

Auswirkungen der Zusammenführungsverfahren nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes auf Investitionen und wirtschaftlichen Aufschwung im ländlichen Raum

Dipl.-Ing. Karin Tussing, Fachbereich 3 – Ländlicher Raum, Betriebswirtschaft und Landtechnik, Leipzig

Das Ziel der Untersuchung war es, eine Bilanz zu ziehen, welche Wirkungen die Durchführung der Zusammenführungsverfahren nach dem Landwirtschaftsanpassungsgesetzes (LwAnpG) im ländlichen Raum auf die Investitionen im landwirtschaftlichen, gewerblichen aber auch im privaten Bereich hatten. Der Zeitraum der Bearbeitung erstreckte sich von 2001 bis Mitte 2002. Hierzu war es unter Einbeziehung der drei Ämter für Ländliche Neuordnung (ALN) des Landes Sachsen erforderlich, Beteiligte an derartigen Verfahren zu befragen. Die Auswahl erfolgte dabei nicht unter besonderen vorgegebenen Kriterien. Es wurde allerdings darauf geachtet, dass eine Gleichverteilung der Standorte über ganz Sachsen sichergestellt ist.

Die Auswertung der gesammelten Informationen wurde hinsichtlich folgender Schwerpunkte vorgenommen:

- welche Investitionen im landwirtschaftlich / gewerblichen Bereich beziehungsweise im Eigenheim-Bereich wurden ausgelöst,
- welchen Umfang hatten diese Investitionen,
- sind Ausstrahlungseffekte auf den ländlichen Raum, hervorgerufen durch diese Investitionen, zu beobachten,
- inwieweit wurde das wirtschaftliche Umfeld dadurch verändert,
- welche Auswirkungen können im Bereich Landeskultur und Landentwicklung festgestellt werden und
- welcher zeitliche Aufwand war zur Bearbeitung dieser Verfahren notwendig.

Die Rechtswirklichkeit in der DDR bewirkte, dass vom Boden getrenntes Eigentum an Gebäuden und baulichen Anlagen entstehen konnte. Die Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften (LPG) waren durch Gesetze ermächtigt, genossenschaftliche Grundstücke im eigenen Interesse mit Gebäuden und Anlagen zu bebauen oder diese an die Mitglieder der LPG zur Eigenheimbebauung zu überlassen. Der Bodeneigentümer hatte auf die Verwendung seines Eigentums keinen Einfluss. Er blieb aber weiterhin im Grundbuch als Eigentümer eingetragen, konnte jedoch nicht über das Grundstück frei verfügen. Die so geschaffenen Rechtszustände sind nicht BGB-konform. Dabei gehen die Interessen der Bodeneigentümer und der Gebäude- / Anlageneigentümer häufig weit auseinander.

Es ist eine der dringendsten Aufgaben in den neuen Bundesländern die Eigentumsverhältnisse zu sichern und somit Investitionshemmnisse zu beseitigen, um der wirtschaftlichen Entwicklung nicht im Wege zu stehen. Dafür stehen verschiedene Möglichkeiten zur Verfügung, wie die privatrechtliche Einigung der Gebäude- und Bodeneigentümer und der sonstigen berechtigten Rechtsinhaber, das notarielle Vermittlungsverfahren auf Grund des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes oder auch das behördengeleitete Zusammenführungsverfahren nach dem 8. Abschnitt LwAnpG. Dieses letztgenannte Verfahren orientiert sich im Ablauf sehr stark an den Ländlichen Neuordnungsverfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz.

Insgesamt wurden allein im Freistaat Sachsen bisher rund 10.000 Anträge bei den ALN auf Zusammenführung nach dem 8. Abschnitt LwAnpG gestellt. Die Anzahl der Anträge nahm dabei von Jahr zu Jahr ständig ab. Annähernd 3.100 davon befinden sich derzeit noch in Bearbeitung. Rund 5.000 Zusammenführungsverfahren wurden durch die ALN bisher abschließend durch Freiwilligen Landtausch oder Bodenordnungsverfahren nach LwAnpG bearbeitet.

