

Antwort

der Bundesregierung

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Hans-Michael Goldmann,
Dr. Christel Happach-Kasan, Dr. Edmund Peter Geisen, weiterer Abgeordneter
und der Fraktion der FDP
– Drucksache 16/12171 –**

Verkaufspraxis der Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH

Vorbemerkung der Fragesteller

Im Mai 2008 hat sich die Führung der Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG) ausdrücklich zu den zwischen Bund und Ländern ausgehandelten Privatisierungsgrundsätzen bekannt.

In diesen Privatisierungsgrundsätzen der BVVG gib es eine Soll-Bestimmung, wonach die zur Ausschreibung vorgesehenen Lose nach Möglichkeit eine Größe von 50 ha nicht überschreiten sollen. Kürzlich wurden drei Objekte von mehr als 50 ha von der BVVG ausgeschrieben. Die Objekte befinden sich alle in Mecklenburg-Vorpommern, eines im Gebiet der BVVG Niederlassung Schwerin (245 ha), die anderen beiden mit 496 ha und 157 ha im Bezirk der BVVG Neubrandenburg.

Nach den Privatisierungsgrundsätzen können Pächter Flächen ohne Ausschreibung u. a. direkt kaufen, wenn die insgesamt von der BVVG erworbene Fläche 450 ha nicht übersteigt und ein Kaufpreis in Höhe des Verkehrswertes unter Berücksichtigung von Ausschreibungsergebnissen der BVVG in vergleichbaren Fällen unter Beachtung aller wertbildenden Faktoren vereinbart wird. Die Ermittlung des Verkehrswertes durch die BVVG stellt sich dabei aber immer wieder als Streitpunkt heraus, da die von der BVVG ermittelten Verkehrswerte erheblich von den ortsüblichen Verkehrswerten abweichen. Das Bundesministerium der Finanzen (BMF) hat im Frühjahr 2008 die BVVG angewiesen, auch den privaten Bodenmarkt bei der Preisermittlung zu berücksichtigen. In einem noch nicht rechtskräftigen Urteil des Landgerichts Dresden unterlag die BVVG mit ihrer angewandten Rechtspraxis, auf das Ausgleichsleistungsgesetz und die Flächenerwerbsverordnung in der Anwendung bei der Wertermittlung zu verzichten.

Vorbemerkung der Bundesregierung

Auf der Grundlage der zwischen der Bundesregierung und den neuen Ländern Ende 2006 vereinbarten Privatisierungsgrundsätze, deren Vorgaben die Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG) einhält, werden unter Ein-

beziehung der agrarstrukturellen Interessen der neuen Länder angemessene Ergebnisse erzielt.

Die BVVG hat sich bei der Preisbildung am geltenden EU-Beihilferecht zu orientieren und muss daher das aktuelle Marktgeschehen berücksichtigen. Die Praxis, bei preisbegünstigten Verkäufen nach dem Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz nicht mehr die im Bundesanzeiger veröffentlichten regionalen Wertansätze heranzuziehen, sondern aktuelle Vergleichspreise, entspricht einer gemeinschaftsrechtskonformen Auslegung der gesetzlichen Vorgaben.

1. Warum wurden in den Ausschreibungsfällen (Objekt-Nr.: MN52-1800-262306-32, MS58-1800-145808 und MN62-1800-281308) die Losgrößen (um das bis zu 10-Fache) überschritten, und wie viele weitere Fälle der Überschreitung gab es an welchen Orten noch?

Bei den genannten Ausschreibungslosen handelt es sich um bisher langfristig verpachtete Flächen aus ehemaligen volkseigenen Gütern, bei denen auf Grund von besonderen Bestimmungen in den Anfang der 1990er Jahre von der Treuhandanstalt abgeschlossenen Pachtverträgen (Kaufoptionen) eine Verwertung in einem Los angezeigt ist. Insgesamt wurde bisher in weniger als 1 Prozent der Ausschreibungen die Losgröße von 50 ha überschritten, überwiegend nur unwesentlich. Im Jahr 2008 lag bei rund 2 500 Ausschreibungen die durchschnittliche Losgröße unter 15 ha.

2. Welche Kriterien legt die BVVG zugrunde, um solche Losgrößen zusammenzustellen, die von den in den Privatisierungsgrundsätzen anvisierten Losgrößen von 50 ha abweichen?

Abgesehen von Sonderfällen (siehe Antwort zu Frage 1) werden Lose von mehr als 50 ha ausnahmsweise wegen Arrondierungszwecken oder für den Mitverkauf von nicht landwirtschaftlich nutzbaren Flächen gebildet.

3. Welche europarechtlichen Zwänge sah das BMF, um die BVVG von der gesetzlichen Vorgabe bei der Verkehrswertbestimmung von den in § 3 Absatz 7 Satz 1 des Ausgleichsleistungsgesetzes und § 5 Absatz 1 der Flächenerwerbsverordnung abzurücken zu lassen?

