) ergebenden Antragsfristen hin.

8. Wird versucht, die Flächen, wenn möglich, zusammenhängend zu verkaufen?  
Inwieweit werden die Kaufinteressen für eine spezielle Fläche berücksichtigt, wenn der Bewerber kaufberechtigt ist?

Die BVVG strebt an, auch an EALG-Berechnigte – im Rahmen der gesetzlichen Obergrenzen – landwirtschaftliche Flächen möglichst zusammenhängend zu verkaufen. Im Rahmen der örtlichen Gegebenheiten können spezielle Interessen berücksichtigt werden.

Bei Waldflächen bildet die BVVG Verkaufslose zur Schaffung forstwirtschaftlich sinnvoller Einheiten. Soweit möglich wird dabei die von den Kaufinteressenten beantragte spezielle Fläche berücksichtigt.

9. Welche Wirtschafterschwernisse können dem bisherigen Bewirtschafter aus dem Verkauf seiner Pachtfläche entstehen, und wie sollen solche minimiert werden?  
Auf welchen Prozentsatz wird der Flächenabgang bei den gegenwärtigen Bewirtschaftern (Pächtern) geschätzt?

Ist der Käufer einer landwirtschaftlichen Fläche nicht der Pächter, muß der Pachtvertrag mit dem jetzigen Pächter nach Artikel 2 § 3 EALG auf sein Verlangen auf 18 Jahre verlängert werden. Wirtschafterschwernisse oder ein Flächenabgang werden durch den Flächenenerwerb deshalb nicht hervorgerufen.

10. Wird die Existenzfähigkeit der bisherigen Flächenbewirtschafter beim Flächenverkauf berücksichtigt?  
Wie wird bei einem drohendem Konkurs des bisherigen Bewirtschafter wegen des Entzugs von Flächen verfahren?  
Haben bisher schon vergebene Fördermittel Einfluß auf den Flächenverkauf und einen damit drohenden Flächenentzug?  
Was wird mit den vergebenen Fördermitteln im Konkursfall?

Beim Erwerb landwirtschaftlicher Flächen durch den Pächter selbst ist die Frage gegenstandslos. Zum Erwerb durch Nichtpächter siehe Antwort zur Frage 9. Eine Existenzgefährdung kann durch den Flächenverkauf deshalb nicht hervorgerufen oder verstärkt werden.

11. In welchem Umfang besteht ein Pächterschutz, wenn ein langfristiger Pachtvertrag über eine Fläche besteht und der Eigentümer wechselt?

Vergleiche Antwort zur Frage 9. Ein Eigentumswechsel läßt den Pachtvertrag unberührt (vgl. §§ 593 b, 571 BGB).

12. Wird Bodeninventar (z. B. unterirdische Beregnungsanlagen, Baumbestand) beim Verkauf berücksichtigt, und wenn ja, in welcher Weise?

Gebäude und sonstige Grundstücksbestandteile werden in der Regel zum Verkehrswert veräußert (vgl. § 5 Abs. 2 FlErwV). Bei Waldflächen erfolgt der Verkauf gemäß § 3 Abs. 7 AusglLeistG auf der Grundlage des dreifachen Einheitswertes 1935 unter Beachtung des gegenwärtigen Waldzustandes. Der Einheitswert beinhaltet die Wertanteile für Boden und Baumbestand. Für den Flächenanteil mit hiebreifem Baumbestand von 10 v. H. oder mehr erfolgt der Verkauf zum Verkehrswert für Boden und Baumbestand.

13. Auf welcher Grundlage werden die Preise für landwirtschaftliche bzw. forstwirtschaftliche Flächen gebildet?  
Wie hoch sind sie gegenwärtig für verschiedene Standorte und Regionen?  
Wie werden sie sich entwickeln?  
In welchem Verhältnis stehen sie zu den aktuellen Marktpreisen?

Für den Verkauf von landwirtschaftlichen Flächen nach dem EALG gilt § 5 FlErwV. Die Preisbildung für Waldflächen erfolgt nach § 6 FlErwV.

Durch den Bezug auf die Ertragsmeßzahlen bei landwirtschaftlichen Flächen sowie bei Waldflächen auf die 10. Verordnung zur Durchführung des Feststellungsgesetzes in Verbindung mit dem Datenspeicher Waldfonds werden die verschiedenen Standorte

und Regionen angemessen berücksichtigt. Die Preise nach EALG liegen in der Regel unterhalb der aktuellen Marktpreise.

Für die Verkäufe außerhalb EALG gelten Verkehrswerte, die am Markt im Rahmen von Ausschreibungen, durch vereidigte Sachverständige oder durch Berechnung nach Waldwertermittlungsrichtlinien vom 25. Februar 1991 (WaldR 91) ermittelt werden.

