



4. Bodenforum der

Neuen Landwirtschaft

Neue Regeln für die Privatisierung durch die BVVG

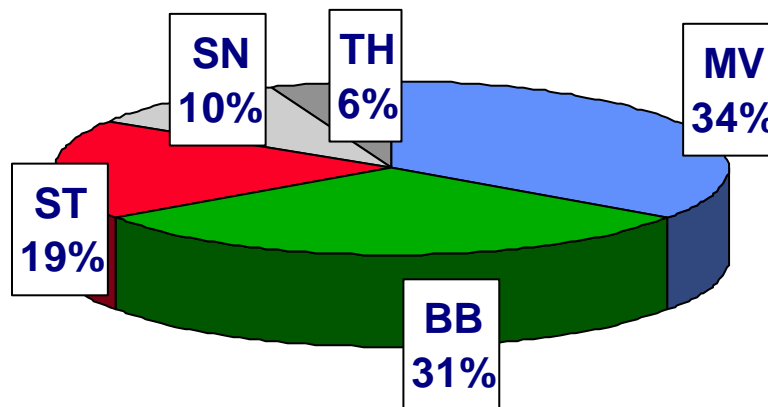
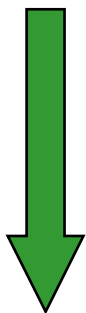
**Herr Dr. Wilhelm Müller
Geschäftsführer der
BVVG Bodenverwertungs- und –verwaltungs GmbH**



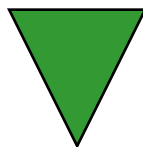
Ausgangssituation:

Im Bestand der BVVG zum 31.12.2006:

rd. 575.000 ha landwirtschaftliche Flächen, davon ca. 91 % langfristig verpachtet



Auslaufen der Flexibilisierungsregelung Ende 2006



Klärung zwischen Bund und Ländern, wie mit den BVVG-Flächen ab 2007 im Allgemeinen und mit den ab 2010 im größerem Umfang frei werdenden Flächen im Besonderen umzugehen ist



Grundsätze

1. Umfang der Verkehrswertverkäufe wird bei rund 25.000 ha jährlich verstetigt.
 - ⇒ Privatisierungszeitraum bis 2020
 - ⇒ in erheblichem Umfang müssen Pachtverträge neu abgeschlossen werden
2. Regelfall für die Flächenvergabe ist die Ausschreibung alternativ zum Verkauf und zur Verpachtung
3. Einzelbetriebliche Schutzkomponente erlaubt weitere direkte Verpachtung an die bisherigen Pächter für einen Zeitraum bis zu längstens 9 Jahren sofern erforderlich; i. d. R. bei 20 % Entzug von BVVG-Flächen der Fall.

Außerdem:

Der begünstigte EALG-Verkauf soll mit Ablauf der bestehenden langfristigen Pachtverträge beendet werden!



Grundsatz Ausschreibung

Regelverfahren

alternativ Kauf/ Pacht
bedingungsfrei *beschränkt*

Freier oder frei werdender Flächen

+

Auffüllregel

Verkauf

Langfr. verp. Flächen

+

= Verkauf zum Verkehrswert von 25.000 ha /Jahr

Ausnahmeregel

Verkauf an den Pächter

+

Schutzregel

Neuverpachtung

Ausnahme
Direktvergabe



Verkäufe zum Verkehrswert

Regel- verfahren



alternative Ausschreibung pachtfreier oder innerhalb von 2 Jahren pachtfrei werdender Flächen zum Verkauf und zur Verpachtung

Entscheidung, ob Verkauf oder Verpachtung hängt ab von der Pacht- und jährlichen Wertentwicklungsrendite

Ausnahme- regel



Direktverkauf an den Pächter ohne Ausschreibung

- Erwerbsumfang max. 450 ha landw. Fläche einschl. schon nach EALG-Bedingungen erworbener oder noch erwerbbarer Fläche
- bis zu 50 % der Gesamtbetriebsfläche (in Anlehnung an EALG-Regelung)