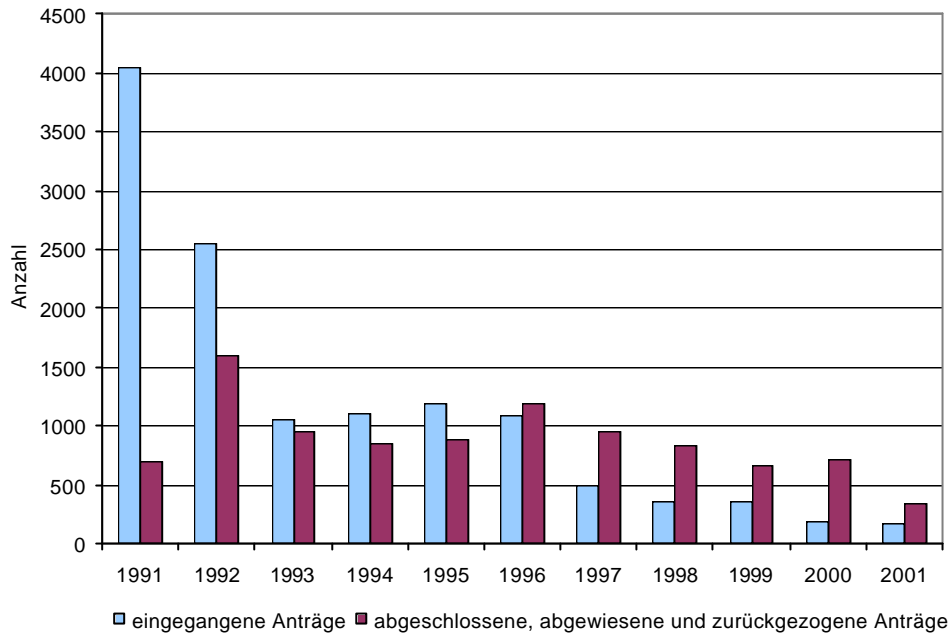


Abbildung 1: Übersicht 2001 – Zusammenführungsverfahren nach dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz

Im Ergebnis der Befragung konnten 100 Standorte des landwirtschaftlich / gewerblichen Bereiches und 54 Eigenheimstandorte in die Auswertung einbezogen werden. Im Weiteren soll die Darstellung aber auf landwirtschaftlich beziehungsweise gewerblich genutzte Objekte beschränkt werden. Hinsichtlich der Wohngebäude konnten keine spürbaren durch die Verfahren ausgelösten Investitionen ermittelt werden. In diesen Fällen ging es in erster Linie um die Klärung und die Sicherung der Eigentumsverhältnisse.

In der nachstehenden Übersicht wird deutlich, welcher Nutzung die untersuchten Objekte im Wesentlichen dienen. Die Gruppe der Tierproduktion nimmt dabei einen sehr großen Stellenwert ein, wobei wiederum der Anteil der Milchproduktion bei weitem überwiegt. Die Verwendung der Objekte wurde in der Regel auch durch die Folgebetriebe beibehalten.

Der überwiegende Teil, also 55 der beteiligten Betriebe, sind juristische Personen. Weitere acht Unternehmen sind Personengesellschaften. Von den verbleibenden Beteiligten sind 27 im Haupterwerb tätig und nur zwei im Nebenerwerb.

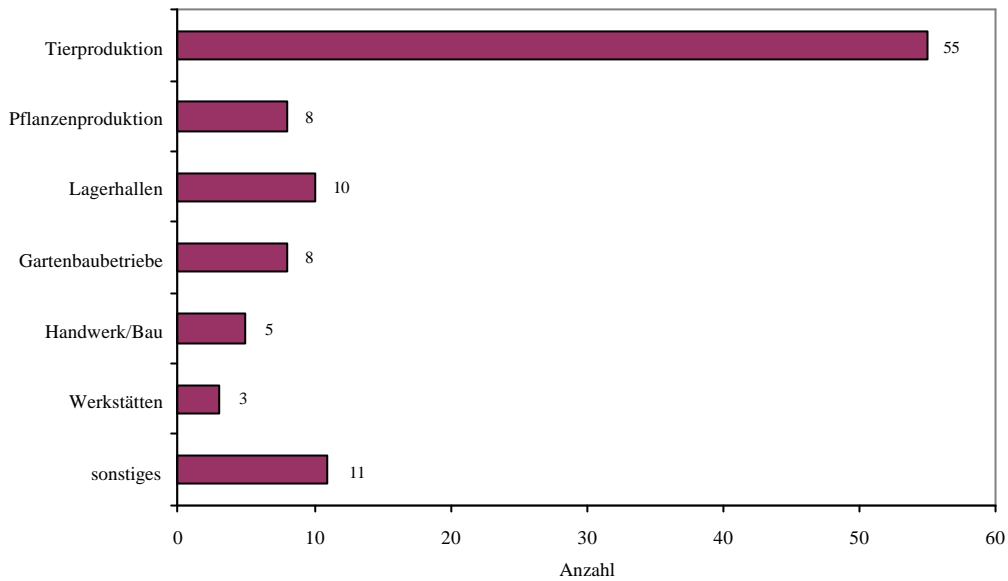


Abbildung 2: Landwirtschaftliche Betriebe und Gewerbe

Abbildung 3 zeigt die erfassten Investitionen unterteilt in den Anteil vor dem Abschluss des Zusammenführungsverfahrens und den Teil, der erst nach der Durchführung in die Objekte investiert wurde.