14. Wie wird gesichert, daß durch Preisbildung und Verkaufstempo der maximal mögliche Erlös beim Verkauf erreicht wird?

Bei Verkäufen nach EALG sind die Bildung des Preises und die Verfahrensweise durch EALG und FlErwV vorgegeben. Die Dauer der Privatisierung bestimmt sich nach diesem Verfahren und der Nachfrage.

15. Welche Rolle spielt das Preisangebot bei der Verkaufsentscheidung der BVVG?

Das Preisangebot spielt nur bei Verkäufen außerhalb des EALG eine Rolle.

In diesen Fällen wird bei konkurrierenden Anträgen bzw. Geboten das Preisangebot u. a. im Zusammenhang mit dem Betriebskonzept, den vorgesehenen Investitionen und Arbeitsplätzen berücksichtigt.

16. Wird damit gerechnet, daß bestimmte Flächen schwer verkaufsfähig sind?  
Ist vorgesehen, mit dem Preis herunterzugehen, um die Privatisierung doch zu realisieren, oder ist dann ein anderer Verwendungszweck beabsichtigt?

Es ist davon auszugehen, daß bestimmte landwirtschaftliche Flächen (z. B. mit geringen Bodenpunkten, geringwertiges Grünland sowie Öd- und Unland) schwer verkaufsfähig sind. Nach Artikel 2 § 3 Abs. 7 EALG kann die BVVG im Einzelfall verlangen, daß der Berechtigte anderweitig nicht verwertbare Restflächen zum Verkaufswert mitübernimmt.

Bei Waldflächen dürfen Kleinstwaldparzellen (Bodenreformaufsiedlung) von oft nur 0,2 bis 2,0 ha, die in Gemengelage mit privaten Flächen liegen und deren Grenzen nur mit hohem Aufwand feststellbar sind, schwer verkaufsfähig sein. Diesem Problem trägt § 6 Abs. 6 FlErwV Rechnung, wonach im Einzelfall für derartige Flächen deutlich niedrigere, pauschalisierte Kaufpreise angesetzt werden können.

17. Innerhalb welcher Zeit muß der Käufer den Kaufpreis bezahlen?  
In welchen Raten wird er fällig?

Die Kaufpreiszahlung richtet sich nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) und den vertraglichen Regelungen. Ratenzahlungen sind nicht vorgesehen.

18. Räumt die BVVG finanzschwachen ostdeutschen Bewerbern besondere Zahlungsbedingungen ein?  
Beabsichtigt die Bundesregierung den Bodenkauf durch praktizierende Landwirte aus Ostdeutschland in einer spezifischen Weise zu fördern?  
Beabsichtigt die Bundesregierung ein spezielles Finanzierungsprogramm (z. B. Ausgabe von Obligationen zur Zwischenfinanzierung) für kaufwillige Neu- und Wiedereinrichter, Personengesellschaften und juristische Personen aufzulegen, um überhaupt erst die Voraussetzungen für die kapitalschwachen landwirtschaftlichen Unternehmen zu schaffen, von ihrem Kaufrecht Gebrauch zu machen?

Nein. Land- und forstwirtschaftliche Liegenschaften werden zu einem Preis an EALG-Berechtigte veräußert, der erheblich unter dem Verkehrswert liegt. Weitere Finanzhilfen sind seitens der Bundesregierung nicht vorgesehen.

19. Welche demokratischen Mitsprache- und Mitentscheidungsrechte haben die Länder und Kommunen sowie die Interessenvertretungen der Bauern?  
Inwieweit sind die Entscheidungsgremien der BVVG an die Voten der demokratischen Interessenvertretungen gebunden?  
Inwieweit muß die BVVG beim Verkauf Programme der Regionalentwicklung und des Naturschutzes berücksichtigen?

Die Mitwirkungsrechte der Länder sind im einzelnen im EALG, der FlErwV und der THA-Richtlinie zur Verwertung und Verwaltung volkseigener land- und forstwirtschaftlicher Flächen in der Fassung vom 22. Juni 1993 geregelt.

Eine Beteiligung des Berufsstandes erfolgt über den in der Rahmenvereinbarung zwischen Bund und neuen Ländern vom 14. Juni 1994 vorgesehenen land- und forstwirtschaftlichen Beirat. Vergleiche im übrigen Antwort zur Frage 21.

20. Kann der Verkauf von Grund und Boden an andere als im Gesetz vorgesehene Bedingungen gebunden werden?  
Wenn ja, an welche?