Auffüll- regel



Ausschreibung von noch länger als 2 Jahren verpachteter Flächen ausschließlich zum Verkauf

Entnahme von nicht mehr als 20 % der Gesamtbetriebsfläche des betroffenen Betriebes aus bestehenden BVVG-Pachtverträgen innerhalb eines Zeitraumes von jeweils 6 Jahren



Verpachtung

Regel- verfahren



alternative Ausschreibung pachtfreier oder innerhalb von 2 Jahren pachtfrei werdender Flächen zum Verkauf und zur Verpachtung

Entscheidung, ob Verkauf oder Verpachtung hängt ab von der Pacht- und jährlichen Wertentwicklungsrendite

Schutz- regel



erneute direkte Verpachtung an den bisherigen Pächter

- Nachweis der Erforderlichkeit für die Fortführung des Betriebes, u. a. durch eine begründete Stellungnahme der zuständigen Landesbehörde
- Erforderlichkeit ist in der Regel gegeben, wenn der Pächter BVVG-Flächen von mind. 20 % der Gesamtbetriebsfläche innerhalb von 6 Jahren aus der Bewirtschaftung verloren hat

Die Pachtdauer der neu abzuschließenden Pachtverträge ist auf bis zu längstens 9 Jahre begrenzt ⇒ 9-jährige Pachtverträge werden nicht der Regelfall sein, sondern eine gewisse zeitliche Staffelung der Laufzeiten.



