

Gerechte Preise  
Neue Entwicklungen in Sachen  
**Bodenpacht und Bodenkauf**

**Geiersberger ■ Glas**

Rechtsanwälte  
Rostock ■ Schwerin

**Ingo Glas**

[www.geiersberger.de](http://www.geiersberger.de)

1

**Gliederung**


- Entwicklung der Grundstücks- und Pachtpreise
- Pachtanpassungsregelungen
- BVVG-Direkterwerb
- Finanzierung über Flächenfonds


2

## Entwicklung der Grundstücks- und Pachtpreise

### Bodenpreise

+ 8,7%  auf 11.854 €/ha  
Bundesdurchschnitt im letzten Jahr

+ 24,6%  auf 7.405 €/ha  
neue Bundesländer im letzten Jahr

+ 4,2%  auf 18.719 €/ha  
alte Bundesländer im letzten Jahr

3

## Entwicklung der Grundstücks- und Pachtpreise

Kaufpreise beim  
BVVG Pächter-Direkterwerb  
nach Privatisierungsgrundsätzen  
ca. **16.000 € bis 20.000 € / ha\***

daraus abgeleitete Pachtzinsrendite  
2,0% bis 2,5% = ca. **400 € / ha**

\* eigene Erfahrungswerte

4

## Pachtanpassungsregelungen

gesetzliche Grundregel: § 593 BGB

**Änderung des Pachtvertrages**, wenn:

- nachhaltige Veränderung der Verhältnisse,
- die für Vertragsleistungen maßgebend waren,
- hierdurch entsteht grobes Missverhältnis der gegenseitigen Verpflichtungen;
- Anpassung kann frühestens alle zwei Jahre begehrt werden,
- hierzu nachteilige Abweichungen können nicht vereinbart werden

5

## Pachtanpassungsregelungen

gesetzliche Grundregel: § 593 BGB

- es ist nicht alleine auf das Pachtzinsniveau abzustellen,
- sämtliche Vertragsleistungen sind zu berücksichtigen,
- bei Änderung des Pachtzinsniveaus  
→ keine absoluten Beträge anpassen, sondern relative Anpassung,

6

## **Pachtanpassungsregelungen**

vertragliche Regelung zur Erleichterung des Anpassungsverlangens sind zulässig:

- Indexierungen  
(Verbraucherpreisindex oder landwirtschaftlicher Erzeugerpreisindex)
- Preiskorridor festlegen
- Vereinbarung eines Sonderkündigungsrechts wenn keine Einigung über Anpassung

7

## **BVVG-Direkterwerb**

nach Privatisierungskonzept vom Januar 2010

- Pächter können
- im Rahmen festgelegter Grenzen
- direkt und ohne Ausschreibung
- LN von der BVVG erwerben

8

## BVVG-Direkterwerb

nach Privatisierungskonzept vom Januar 2010

- Kaufpreis wird unter Berücksichtigung von Ausschreibungsergebnissen ermittelt,
- bei Uneinigkeit soll Gutachten in Auftrag geben werden
  - Anfrage der Bundesregierung an Europäische Kommission zur europarechtskonformen Kaufpreisbestimmung
  - bis zur Klärung: vierjähriger Pachtvertrag

9

## Finanzierung über Flächenfonds

Problem:

Kaufpreis insbes. für BVVG-Direkterwerb kann oftmals nicht aus Eigenmitteln und nicht über normalen Kredit finanziert werden

10

## Finanzierung über Flächenfonds

### Erwerb über Flächenfonds bzw. Invest-Fonds ?

- mögliche Versagung des Kaufes aufgrund GrdstVG, da Fonds ≠ Landwirt
- gesellschaftsrechtliche Lösung ? über Schwestergesellschaft?