

Flächenerwerbs- verordnung

Von
Dr. Peter Zimmermann und
Dr. Robert Heller

Institut für Grundstückswert und Bodenrecht (IGB),
St. Augustin



**VERLAG FÜR
DIE RECHTS- UND
ANWALTSPRAXIS
HERNE/BERLIN**

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Inhaltsverzeichnis	VII
Abkürzungsverzeichnis	XIII
Literaturverzeichnis	XVII

Kapitel 1:

Allgemeines	1
------------------------------	----------

A. Privatisierung land- und forstwirtschaftlicher Flächen durch die Treuhandanstalt	1
I. Vorbemerkung	1
II. Land- und forstwirtschaftliche Flächen im Beitrittsgebiet	2
1. Flächenstruktur im Jahr 1989	2
2. Von der Treuhandanstalt übernommene Flächen der Land- und Forstwirtschaft	5
III. Rechtsgrundlagen der Privatisierung	8
1. Treuhandgesetz und § 3 AusglLeistG	8
2. Treuhandrichtlinien	9
3. Das Bohl-Papier	10
IV. Tätigkeit der Treuhandgesellschaften	12
1. Allgemeines	12
2. Wahrnehmung öffentlich-rechtlicher Privatisierungsaufgaben durch die BVVG	12
B. Rechtsweg bei Privatisierungsentscheidungen der BVVG	15
C. Gesetzliche Ermächtigung und ihre Ausfüllung durch die Flächenerwerbsverordnung	20
I. Allgemeines	20
II. Ermächtigung zu gesetzesausfüllenden Verordnungsregelungen	21
III. Ermächtigung zu Gesetzesergänzenden und -ändernden Verordnungsregelungen	22
IV. Nichteinhaltung der gesetzlichen Ermächtigung	23

D. Struktur der Flächenerwerbsverordnung	24
I. Inhalt	24
II. Ergänzende Gesetze, Verordnungen und Richtlinien . . .	25
 Kapitel 2:	
Erwerb landwirtschaftlicher Flächen	27
 A. Landwirtschaftliche Flächen für das Erwerbsprogramm .	27
I. Erwerbbarer landwirtschaftlicher Flächen	27
II. Vom Erwerb ausgeschlossene Flächen	30
 B. Erwerbsgrundlagen	34
I. Allgemeines	34
II. Erwerb gepachteter Flächen gem. § 3 Abs. 1, Abs. 2 Ausgl-LeistG	35
1. Pachtverträge über landwirtschaftliche Flächen	35
2. Unterpachtverträge über landwirtschaftliche Flächen .	36
3. Eingerichteter landwirtschaftlicher Betrieb	37
4. Erwerbsberechtigte Personen	39
a) Allgemeines	39
b) Natürliche Personen	41
aa) Wiedereinrichter und Neueinrichter	41
bb) Gesellschafter von juristischen Personen des Privatrechts	41
c) Rechtsnachfolger natürlicher Personen	42
aa) Erben und Erbeserben	42
bb) Einzelrechtsnachfolger	43
d) Juristische Personen des Privatrechts	43
e) Nichtberechtigte	45
5. Ortsansässigkeit als zusätzliches personenbezogenes Merkmal	46
III. Erwerb nicht-selbstbewirtschafteter Flächen nach § 3 Abs. 5 AusglLeistG	47
IV. Erwerb zusätzlicher Flächen nach § 3 Abs. 9 AusglLeistG .	48
V. Mitübernahme von Restflächen nach § 3 Abs. 7 Satz 6 AusglLeistG	49
VI. Konkurrenz zwischen Erwerbsansprüchen	49

C. Umfang der Erwerbsmöglichkeit	49
I. Flächenmäßige Obergrenzen	49
1. Allgemeines	49
2. Grundsätzliche Obergrenze von 600.000 EMZ	51
3. Anrechnung von Eigentumsanteilen des Erwerbers	52
4. Beschränkter Erwerb nicht selbst-bewirtschafteter Flächen	54
II. Vom Erwerb ausgeschlossene Flächen	55
D. Fristen und inhaltliche Beschränkungen	55
I. Ausschlußfristen	55
II. Verhältnis zwischen Erwerber und Pächter nach § 3 Abs. 6 AusglLeistG	56
III. Veräußerungsverbot	56
E. Kaufpreise	57
I. Bestimmung des Bodenwerts	57
II. Steuerliche Einheitswerte bei Gartenbau-, Weinbau- und Binnenfischereiflächen	59
III. Verkehrswerte bei Restflächen nach § 3 Abs. 7 AusglLeistG	59
IV. Verkehrswerte für wesentliche Grundstücksbestandteile	61
1. Allgemeines	61
2. Selbständige Werte für aufstehende Gebäude und sonstige Grundstücksbestandteile.	62
3. Unanwendbarkeit des Sachwertverfahrens zur Verkehrswertermittlung	64
4. Abschläge vom Verkehrswert	68