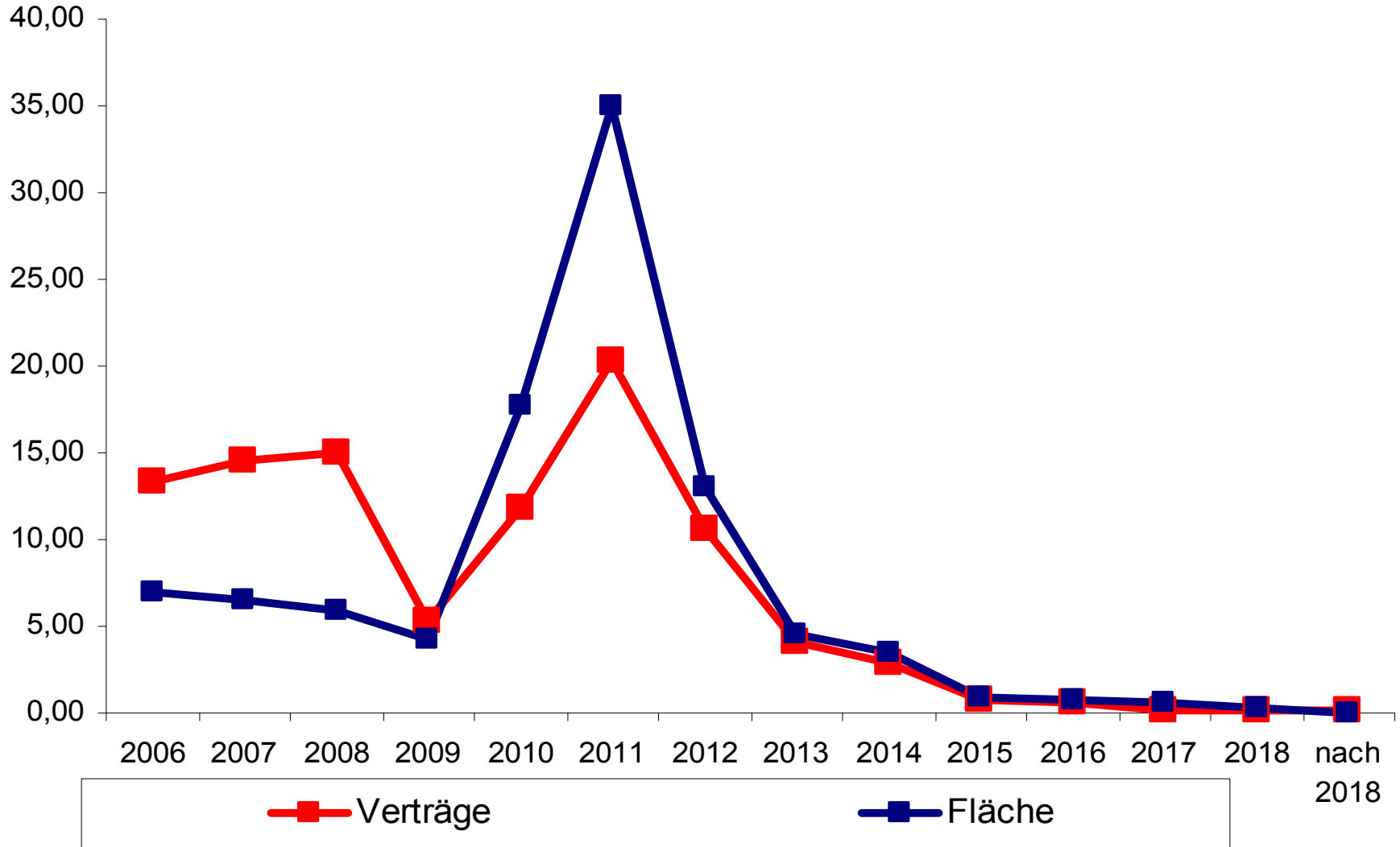
Besondere Regelungen

- Unternehmen mit arbeitsintensiven Bewirtschaftungsformen werden pro Jahr 2.000 ha im Wege der beschränkten Ausschreibung angeboten
 - ⇒ Ausschreibung wird ebenfalls alternativ zum Verkauf und zur Verpachtung durchgeführt.
- Steuerung der Ausschreibungen räumlich und zeitlich nach markt- und agrarstrukturellen Aspekten
- Lose nach Möglichkeit nicht > 50 ha; Lose unter 10 ha werden grundsätzlich nur zum Verkauf angeboten
- Die Länder haben die Möglichkeit, die zum Verkauf vorgesehene Fläche zur Durchführung öffentlicher Vorhaben von ihren Landgesellschaften vorab zum Verkehrswert erwerben zu lassen



