

Bodenmarkt und Zahlungsansprüche

Aktuelles Thema zum 3. NL-Bodenforum auf der Grünen Woche

Das Thema des diesjährigen Bodenforums der Neuen Landwirtschaft erwies sich als hoch aktuell und sehr spannend. So wagten die Referenten RA DR. WOLFGANG KRÜGER, WOLFGANG BEER, HANS-THOMAS SÖNNICHSEN und RA HUBERT BECKER interessante Ausblicke zu den Auswirkungen der Zahlungsansprüche auf den Bodenmarkt und informierten über feststehende Regeln und noch immer offene Probleme beim Handel mit ihnen. Wie erwartet heiß umstritten war die Frage, was mit den Zahlungsansprüchen bei Beendigung der Pachtverträge geschieht.

In den nächsten Tagen erhalten die Landwirte, nach der ersten Abschlagzahlung auf die Direktzahlungen für 2005, auch die Festsetzungsbescheide, in denen die Anzahl und der Wert der Zahlungsansprüche mitgeteilt werden. Das ist, wie **Dr. Wolfgang Krüger** betonte, die Voraussetzung für die Übertragung von bzw. den Handel mit Zahlungsansprüchen als einer speziellen Form von Prämienrechten. Im einleitenden Vortrag unterstrich der Jurist des Deutschen Bauernverbandes: „Mit der GAP-Reform werden die Zahlungsansprüche den Betriebsinhabern als spezifische Vermögenswerte zugeordnet. Allein die Betriebsinhaber entscheiden, ob sie die Zahlungsansprüche jährlich aktivieren, ruhen lassen oder an andere Betriebsinhaber übertragen.“ Das gelte auch für die im Jahre 2005 auf der Grundlage der bewirtschafteten Pachtflächen festgesetzten Zahlungsansprüche. Ein juristischer Streit sei jedoch darüber entbrannt, ob mit Beendigung von Pachtverträgen den Betriebsinhabern als Pächter gegenüber ihren Verpächtern aus dem nationalen Landpachtrecht eine Verpflichtung zur Übertragung von Zahlungsansprüchen obliegt. Insbesondere geht es



Rechtsanwalt Dr. Wolfgang Krüger, Berlin

um die Frage, ob nach § 596 BGB die Übertragung von Zahlungsansprüchen als Inhalt der Rückgabe der Pachtsache im Sinne der fortgesetzten ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zu werten ist. Dr. Krüger vertrat die Auffassung, dass nach den EU-rechtlichen Bestimmungen die – dem Pächter als Betriebsinhaber während der Laufzeit seines Pachtvertrages zugewiesenen – Zahlungsansprüche bei Vertragsende nicht auf den Bodeneigentümer übertragen werden müssen. Sie verblieben vielmehr beim Pächter, der darüber frei verfügen kann. Diese Frage sei allerdings in erstinstanzlichen Urteilen kontrovers beantwortet worden. Eine abschließende rechtliche Klärung sei frühestens mit einer Entscheidung des Bundesgerichtshofes zu erwarten.

Pächter und Verpächter können sich einigen

Unabhängig hiervon stehe es Pächtern und Verpächtern jedoch frei, sich abweichend zu einigen. „Da jeder Betriebsinhaber berechtigt ist, nach Festsetzung und erstmaliger Aktivierung über seine Zahlungsansprüche durch Verkauf oder Verpachtung an andere Betriebsinhaber zu verfügen, sind im Rahmen der Vertragsautonomie auch einzelvertragliche Klau-

seln in Pachtverträgen möglich“, hob Rechtsanwalt Krüger hervor.

Unabhängig von diesem Streitpunkt stelle die Handelbarkeit ein wesentliches Element der Zahlungsansprüche dar. Mit EU-rechtlichen Bestimmungen sind die Formen der Handelbarkeit, der Rahmen sowie Einschränkungen für die Mitgliedstaaten und die Betriebsinhaber zwingend ausgestaltet worden. Die Übertragung von Zahlungsansprüchen ist demnach nur an andere Betriebsinhaber innerhalb eines Mitgliedstaates bzw. Übertragungsgebietes möglich (ausgenommen im Falle der Vererbung oder der vorweggenommenen Erbfolge). Die Zahlungsansprüche können nur mit beihilfefähigen Flächen aus der Entstehungsregion aktiviert werden. Die EU-Direktzahlungsverordnung lasse zwei Formen der rechtsgeschäftlichen Übertragung von Zahlungsansprüchen zu, erläuterte Dr. Krüger:

- Zahlungsansprüche können mit oder ohne Fläche durch Verkauf oder jede andere endgültige Übertragungsform (z.B. Tausch, Schenkung) entgeltlich oder unentgeltlich übertragen werden.
- Zahlungsansprüche können durch Verpachtung oder ähnliche Formen befristet übertragen werden. Die befristete Übertragung ist zwingend mit einer gleichzeitigen Überlassung einer entsprechenden (gleichwertigen) Anzahl von Hektar beihilfefähiger Fläche mit einer gleichen Laufzeit verbunden.