Die Regionalen Wertansätze (RWA) bilden wegen der bis zu zwei Jahre zurückliegenden Basiszahlen nicht mehr den Marktwert im Sinne der Mitteilung 97/C 209/03 der Europäischen Kommission vom 10. Juli 2007 ab. Zur Vermeidung einer Überschreitung des genehmigten Beihilfesatzes ist es geboten, dass die BVVG den Verkehrswert im Einklang mit den gesetzlichen Vorschriften aus dem aktuellen Marktgeschehen ableitet.

4. Wie ermittelt die BVVG zurzeit die Verkehrswerte für die Flächen, die sie ohne Ausschreibung veräußert?

Die BVVG ermittelt diese mit Hilfe des von ihr entwickelten Vergleichspreis-systems (VPS) aus dem aktuellen Marktgeschehen. Zu diesem Zweck zieht sie Kaufpreise nach der Belegenheit der Flächen, Objektgröße, Bonität der Flächen und nach dem Zeitpunkt des Verkaufs vergleichbarer eigener Verkäufe und vergleichbarer Verkäufe durch Dritte heran.

5. Ist die unabhängige Überprüfung des von der BVVG angewandten Vergleichspreissystems inzwischen wie angekündigt erfolgt, und wenn ja, mit welchem Ergebnis?

Die Prüfung ist noch nicht abgeschlossen.

6. Inwieweit spielen externe Verkehrswertgutachten und der regionale private Bodenmarkt bei der Preisfindung eine Rolle?

Da mit dem VPS der BVVG immer umfangreichere Daten zum Bodenmarkt zur Verfügung stehen, werden externe Verkehrswertgutachten nur noch in Ausnahmefällen, insbesondere bei besonderen Nutzungen (z. B. Obstbau), in Auftrag gegeben. Zur Berücksichtigung des regionalen privaten Bodenmarkts siehe Antwort zu Frage 4.

7. Inwieweit sind Mitarbeiter in den Niederlassungen der BVVG an den Wertungsergebnissen durch finanzielle Prämien oder Ähnliches beteiligt, und wie sieht das Beteiligungsmodell aus, wenn es eines gibt?

Je nach Grad der Erreichung der Ziele aus der jährlichen Zielvereinbarung zwischen dem Bundesministerium der Finanzen und der BVVG, die neben Ergebniszielen auch Projektziele enthält, kann die BVVG ihren Angestellten eine leistungsabhängige Vergütung zahlen. Neben langfristigen wirtschaftlichen Zielen, wie die Verbesserung geplanter betriebswirtschaftlicher Kennzahlen, stehen vor allem Ziele zur Erfüllung bestimmter gesetzlicher Vorgaben und zur Verbesserung betrieblicher Abläufe im Fokus. In der Zielvereinbarung für das Jahr 2009 stehen die rechtzeitige Abwicklung der Verkäufe nach § 3 Ausgleichsleistungsgesetz bis zum Jahresende und die Verbesserung der Umsatzrendite im Vordergrund. Da die Zielerreichung über das gesamte Unternehmen und nicht auf den Einzelfall bezogen abgerechnet wird, haben zusätzliche Entgelte für Mitarbeiter in den Niederlassungen keinen Bezug zu einzelnen Wertungsergebnissen.

8. Trifft es zu, dass das Land Sachsen-Anhalt abermals die BVVG-Flächen in Sachsen-Anhalt übernehmen will, und wie hat die Bundesregierung auf dieses Ersuchen reagiert?

Es trifft zu, dass das Land Sachsen-Anhalt Kaufabsichten bekundet hat. Bislang wurde aber kein konkretes Angebot vorgelegt.

9. Wie wird das von der BVVG entwickelte Bürgschaftsmodell zur Absicherung von Krediten für Käufe nach dem Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz vom Markt angenommen?

Bis zum Stichtag 10. März 2009 wurden insgesamt 72 Bürgschaften mit einem Umfang von 17,7 Mio. Euro für Käufe nach dem Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz ausgereicht. Die Bürgschaften sind zunächst sehr verhalten in Anspruch genommen worden, gegenwärtig ist eine steigende Tendenz zu beobachten.

10. Wie viel Prozent der verkauften Fläche ging in den letzten zwei Jahren an Investoren, die nicht aus der Landwirtschaft kommen?

Erhebungen der BVVG haben ergeben, dass der Anteil der landwirtschaftlichen Flächen, die nach Ausschreibungen direkt an nicht in der Landwirtschaft tätige Personen oder Unternehmen veräußert wurden, bei unter 2 Prozent liegt.

11. Wie steht die Bundesregierung zu einer Übernahme von BVVG-Flächen durch zu bildende Bodenfonds, wie es z. B. schon durch den Bodenfonds 1 der Nord Ost Bodenmanagement GmbH in Mecklenburg-Vorpommern erfolgt ist?

Mit den seit dem 1. Januar 2007 geltenden Privatisierungsgrundsätzen sind weitere Direktkaufmöglichkeiten durch Bodenfonds ausgeschlossen. Als Vergabeverfahren kommt die öffentliche Ausschreibung zur Anwendung.