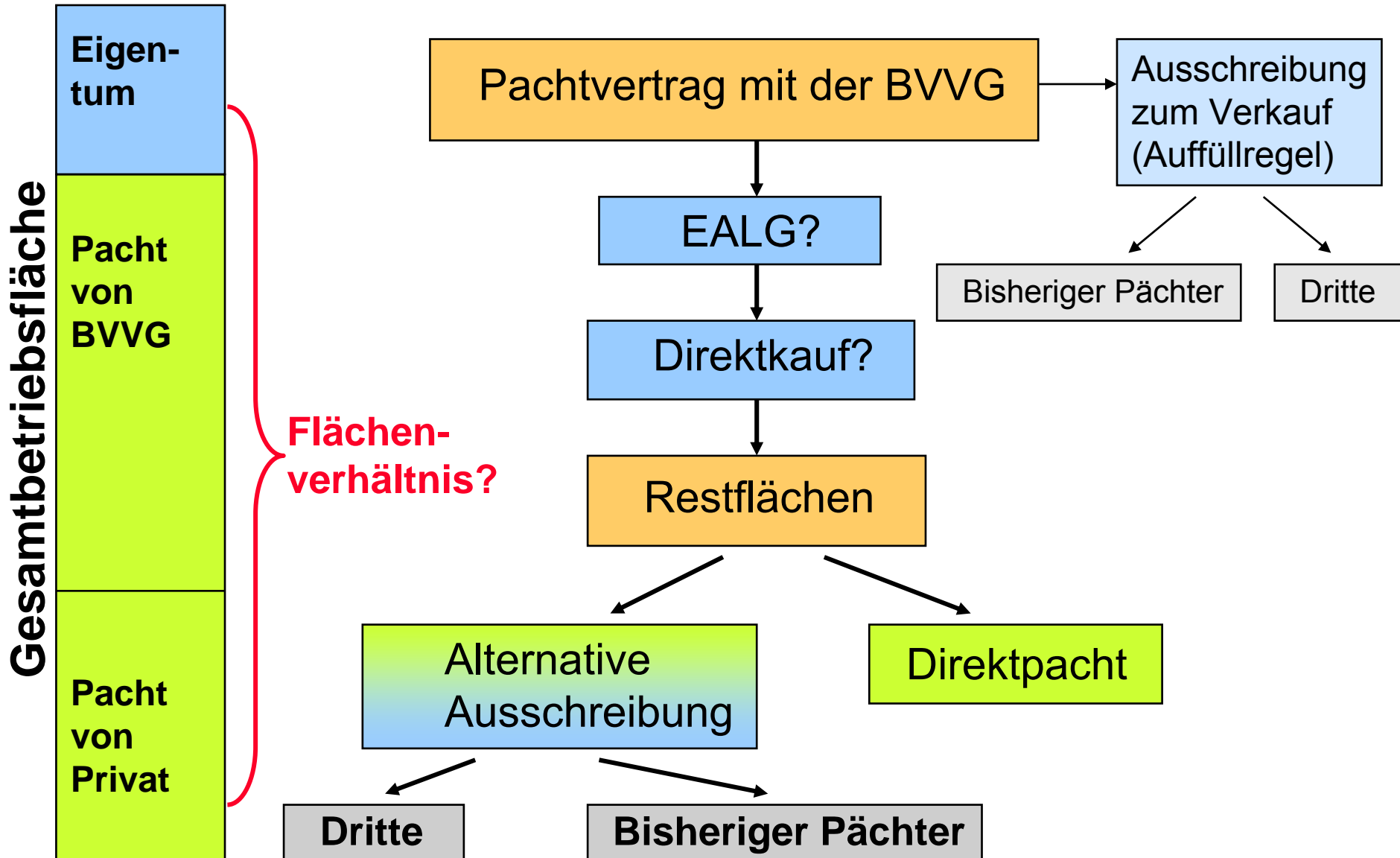
Pachtende langfr. abgeschlossener Pachtverträge BVVG gesamt, Stand 30.06.2006

%





Zusammenhänge





Beispiel

Gesamtbetriebsfläche 1.000 ha

**Eigen-
tum
150 ha**

**Pacht
BVVG
bis 2011
500 ha
(EALG-
Anspruch
200 ha)**

**Pacht
von
Privat
350 ha**

Kaufmöglichkeiten bis 2011 (Ablauf langfr. PV)

- EALG bis 200 ha (800.000 EMZ)
- Ausnahmeregel: Verkehrswert direkt 150 ha zusätzlich oder 350 ha bei Verzicht auf EALG
(Gesamtbetriebsfläche 1.000 ha : 2 = 500 ha – 150 ha Eigentumsfläche)
- ggf. Anrechnung von gepachteten Eigentumsflächen naher Verwandter oder Gesellschafter als Eigentumsflächen

Pachtmöglichkeit nach 2011 (Schutzregel) o. EALG-K.

- Abzug 20 % der Gesamtbetriebsfläche = 200 ha innerhalb von 6 Jahren
 - alternative Ausschreibung ab 01.10.2009 (Regelverfahren); ggf. beschränkt auf arbeitsintensive Betriebsformen bzw. Ökobetriebe **oder**
 - Ausschreibung zum Verkauf (Auffüllregel) möglichst in Losen bis 50 ha
- Neuer PV (6 oder 9 J.) über 300 ha (500 ha – 200 ha)

Pachtmöglichkeit nach EALG-Kauf (200 ha)

- Abzug 20 % der Gesamtbetriebsfläche = 200 ha (s.o.)
- Neuer PV (6 oder 9 J.) über 100 ha (500 ha - 200 ha - 200 ha)