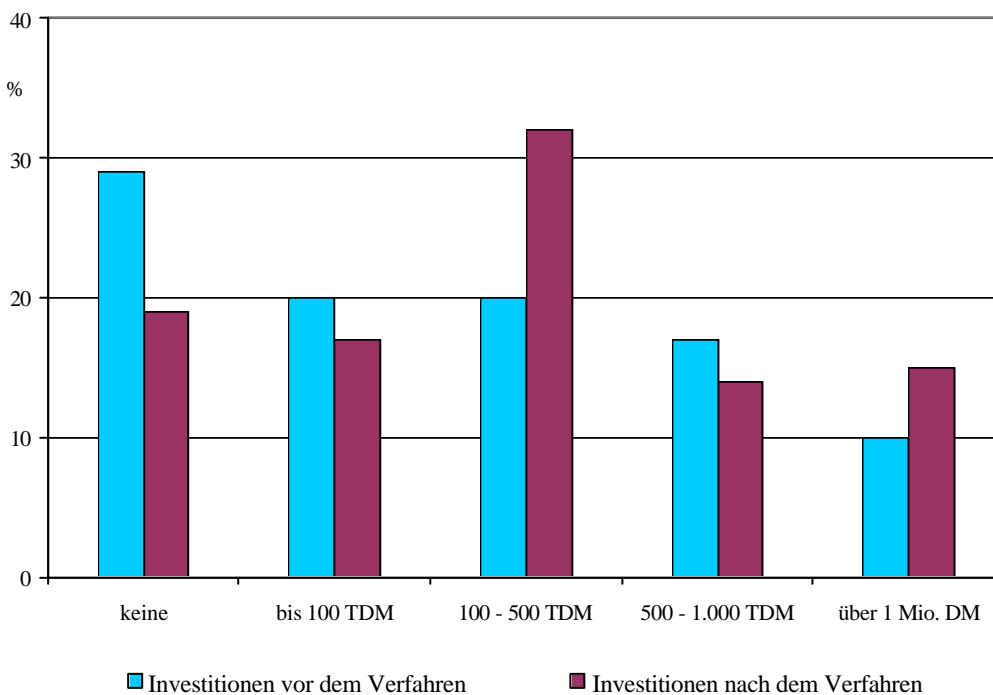


Abbildung 3: Investitionsverhalten der Betriebe (gesamt)

Es zeigte sich – in Verbindung mit Tabelle 1, dass 67 Unternehmen bereits vor dem Abschluss der Zusammenführungsverfahren investierten. Diese Anzahl ist sehr hoch, wobei aber immerhin 77 der 100 ausgewerteten Betriebe die Durchführung dieser Verfahren als eine Voraussetzung für die Inve-

stitionen angegeben haben. Neben der Einleitung der Verfahren als Grundlage für die frühzeitig durchgeführten Maßnahmen war beziehungsweise ist es erforderlich, die Produktion den marktwirtschaftlichen und technischen Bedingungen anzupassen. Die Unternehmen konnten nicht mehrere Jahre warten. Sie mussten wettbewerbsfähig werden und schließlich bleiben. Die Kreditinstitute kamen dem entgegen und forderten als Nachweis des Eigentums zumindest die Eintragung in das Gebäudegrundbuchblatt der zu beleihenden Objekte. Bei Betrieben ohne Sicherheiten trat sogar die Sächsische Aufbaubank als staatlicher Bürge ein. Dazu war ein überzeugendes Betriebskonzept unerlässlich.

Es wird deutlich, dass die Investitionstätigkeit dennoch vor der Beendigung der Zusammenführungsverfahren zurückhaltender war als danach. Die Höhe der Investitionen unterscheidet sich in diesen Fällen. Das gesamte Investitionsvolumen der in dieser Untersuchung betrachteten Unternehmen beläuft sich dabei immerhin auf zirka 85 Millionen Deutsche Mark. Für sämtliche Zusammenführungsverfahren ergibt sich hieraus ein wesentlicher Einfluss auf die wirtschaftliche Entwicklung des ländlichen Raumes.

