

Verwaltung und Verwertung des landwirtschaftlichen staatlichen Grundbesitzes Handlungsrahmen für die nachhaltige Verpachtung

Der Handlungsrahmen ist den aktuellen agrarstrukturellen Vorgaben stetig anzupassen.

1. Herkunft der Flächen

Das 1945 im Eigentum des Landes Thüringen stehende Domänenvermögen wurde zur unentgeltlichen Restitution gemäß Art. 21 und 22 Einigungsvertrag bis zum 31. Dezember 1995 beantragt und sukzessive in das Eigentum des Freistaates zugeordnet. Der Grundbesitz ist kleinparzelliert und befindet sich in Streulage. Der Flächenbestand im staatlichen Grundbesitz beträgt ca. 8.800 ha, davon sind ca 8.500 ha (und davon ca. 8.000 ha langfristig) an 561 Landwirte verpachtet. Die verpachteten Flächen sind in 686 Gemarkungen mit ca. 12.000 Flurstücken belegen.

2. Grundlage der heutigen Nutzerstruktur

Bis zur Vermögenszuordnung in das Eigentum des Freistaates gehörten die Flächen zum Treuhandvermögen. Dieses Vermögen wird von der Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG) im Auftrag des Bundes privatisiert (BVVG-Flächenprivatisierung).

Ziel der ersten Phase der Privatisierung des Treuhandvermögens war, die Nutzungsverhältnisse langfristig zu regeln, um den sozialen Frieden in den Dörfern wiederherzustellen und den Landwirten eine verlässliche Grundlage für ihre Betriebsplanung auf Dauer zu sichern. Für die Privatisierung und Reorganisation des volkseigenen Vermögens in der Land- und Forstwirtschaft war die Treuhanderschaft so zu gestalten, dass den ökonomischen, ökologischen, strukturellen und eigentumsrechtlichen Besonderheiten dieses Bereiches Rechnung getragen wurde (§ 1 Abs. 6 Treuhandgesetz). Auf dieser Grundlage erfolgte die Festlegung der Kriterien zur Auswahl der Pächter nach den Treuhandrichtlinien von 1992, geändert 1993. 2001 wurden diese außer Kraft gesetzt.

Die Flächen wurden 1993 und Folgejahre von der BVVG regional ausgeschrieben, maßgeblich war nicht das Pachtgebot, sondern das eingereichte Betriebskonzept. Die Vergabeentscheidung der BVVG erfolgte auf der Grundlage der Empfehlungen der im Freistaat Thüringen regional gebildeten 14 Pachtkommissionen, an denen neben den

regional zuständigen Behörden auch die in der Region vertretenen Berufsverbände sowie die Naturschutzbehörden beteiligt waren. Für die Vergabeentscheidung wurden u. a. folgende Auswahlkriterien zugrunde gelegt: Leistungsfähigkeit und Nachhaltigkeit des Betriebskonzeptes, z. B. Schaffung / Absicherung von Investitionen und Arbeitsplätzen; Absicherung flächenbezogener Tierhaltung entsprechend der gesetzlichen Standards, Aufstockungsbedarf, Arrondierung der Fläche zur Hofstelle, Sicherung der Bewirtschaftung der Fläche über das landwirtschaftliche Wegenetz, Vermeidung der Nutzung öffentlicher Straßen, Ausgleich von Flächenverlust durch Infrastrukturmaßnahmen, fachliche Qualifikation, Bevorzugung von Junglandwirten, Existenzgründern, arbeitsintensiven Betrieben und Ökolandwirten. Bei Gleichwertigkeit des Betriebskonzeptes waren Wieder- und Neueinrichter vorrangig vor juristischen Personen zu berücksichtigen.

3. Konzeption der Thüringer Landesregierung zur Verwaltung und Verwertung des landwirtschaftlichen staatlichen Grundbesitzes

Nach der Konzeption sind die Flächen für öffentliche Zwecke bereitzuhalten, wobei die agrarstrukturellen Belange vorrangig sind. Hauptziele sind Stabilisierung des landwirtschaftlichen Grundstücksmarkts und Anregung von Investitionen. Der landwirtschaftliche staatliche Grundbesitz ist langfristig an die Landwirte zu verpachten, soweit keine anderen öffentlichen Belange dem entgegenstehen. Die Thüringer Landgesellschaft mbH (ThLG) als das Siedlungsunternehmen des Freistaats nach Reichsiedlungsgesetz (RSG) ist mit der Verwaltung und Verwertung nach Treuhand- und Geschäftsbesorgungsvertrag vom Freistaat beauftragt.

