

3. Bodenforum der Neuen Landwirtschaft , Grüne Woche 2006, Berlin 18. 1. 2006

Hans-Joachim Sönnichsen
Stellv. Vorsitzender des BLG
Geschäftsführer der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH

Bodenmarkt und Zahlungsansprüche aus Sicht der Landgesellschaften

Die Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern verwaltet im Auftrag des Landes Mecklenburg-Vorpommern rd. 90.000 ha landwirtschaftliche Nutzflächen. Außerdem besitzt die Landgesellschaft im Eigentum rd. 3.500 ha Flächen, sodass insgesamt rd. 93.500 ha verwaltet werden.

Die landeseigenen Flächen stehen im Grundsatz nicht zum Verkauf bereit sondern sollen langfristig verpachtet werden, schwerpunktmäßig zur Sicherung von Veredlungsbetrieben. Politisch besteht die Absicht, bei der Vergabe landeseigener Flächen zur Pacht, Investitionen zur Intensivierung der Veredlung zu fördern und damit die Wertschöpfung im ländlichen Raum zu erhöhen.

Seit 2004 werden Pachtflächen des Landes von großen Betrieben mit geringer oder keiner Veredelung, deren Pachtverträge enden, nach bestimmten Regularien zur Neuverpachtung ausgeschrieben. Bedingt durch diese Ausschreibung ist ein Pächterwechsel wahrscheinlich und war in den vergangenen 2 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 optimal, wenn die Zahlungsansprüche mit einem Bewirtschafterwechsel automatisch, natürlich ohne die betriebsindividuellen Zuschläge (sogenannte Topups) auf den neuen Pächter übergehen würden. Dieses ist politisch nicht gewollt und nicht möglich, da die Topups untrennbar mit den Grundprämien in einem Zahlungsanspruch verbunden sind.

Seit Kenntnis der geplanten Praxis der Entkoppelung (ca. Ende des Kalenderjahres 2003) haben wir in neu abzuschließende oder zu verlängernde Pachtverträge folgende Formulierung aufgenommen:

§ 12 Pachtende

Sofern der Pächter aufgrund der Nutzung des Pachtgegenstandes Zahlungsansprüche erwirbt, ist er verpflichtet diese bei Beendigung des Pachtverhältnisses in voller Höhe an einen vom Verpächter zu benennenden Betriebsinhaber unentgeltlich zu übertragen.

Als aufgrund der Nutzung des Pachtgegenstandes erworben gelten auch diejenigen Ansprüche aufgrund der Nutzung anderer Flächen, die der Pächter im Wege des Pflugschwanges für Pachtflächen aus diesem Vertrag zur Nutzung erhalten hat.

Nur hinsichtlich des gegebenenfalls vorhandenen betriebsbezogenen Teils dieser Zahlungsansprüche kann der Pächter hierfür eine Entschädigung in Höhe der zukünftigen Zahlungen verlangen.

Mit dieser Formulierung ist vereinfacht dargestellt Folgendes gemeint:

1. Die Grundprämie oder Flächenprämie möchten wir vom derzeitigen Bewirtschafter auf einen neu zu bestimmenden Wirtschafter ohne Entschädigung übertragen.
2. Die in den Zahlungsansprüchen enthaltenen betriebsindividuellen Teile müssen zwar mit der Fläche mitwandern, weil sie von den Zahlungsansprüchen nicht zu trennen sind. Da sie in der Vergangenheit durch den bisherigen Betriebsinhaber erwirtschaftet wurden und eine sehr unterschiedliche Höhe haben können, ist eine Entschädigung dafür gerechtfertigt.

Für die Übertragung von Zahlungsansprüchen können Erfahrungen aufgrund der Zeit seit Entstehen bisher nicht vorliegen. Es fehlen also Erfahrungen über Auseinandersetzungen bei der Übertragung von Zahlungsansprüchen. Zu den möglichen rechtlichen Ansprüchen gibt es zwischenzeitlich zwei Urteile:

- 1) Amtsgericht Neubrandenburg – Urteil vom 19.07.2005
lehnt Anspruch auf Übertragung ab
- 2) Amtsgericht Magdeburg – Urteil vom 20.09.2005
Sämtliche Zahlungsansprüche sind im Rahmen der Erhaltung der Pachtsache auf den Eigentümer zurückzuführen.
Wir stellen uns jedoch folgende Lösungen im Einvernehmen mit den bisherigen Pächtern vor, da wir zum gegenwärtigen Zeitpunkt in Abstimmung mit dem Land nicht klagen wollen.
 - a) Für den Grundeigentümer die Idealform: Die Zahlungsansprüche gehen in Gänze ohne Entschädigung des bisherigen Bewirtschafters an einen neuen Bewirtschafter über. Diese Lösung wird nur dann, wenn in den Zahlungsansprüchen keine Topups enthalten sind, umsetzbar sein und auch nur bei vorheriger Vereinbarung mit dem Pächter
 - b) Es verbleiben im gleichen Verhältnis Zahlungsansprüche beim bisherigen Bewirtschafter wie die Flächenprämie über Topups aufgestockt wurde. Zum Beispiel: Der Zahlungsanspruch von 300 EUR/ha wurde um 150 EUR/ha aufgestockt, so dass der gesamte Zahlungsanspruch 450 EUR/ha beträgt.

Der Anteil des gesamten Zahlungsanspruchs beträgt $\frac{1}{3}$, so dass von allen mit den Pachtflächen verbundenen Zahlungsansprüchen $\frac{2}{3}$ beim bisherigen Bewirtschafter verbleiben.

Vorteil dieser Lösung:

Es gibt keine Diskussionen über den Marktwert der Zahlungsansprüche und auch nicht über einen möglichen Kapitalisierungsfaktor im Zusammenhang mit der Dauer von Zahlungsansprüchen, da hierin ein erheblicher Unsicherheitsfaktor liegt.

Nachteile :

Der bisherige Pächter ist auf die Zupacht neuer Flächen angewiesen, um die ihm verbleibenden Topups zu aktivieren, der neue Pächter kann nicht auf allen zugepachteten Flächen Zahlungsansprüche aktivieren

- c) Übertragung der gesamten Zahlungsansprüche an den neuen Bewirtschafter und Entschädigung des Topups-Anteils an den bisherigen Bewirtschafter, d. h. Kauf der Topups

Vorteil:

Alle in der Region vorhandenen Zahlungsansprüche sind aktiviert. Es gibt keine sogenannten ruhenden Zahlungsansprüche.

Nachteil:

Ermittlung der Höhe der Entschädigung:

Die Ermittlung sollte zwischen dem bisherigen und neuen ZA Inhaber, also dem alten und neuen Pächter erfolgen. Zu befürchten ist allerdings, dass sich die LG als Verpächter bei zu erwartenden Konfliktfällen nicht entziehen kann.

1. Da eine Fortschreibung der Zahlungsansprüche bis 2013 erstens fraglich ist und zweitens die Topups ab 2011 auf die Flächenprämie abgeschmolzen werden, ist eine Ermittlung schwierig.
2. Die Zahlungsansprüche könnten aus fiskalischen Gründen bis 2013 deutlich reduziert und danach gänzlich abgeschafft werden. Stichworte sind hier : Mid Therm Review und Erhöhung der Modulation zur Stärkung der 2. Säule.

Weitere Möglichkeit:

d) Weiterleitung der Topups an den Ursprungspächter (sogenannte Rentenklausel). Bei dieser Lösung sind politische Risiken ausgeschaltet. Sie scheint im Moment die optimale Lösung zu sein. Dennoch hat sie Probleme:

- Sicherung dieses Anspruches für den Ursprungspächter, da der neue Pächter zahlungsunfähig werden kann und er, aus welchen Gründen auch immer, die gesamten Zahlungsansprüche an Dritte veräußert.

Mögliche Absicherung dieses Problems:

- Entsprechende Abtretung mit der Zahlstelle der Zahlungsansprüche vereinbaren. Dies wird nur jeweils für die jährlichen Zahlungen möglich sein und schützt nicht vor einem (vertragswidrigen) Verkauf der ZA.
 - Hinterlegung einer Bankbürgschaft in der Höhe des kapitalisierten, gesamten Anspruchs – kostet Geld (Avalprovision) -
- Bei der Übertragung von Zahlungsansprüchen ist zu bedenken, dass der bisherige Inhaber der Zahlungsansprüche sicherlich darauf besteht, auch anteilig Stilllegungsprämien (in Mecklenburg-Vorpommern 9 %) mit zu übertragen, denn die Stilllegungsverpflichtung wandert mit den zu übertragenden Flächen auf den neuen Bewirtschafter mit.