Dr. Krüger verwies auf eine ganze Reihe von Einflussfaktoren, die auf die Preisbildung von Prämienrechten wirken und mahnte zur Vorsicht bei der Kalkulation des Preises. Prämienrechte solle man auch dann nur kaufen, wenn eine Flächenpacht günstig möglich sei und der betriebsindividuelle Anteil (Top-up's) nach Ertragswert bezahlt werde.

Lesetipp:

Briefe zum
Asrarrecht

W. Krüger: Anforderungen und Grenzen für die Übertragung von Zahlungsansprüchen
Heft 1/2006, S. 2–8 Info: (0 30) 29 39 74 52

Wolfgang Beer, Vorstandsvorsitzender der Agrargenossenschaft Gerbstedt e.G. in Sachsen-Anhalt, analysierte die Flächen- und die Boden- und Pachtpreisentwicklung für seinen Betrieb. Er erläuterte die Boden-Strategie seiner Genossenschaft und betonte: „Sowohl die Pacht- als auch die Kaufpreise für Acker wurden bisher kontinuierlich angepasst und gesteigert. Eine pünktliche Pachtzahlung war immer gegeben. Das Verhältnis des Pacht- zum Bodenkaufpreis betrug in den letzten Jahren konstant im Durchschnitt des Betriebes zwischen 4 bis 5 %. Alle Verpächter wurden immer zum 'Tag des offenen Hofes' eingeladen, bei dem u.a. die Entwicklung des Betriebes in der Flur, auf dem Hof, in der Technik und in der Ertrags- und finanziellen Entwicklung dargestellt wurde. Das alles hat dazu beigetragen, dass nahezu alle Flächen langfristig gepachtet werden konnten. Die Flächenausstattung im Betrieb ist damit relativ stabil.“

Bei Pachtpreisen und Bodenkauf ist Zurückhaltung geboten

Die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe



Wolfgang Beer, Gerbstedt

werde langfristig über den Pacht- und Bodenmarkt sowie über den Umgang mit den Zahlungsansprüchen entscheiden, meinte Wolfgang Beer und erläuterte detailliert, welche wirtschaftlichen Auswirkungen die geplante Zuckermarktreform für seinen Betrieb haben wird. Er müsse in den nächsten Jahren erhebliche Einkommenseinbußen verkraften. Deshalb seien Pacht-erhöhungen nur noch möglich, wenn sich

das Ergebnis verbessere. Bodenkäufe durch den Betrieb seien nahezu ausgeschlossen. Es gebe allerdings weitere Verkaufsangebote von Ackerflächen. Hier müsste jetzt verstärkt der private Flächenerwerb von Mitgliedern und die Verpachtung an die Genossenschaft zum Tragen kommen.

Da die Zuckerrübe ihre „Spitzenstellung“ verliere, müsse man zukünftige Pachtungen von Quoten prüfen. Außerdem sei eine standortangepasste Optimierung der Fruchtfolgeglieder aus ökonomischer, phytosanitärer sowie arbeitswirtschaftlicher Sicht und die Einleitung von Maßnahmen zur Effizienzverbesserung in den Ackerbaubetrieben notwendig.

In seiner Region, so Vorsitzender Beer, sei bei den Veredelungsbetrieben mit hohen „Top up’s“ verstärkt die Aufgabe von Tierproduktion zu beobachten. Daher sei von diesen Betrieben kurzfristig ein Druck auf den Pacht- und Bodenmarkt sowie auf den Handel von Zahlungsansprüchen mit „Top up’s“ zu erwarten.

Fazit seiner Ausführungen war: „Bei den Pachtpreisen und dem zukünftigen Bodenkauf ist aus der Sicht der Ackerbaubetriebe gegenwärtig äußerste Zurückhaltung geboten.“



