

Verwaltung und Verwertung des landwirtschaftlichen staatlichen Grundbesitzes

Handlungsrahmen für die nachhaltige Verpachtung

- 1. Herkunft der Flächen**
- 2. Grundlage der heutigen Nutzerstruktur**
- 3. agrarstrukturelle Zielvorgabe nach Koalitionsvertrag 2014**
- 4. Konzeption der Thüringer Landesregierung zur Verwaltung und Verwertung des landwirtschaftlichen staatlichen Grundbesitzes**
- 5. Verpachtungsrichtlinie**
 - 5.1 gesetzliche Grundlagen
 - 5.2 Verpachtungsgrundsätze
 - 5.3 Vergabe durch öffentliche Ausschreibung
 - 5.3.1 Öffentlichkeitsgebot
 - 5.3.2 Losbildung
 - 5.3.3 Zuschlagserteilung zum Höchstgebot bei Vorrang Ökobetrieb
 - 5.3.4 Auswahl nach Belegenheit
 - 5.3.5 Auswahl Status des Bewerbers und Nachhaltigkeit des Betriebskonzeptes
 - 5.4 Direktvergabe
- 6. Vertragsmanagement**
- 7. Anlagen**

Konzeption, Musterpachtvertrag

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 9.000 ha, davon sind 8.500 ha und davon 7.700 ha langfristig an 600 Landwirte und davon 6 % an Ökolandwirte verpachtet. Die verpachteten Flächen sind in 670 Gemarkungen mit 11.000 Flurstücken belegen. Obwohl der Anteil der Fläche des landwirtschaftlichen staatlichen Grundbesitzes ca. 1 % an der gesamten landwirtschaftlichen Nutzfläche Thüringens beträgt, sind die Grundstücke an 16 % der in Thüringen wirtschaftenden Betriebe verpachtet.

2. Grundlage der heutigen Nutzerstruktur

Bis zur Vermögenszuordnung in das Eigentum des Freistaates gehörten die Flächen zum Treuhandvermögen. Dieses Vermögen wird von der Bodenverwertung- 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 wiederher-

zustellen 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 Treuhandenschaft 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. Agrarstrukturelle Zielvorgabe nach Koalitionsvertrag 2014

„Die Landwirtschaft ist ein wichtiger und auch künftig unverzichtbarer Bestandteil der Thüringer Wirtschaftsstruktur. Sie ist ein Stabilitätsanker des ländlichen Raumes, sorgt als Produzentin hochwertiger Nahrungsmittel für Wertschöpfung und schafft Arbeitsplätze. Wir stehen für eine moderne Landwirtschaftspolitik, wollen nicht nur Wettbewerbsfähigkeit und Einkommen steigern bzw. stabilisieren, sondern die Lebensqualität im ländlichen Raum erhöhen, Umwelt- und Naturschutzziele einbeziehen und eine integrierte Entwicklungspolitik für die ländlichen Räume in den Fokus nehmen. Um die ökonomische Grundlage unserer landwirtschaftlichen Unternehmen zu verbessern, setzen wir uns für den Ausbau von Wertschöpfungsketten und die Diversifizierung der betrieblichen Einkommen ein. Auch die Direktvermarktung und die ökologische Produktion sollen zur höheren Wertschöpfung in ländlichen Räumen wesentlich beitragen.“

„Dazu werden wir speziell, verlässlich und dauerhaft fördern und einen Ökoaktionsplan erarbeiten, um regionale Vertriebs-, Verarbeitungs- und Vermarktungsstrukturen zu stärken. Sowohl der ökologische Landbau als auch die konventionelle Landwirtschaft haben Anspruch auf Unterstützung und Förderung und müssen gleichermaßen den Erfordernissen von Klimaschutz, Umwelt- und Naturschutz, Nachhaltigkeit und Wettbewerbsfähigkeit Rechnung tragen. Angestrebt wird, bis 2020 eine Anbaufläche von mindestens zehn Prozent der landwirtschaftlichen Fläche ökologisch zu bewirtschaften.“

4. 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 (s. Anlage Konzeption, ThürStAnz. Nr. 40/2001, S. 2043).