Die Bedingungen für den Verkauf ergeben sich in erster Linie aus dem EALG sowie aus der Flächenerwerbsverordnung und im übrigen aus dem Treuhandgesetz und der Richtlinie der Treuhandanstalt für die Verwertung und die Verwaltung volkseigener land- und forstwirtschaftlicher Flächen in der Fassung vom 22. Juni 1993

21. Ist vorgesehen, einen bestimmten Teil des Bodens nicht zu privatisieren, um den Prozeß der Flurbereinigung sowie verkehrs- und wohnungsbaupolitischer Maßnahmen zu erleichtern?  
Welchen Umfang soll die für gesellschaftliche Zwecke reservierte Fläche haben?

Flächen, die für andere als land- und forstwirtschaftliche Zwecke vorgesehen sind oder künftig genutzt werden sollen, stehen für den Flächenerwerb nach § 3 des Ausgleichsleistungsgesetzes nicht zur Verfügung. Im übrigen ist die BVVG nach der THA-Richtlinie zur Verwertung und Verwaltung volkseigener land- und forstwirtschaftlicher Flächen in der Fassung vom 22. Juni 1993 ver-

pflichtet, den Belangen der Landesplanung, der Raumordnung, der Agrarstruktur, des Städtebaues, des Natur- und Umweltschutzes und der örtlichen Entwicklung und des öffentlichen Bedarfs Rechnung zu tragen. Eine „Reservierung“ für diese Zwecke ist jedoch nicht vorgesehen.

22. Durch welche Kontrollverfahren will die Bundesregierung verhindern, daß unter Ausnutzung von rechtlichen Möglichkeiten (z. B. mit Hilfe von Stroh Männern) die Obergrenze des Kaufrechts durchbrochen wird?

Grundsätzlich gilt, daß die erworbenen Flächen 20 Jahre nicht weiterveräußert werden dürfen. Es gibt keine „rechtlichen“, im Sinne von legalen Möglichkeiten, die Obergrenzen der Erwerbsmöglichkeit zu durchbrechen. Werden aufgrund von falschen Angaben in dem Kaufantrag zu Unrecht Flächen veräußert, macht sich der Antragsteller des Subventionsbetruges strafbar. Die FlErwV ermöglicht in solchen Fällen darüber hinaus den Rücktritt vom Kaufvertrag.

23. Wie wird die Veräußerung von Grund und Boden durch die BVVG steuerlich gewürdigt?  
Wie hoch sind etwa die Steuereinnahmen je Hektar beim Verkauf durch die BVVG?

Der Erwerber trägt die Grunderwerbsteuer (Ländersteuer). Diese beträgt 2 v. H. des jeweiligen Kaufpreises.

24. Sieht die Bundesregierung gesetzlichen Handlungsbedarf für die Besteuerung des Wertzuwachses, der beim Verkauf der Bodenflächen (nach Ablauf der Sperrfrist für den Verkauf) realisiert wird, für die Bodenflächen, die im Rahmen der Bodenprivatisierung zu Vorzugsbedingungen erworben worden sind?

Nein. Nach Ablauf der gesetzlichen Bindungsfristen nach EALG unterliegen Grundstücksverkäufe den üblichen steuerlichen und grundstückverkehrsrechtlichen Bestimmungen.

25. Welcher Verfahrensweg ist vorgesehen, wenn der Käufer nicht in der Lage ist, die vereinbarte Kaufsumme zu bezahlen, die im Kaufvertrag benannte Fläche aber nicht mehr in der Qualität wie zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages zur Verfügung steht?

Das Eigentum wird erst auf den Käufer übergehen, wenn der Kaufpreis gezahlt wurde. Im übrigen gelten neben den vertraglichen Regelungen die Bestimmungen des BGB.

26. Beabsichtigt die Bundesregierung die Bestimmungen des Verkaufsverbots vor Ablauf der Sperrfrist auch anzuwenden, wenn das landwirtschaftliche Unternehmen durch Konkurs zum vorzeitigen Verkauf gezwungen ist bzw. Banken von ihrem Zugriffsrecht aus Hypothekenforderungen Gebrauch machen?

Wenn ein landwirtschaftliches Unternehmen in Konkurs geht oder aus sonstigen Gründen die Flächen nicht mehr bewirtschaften kann, so wird die BVVG alle geeigneten rechtlichen Mittel einsetzen, um zu gewährleisten, daß die von ihr nach den Bestimmungen des Ausgleichsleistungsgesetzes und der Flächenerwerbsverordnung verkauften Grundstücke auch weiterhin entsprechend ihrer Zweckbindung Verwendung finden.