Kapitel 3:

Erwerb von forstwirtschaftlichen Flächen 69

A. Forstwirtschaftliche Flächen für das Erwerbsprogramm	69
B. Erwerbsgrundlagen	71
I. Übersicht	71
II. Waldflächenerwerb nach § 3 Abs. 8 AusglLeistG	72
1. Berechtigte Personen	72
a) Allgemeines	72

b) Wiedereinrichter und Neueinrichter	72
c) Rechtsnachfolger natürlicher Personen	73
d) Nichtberechtigte	74
2. Ortsansässigkeit als zusätzliches personenbezogenes Merkmal	74
3. Betriebskonzept und Qualifikation	75
III. Waldflächenerwerb nach § 3 Abs. 4 AusglLeistG (Bauernwald)	76
IV. Waldflächenerwerb nach § 3 Abs. 5 AusglLeistG	76
V. Mitübernahme von Restflächen nach § 3 Abs. 7 Satz 6 AusglLeistG	77
VI. Konkurrenz zwischen Erwerbsansprüchen	77
C. Umfang der Erwerbsmöglichkeit	78
I. Allgemeines	78
II. Flächenmäßige Obergrenzen	78
III. Lagebezogene Beschränkungen	79
D. Fristen	79
E. Kaufpreise für Waldflächen	79
I. Vorgaben des Gesetzes	79
II. Kaufpreisermittlung nach der FlErwV	80
1. Einteilung des Bestandes nach der Hiebsreife	80
2. Vereinbarkeit von § 6 Abs. 1 FlErwV mit der Ermächtigung im AusglLeistG	81
3. Ermittlung des Ersatzeinheitswertes nach der 10. FeststellungsDV	85
4. Kaufpreisermittlung nach der FlErwV i.V.m. der 10. FeststellungsDV	85
a) Feststellung des gegenwärtigen Waldbestands	85
b) Kaufpreisermittlung für Hochwald	86
c) Kaufpreisermittlung für Niederwald und Nichtwirtschaftswald	89
d) Kaufpreisermittlung für Mittelwald	90
e) Keine Abschläge für Bestandesschäden	90
5. Pauschhektarsätze für Kleinparzellen	91
6. Verkehrswert für Waldflächen mit hiebsreifen Beständen von 10 v.H. und mehr	92

7. Verkehrswert für Bestandteile	92
8. Abschläge vom Kaufpreis	92

Kapitel 4:

Das Verfahren zum Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Flächen

94

A. Verwaltungsverfahren	94
I. Allgemeines	94
II. Kaufantrag des Bewerbers	94
III. Prüfung der Kaufanträge bei der Privatisierungsstelle	95
IV. Entscheidungen der Privatisierungsstelle	97
1. Verkaufsangebot	97
2. Ablehnung von Bewerbern	98
V. Einschaltung des Beirats	99
B. Zivilrechtlicher Kaufvertrag und Eigentumsübergang	100
I. Abschluß des Kaufvertrages	100
II. Übereignung der Grundflächen und Veräußerungsverbot	101
C. Rückabwicklung	102
I. Rücktrittsrechte	102
1. Allgemeines	102
2. Rücktrittsgründe	103
3. Frist	104
4. Rechtsfolgen	104
5. Absehen von der Ausübung des Rücktrittsrechts	104
II. Rückkaufsrechte	105

Anhang A:

Rechtsvorschriften

107

I. Entschädigungsgesetz (Auszug)	107
II. Ausgleichsleistungsgesetz	109
III. Flächenerwerbsverordnung	118
IV. Zehnte Durchführungsverordnung zum Feststellungsgesetz mit Anlagen 2, 3, 4 (Auszug)	139

II. Beihilfen nach dem EG-Vertrag	111
III. Diskriminierungsverbot nach dem EG-Vertrag	113

Anhang A:

Rechtsvorschriften	115
-------------------------------------	-----

I. Entschädigungsgesetz (Auszug)	115
II. Ausgleichsleistungsgesetz	117
III. Flächenerwerbsverordnung	126
IV. Zehnte Durchführungsverordnung zum Feststellungsgesetz mit Anlagen 2, 3, 4 (Auszug)	147
V. Zweite Durchführungsverordnung zum Beweissicherungs- und Feststellungsgesetz mit Anlagen 2, 3 (Auszug)	169
VI. Waldwertermittlungsrichtlinien 1991 (Auszug)	191
VII. Dritte Durchführungsverordnung zum Treuhandgesetz	203

Anhang B:

Übersichten	205
------------------------------	-----

I. Materialien zur Flächenerwerbsverordnung	205
II. Ausfüllung der §§ 3, 4 AusglLeistG durch die FlErwV	205

Stichwortverzeichnis	209
--------------------------------	-----