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.

5. Verpachtungsrichtlinie

5.1 gesetzliche Grundlage

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

5.2 Verpachtungsgrundsätze

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

5.3 Vergabe durch öffentliche Ausschreibung

5.3.1 Öffentlichkeitsgebot

Grundsätzlich ist öffentlich auszuschreiben.

5.3.2 Losbildung

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

5.3.3 Zuschlagserteilung zum Höchstgebot bei Vorrang Ökobetrieb

Der Zuschlag wird an denjenigen erteilt, der den Höchstpreis bietet und die Voraussetzungen nach 5.3.4 erfüllt. 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 bleibt unberührt. Zur Wertermittlung ist u. a. das im Internet veröffentlichte Thüringer Pachtpreisregister heranzuziehen.

Ist ein Ökobetrieb unter den Bietern und erreicht dieser nicht das Höchstgebot, erhält dieser die Möglichkeit, in das Höchstgebot einzusteigen, wenn er die Voraussetzungen nach 5.3.4 erfüllt. Im Übrigen wird nach den Auswahlkriterien gemäß 5.3.4 und 5.4.5 in der festgelegten Reihenfolge entschieden.

5.3.4 Auswahl nach Belegenheit

Bei gleich hohen Angeboten ist eine Einzelfallprüfung nach folgenden Kriterien erforderlich:

Ausgehend von der Flächenausstattung und dem Aufstockungsbedarf wird die Fläche bei gleich hohem Gebot an denjenigen Landwirt vergeben, der die Fläche unmittelbar oder mittelbar über Pflugtausch unter Einbindung des landwirtschaftlichen Wegenetzes nutzen kann. Vorrang hat der bisherige Bewirtschafter bzw. Pächter. Flächenverluste für Infrastrukturmaßnahmen sind zu beachten.

5.3.5 Auswahl Status des Bewerbers und Nachhaltigkeit des Betriebskonzeptes

Sollten danach immer noch verschiedene Landwirte in Frage kommen, entscheiden der Status des Bewerbers und die Nachhaltigkeit des Betriebskonzeptes unter Berücksichtigung der Anzahl der Arbeitskräfte und der Investitionen. Des Weiteren wird derjenige Landwirt bevorzugt, der gentechnikfrei produziert sowie sich gesellschaftlich und sozial in der dörflichen Gemeinschaft engagiert.

Ökolandbauern, Junglandwirte und Existenzgründer sind vorrangig zu berücksichtigen.

Für die Feststellung der betriebswirtschaftlichen Ausrichtung (BWA) ist die Verordnung 1242/2008 EG zugrunde zu legen sowie die EG-ÖKO-Basisverordnung (EG) Nr. 834/2007 vom 28. Juni 2007 in der jeweils geltenden Fassung, zuletzt berichtigt im ABl. Nr. L 300 vom 18.10.2014, S. 72.

5.4 Direktvergabe

Die Direktvergabe an den Pächter ist möglich, wenn das bisherige Pachtverhältnis auf der Grundlage einer Vergabeentscheidung nach Ausschreibung begründet wurde und der Pächter bisher ordnungsgemäß seinen pachtvertraglichen Pflichten nachgekommen ist. Dazu gehören u. a. die regelmäßigen Zahlung der Pacht sowie die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Flächen.

Des Weiteren können Flächen bis 2 ha in Streulage direkt vergeben werden.

6. **Vertragsmanagement**

Der Pachtvertrag ist unter Beachtung der Regelungen nach §§ 585 BGB ff. abzuschließen. (s. Musterpachtvertrag gemäß Anlage).

Das Vertragsmanagement hat die Einhaltung der Vertragspflichten abzusichern, insbesondere die regelmäßige Vereinnahmung der Pacht, die Pachtpreisanpassung und die Überprüfung der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung durch die Vor-Ort-Kontrollen der Flächen.

7. **Anlagen**

Konzeption, Musterpachtvertrag