Hans-Thomas Sönnichsen, Leezen

Der Geschäftsführer der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH und stellvertretende Vorsitzende des Bundesverbandes der gemeinnützigen Landgesellschaften (BLG) **Hans-Thomas Sönnichsen** betonte, dass die landeseigenen Flächen in Mecklenburg-Vorpommern im Grundsatz nicht zum Verkauf bereit stehen sondern langfristig verpachtet werden sollen. Schwerpunktmäßig sollen damit Veredlungsbetriebe gesichert werden. Politisch bestehe die Absicht, durch die Vergabe landeseigener Flächen zur Pacht, Investitionen zur Intensivierung der Veredlung zu fördern und damit die Wertschöpfung im ländlichen Raum zu erhöhen. „Seit 2004“, so Sönnichsen, „werden Pachtflächen des Landes von großen Betrieben mit geringer oder keiner Veredlung, deren Pachtverträge enden, nach bestimmten Regularien zur Neuverpachtung ausgeschrieben. Bedingt durch diese Ausschreibung ist ein Pächterwechsel wahrscheinlich und war in den vergangenen zwei Jahren die Regel. Bei einem Pächterwechsel muss sich der Eigentümer, um die Werthaltigkeit seines Eigentums zu sichern, schon Gedanken über die Behandlung der Zahlungsansprüche machen.“

Aus Sicht des Eigentümers wäre es nach Auffassung des Chefs der Landgesellschaft optimal, wenn die Zahlungsansprüche mit einem Bewirtschafterwechsel automatisch, natürlich ohne die betriebsindividuellen Zuschläge (sogenannte Top-up's) auf den neuen Pächter übergehen würden. Das sei aber politisch nicht gewollt und nicht möglich, da die Top-up's untrennbar mit den Grundprämien in einem Zahlungsanspruch verbunden seien. Die Landgesellschaft habe in neu abgeschlossenen Pachtverträgen jetzt einen Passus, der die Übertragung der Grund- oder Flächenprämie auf den neuen Bewirtschafter – bei Entschädigung für die Top-up's – sichern soll. Diese Lösungen soll im Einvernehmen mit den bisherigen Pächtern erreicht werden, da die Landgesellschaft zum gegenwärtigen Zeitpunkt in Abstimmung mit dem Land nicht klagen wolle, hob Hans-Thomas Sönnichsen hervor.

Es entsteht ein geteilter Markt

Durch die Entkoppelung sei zweifelsfrei ein geteilter Markt, einerseits für die Fläche, andererseits für Zahlungsansprüche entstanden, betonte Sönnichsen. Es gebe bereits jetzt Hinweise, dass künftig bei der Benennung von Kaufpreisen in Kaufverträgen zwischen Grundstückspreis und Preis für Zahlungsansprüche differenziert werde. Höchste Kaufpreise und Pachtpreise werde man kurz- und mittelfristig also nur dann erzielen, wenn Grundstücke mit Zahlungsansprüchen angeboten werden können.

Der Rechtsanwalt **Hubert Becker**, RAe Dehne, Ringe, Grages, Bolte in Elze/Hildesheim, betonte, dass derzeit bei Verpächtern und bei Pächtern die Emotionen hoch kochen. Die Verpächter fühlen sich enteignet, wenn jetzt die Zahlungsansprüche beim Pächter bleiben sollen. Die Pächter hingegen, die die Früchte angebaut und die Milch ermolken haben, meinen, ihnen

gehöre auch die darauf beruhende Agrarförderung.

EU-Regelungen schließen deutsches Landpachtrecht nicht aus

RA Becker verwies darauf, dass man, wolle man dieses Problem erörtern, von drei Interessengruppen ausgehen müsse: den Eigentümern, den derzeitigen und den künftigen Pächtern. Im Gegensatz zur Auffassung von RA Dr. Krüger vertritt er die Auffassung, dass bei Herausgabe von Fläche eine „schuldrechtliche Übertragungspflicht“ für Zahlungsansprüche aus



Rechtsanwalt Hubert Becker, Hildesheim

deutschem Landpachtrecht bestehe, die der Verpächter dem Pächter gegenüber geltend machen könne. Die Frage, ob das auch gerichtlich erzwungen werden könne, beantwortete Becker mit „ja“ und begründete dies.

Vorsicht auf unsicherem Terrain!

Referate und Diskussion zum 3. Bodenforum zeigten: Um beim Umgang mit den Zahlungsansprüchen ökonomisch und rechtlich keine Fehler zu machen, muss sich jeder Landwirt und jeder Flächen-eigentümer intensiv mit diesen Fragen beschäftigen. Da jedoch eine Reihe von Fragen noch nicht sicher beantwortet werden können, ist Vorsicht geboten. Einvernehmliche Einigungen sind in jedem Fall dem Rechtsstreit auf unsicherem Terrain vorzuziehen. (bö) **NL**



Gespannte Zuhörer beim 3. Bodenforum der Neuen Landwirtschaft.

Fotos: Hentschel

Lesetipp: Neue Landwirtschaft

Material zu den Bodenforen der Neuen Landwirtschaft finden sie im Internet unter www.Bodenmarkt.info