Auswirkung auf den Boden- und Pachtmarkt:

Durch die Entkoppelung ist zweifelsfrei ein geteilter Markt, einerseits für die Fläche, andererseits für Zahlungsansprüche entstanden. Zum normalen Kauf- und Pachtmarkt haben sich bereits Handelsplattformen zu beabsichtigten Handeln mit Zahlungsansprüchen gebildet. Es gibt bereits jetzt Hinweise von Verbänden und Steuerberatern bei der Benennung von Kaufpreisen in Kaufverträgen zwischen Grundstückspreis und Preis für Zahlungsansprüche zu differenzieren. Diese Differenzierung hat meines Erachtens nur Sinn in Verbindung mit der Grunderwerbssteuer. Eine Übertragung der Verkaufserlöse nach § 6a EkStG wäre m. E. zum Ankauf von extra ausgewiesenem Zahlungsanspruch kaum möglich.

Höchste Kaufpreise und Pachtpreise wird man kurz- und mittelfristig also nur dann erzielen können, wenn Grundstücke mit Zahlungsansprüchen angeboten werden können. Bei Verkauf von Flächen spielt meines Erachtens künftig eine entscheidende Rolle:

1. Ist der Verkäufer auch der bisherige Bewirtschafter der Flächen?
2. In welcher Größenordnung stehen Flächen zum Verkauf?
 - Abrundungsflächen
 - Flächen zur Begründung einer neuen Existenz
3. In welchem Umfang sind in der betroffenen Region ruhende Zahlungsansprüche, denn nicht aktivierte Zahlungsansprüche lösen unweigerlich verstärkte Nachfrage nach Flächen aus.

Bei der Verpachtung von Flächen sind sicherlich ähnliche Beurteilungskriterien wie beim Verkauf zu berücksichtigen. Unsere Erfahrun-

gen aus der Ausschreibung von Pachtflächen im Frühjahr 2005 zur Pachtübernahme zum 01.10.2005 hat folgendes ergeben:

Ausgeschrieben wurden Flächen ohne Zahlungsansprüche. Der geforderte Pachtpreis wurde gegenüber den vorherigen Pachtpreisen auf das ortsübliche Niveau angepasst, d. h. in der Regel erhöhte Pachten (3,50 bis 4 € je BP).

1. Die Nachfrage nach diesen Flächen war insgesamt deutlich geringer als im Jahr 2004, insbesondere gab es 2005 kaum Nachfrage von Interessenten außerhalb der näheren Region.
(Kostendegression spielt also offensichtlich eine Rolle)
2. Die Flächen konnten alle zu den geforderten Konditionen neu verpachtet werden. Die Pächter kamen jedoch ausnahmslos aus unmittelbarer Nähe der Pachtfläche (d. h. mehr Regionalität). Ob diese Feststellungen sich auch in den kommenden Jahren so fortsetzen bleibt abzuwarten. Auch bei der Nachfrage nach Pachtflächen wird es in hohem Maße davon abhängen, in welchem Maß in der Region nun aufgrund fehlender Fläche nicht aktivierbare Zahlungsansprüche sind.

Zusammenfassung:

1. An das Händling mit Zahlungsansprüchen müssen wir uns alle erst noch gewöhnen.
2. Rechtssicherheit bei der Durchsetzung von Vereinbarungen, z. B. zur Übertragung von Zahlungsansprüchen auf Dritte liegen nicht vor und können aufgrund der Kürze der Zeit seit Bestehen der Zahlungsansprüche nicht vorliegen. Ob die vorliegenden Urteile wegweisend sind, ist m. E. mehr als fraglich.
3. Das Loslösen der Zahlungsansprüche von der Fläche, aber die Bindung an Fläche hat Auswirkungen auf den Grundstücksverkehr. Art und Höhe der Auswirkungen müssen jedoch noch abgewartet werden.
4. Längerfristig wird mehr die Frage, ob die Landwirtschaft weiterhin überhaupt Beihilfen erhält und wenn ja in welcher Höhe, den Pacht- und Bodenmarkt beeinflussen als die momentane Frage der Übertragung der entkoppelten Zahlungsansprüche.

Ich danke für Ihre Aufmerksamkeit.