4. Verpachtungsrichtlinie

4.1 gesetzliche Grundlagen

- Thüringer Landeshaushaltsordnung, insbesondere § 7 und § 63 ThürLHO
- sowie die entsprechenden Verwaltungsvorschriften
- Bürgerliches Gesetzbuch, insbesondere §§ 585 ff. BGB
- Landpachtverkehrsgesetz, insbesondere § 4 LPachtVG

4.2 Verpachtungsgrundsätze

- langfristige Verpachtung
- Verpachtung zum Marktpreis
- Bewirtschaftung der Flächen nach den Regeln einer guten fachlichen landwirtschaftlichen Praxis gemäß den gesetzlichen Vorgaben
- Absicherung der Zielerreichung staatlich gewährter Fördermittel
- Verpachtung zur Stabilisierung der Bewirtschaftungsverhältnisse vor Ort

4.3 Vergabe durch öffentliches Verfahren gemäß Verwaltungsvorschrift zu § 64 ThürLHO

4.3.1 Öffentlichkeitsgebot

Grundsätzlich ist gemäß Ziffer 4.1 Satz 2 der Verwaltungsvorschrift zu § 64 ThürLHO i.V.m. § 63 Abs. 5 ThürLHO zu verfahren.

4.3.2 Losbildung

Die Losbildung hat unter Berücksichtigung der örtlichen agrarstrukturellen Gegebenheiten und den Maßgaben der Bodenordnung sowie der Beachtung der öffentlichen Planungen zu erfolgen.

4.3.3 Zuschlagserteilung zum Höchstgebot

Der Zuschlag soll demjenigen erteilt werden, der den Höchstpreis bietet. Der Gebotspreis muss den haushaltsrechtlichen Anforderungen entsprechen. Das Gebot darf kein Spekulationspreis sein und muss die Vorgaben nach § 4 LPachtVG erfüllen. Der volle Wert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Gegenstandes bei der Verpachtung zu erzielen wäre; dabei sind alle Umstände, die den Preis beeinflussen, nicht jedoch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu berücksichtigen. Ist ein Marktpreis feststellbar, bedarf es keiner besonderen Wertermittlung. § 64 Abs. 3 ThürLHO bleibt unberührt. Zur Wertermittlung ist u. a. das im Internet veröffentlichte Thüringer Pachtpreisregister heranzuziehen. Erreicht der Bieter mit dem agrarstrukturell bedeutsamsten Betriebskonzept nicht das Höchstgebot, erhält er die Möglichkeit, in das Höchstgebot einzusteigen.

4.3.4 Auswahl zwischen den Bewerbern

Die Auswahl zwischen den Bewerbern soll auf der Grundlage eines Kriterienkatalogs anhand von agrarstrukturellen Gesichtspunkten erfolgen. Bestehen in der Region agrarstrukturelle Besonderheiten, sind diese zu berücksichtigen.

4.4 Direktvergabe

Die Direktvergabe an den bisherigen Pächter ist möglich, wenn nach einer agrarstrukturellen Prüfung des Pächters ein On/Off-Kriterium vorliegt. Die diesbezügliche Bewertung soll auf der Grundlage eines Kriterienkatalogs erfolgen. Des Weiteren können Flächen bis 10 ha direkt an den bisherigen Pächter vergeben werden. Das ordnungsgemäße Nachkommen der pachtvertraglichen Pflichten, dazu gehören u. a. die regelmäßige Zahlung der Pacht sowie die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Flächen, ist Voraussetzung für die Direktvergabe an den bisherigen Pächter.

Werden Flächen z. B. durch Betriebsaufgabe pachtfrei, ist bis 2 ha eine Direktvergabe dieser Flächen möglich.

5. Vertragsmanagement

Der Pachtvertrag ist unter Beachtung der Regelungen nach §§ 585 BGB ff. abzuschließen. (siehe den Musterpachtvertrag als Anlage). Das Vertragsmanagement hat die Einhaltung der Vertragspflichten abzusichern, insbesondere die regelmäßige Vereinbarung der Pacht, die Pachtpreisanpassung und die Überprüfung der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung durch die Vor-Ort-Kontrollen der Flächen.

6. Anlagen

Konzeption, Kriterienkatalog, Musterpachtvertrag