Tabelle 1: Zeitpunkt für die Investitionen – Betriebe

keine	9
nur vor dem Abschluss des Verfahrens	10
sowohl vor als auch nach dem Abschluss des Verfahrens	57
nur nach dem Abschluss des Verfahrens	21
ohne Angaben	3

Neben der Höhe der getätigten Investitionen ist die Verwendung dieser Mittel ein Teilaspekt in diesem Projekt gewesen. In der nachstehenden Übersicht sind die Antworten der Unternehmen enthalten. Mehrfachantworten waren dabei möglich.

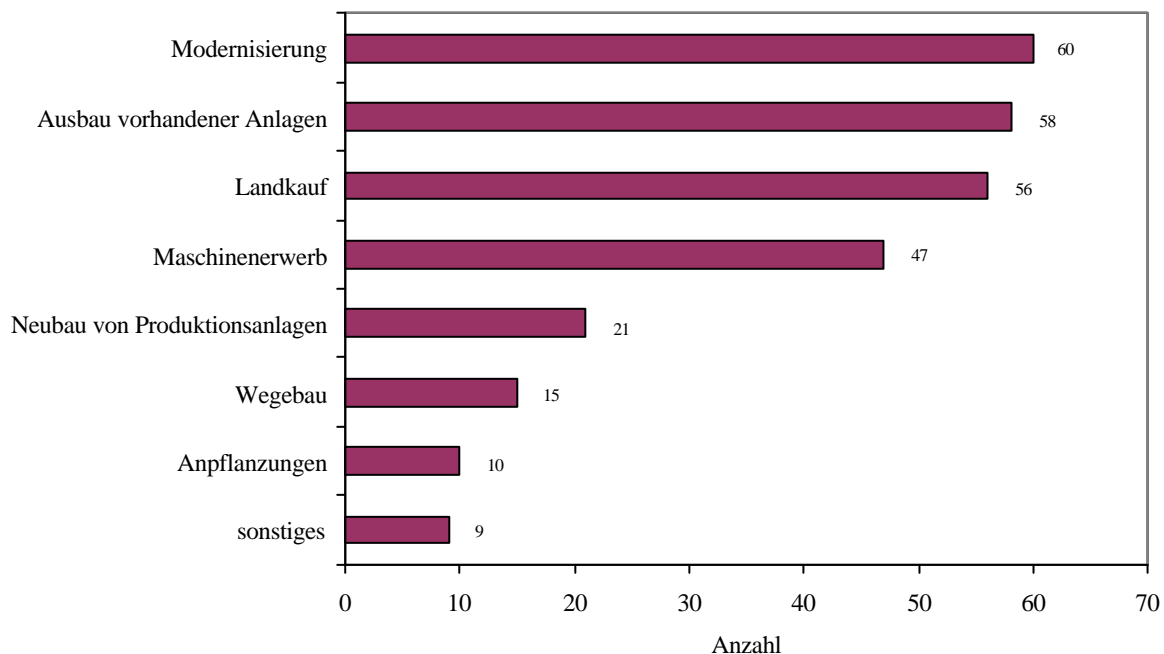


Abbildung 4: Einsatz der Investitionen – Betriebe (gesamt)

Der überwiegende Teil der Investitionen wurde für die Modernisierung und den Ausbau der vorhandenen Anlagen sowie den Erwerb neuer Maschinen verwendet. Zum Erlangen und zum Erhalt der

Wettbewerbsfähigkeit war es für die zumeist sich erst neu formierten Betriebe überlebenswichtig, leistungsfähig zu werden. Die geänderten gesetzlichen Rahmenbedingungen führten zu technischen und auch ökologischen Anforderungen, die die Unternehmen umsetzen mussten. Anpflanzungen und der Wegebau waren folglich in dieser ersten Phase nur von nachrangiger Bedeutung. Der hohe Anteil des Landerwerbs ist darauf zurückzuführen, dass der Flächenerwerb innerhalb des Zusammenführungsverfahrens angegeben wurde. Tatsächlich wurden nur in Ausnahmefällen weitere Flächen im Zusammenhang mit den Objekten zusätzlich gekauft.

Die Dauer der Verfahren nach dem 8. Abschnitt LwAnpG für die untersuchten Standorte ist in der Tabelle 2 zusammengestellt. Hierin ist die Zeit vom Eingang des Antrages bis zum Eintritt des neuen Rechtszustandes erfasst.

Tabelle 2: Verfahrensdauer – Betriebe

	Prozente	Kumulierte Prozente
bis 2 Jahre	4	4
2 bis 3 Jahre	21	25
3 bis 4 Jahre	17	42
4 bis 5 Jahre	15	57
5 bis 6 Jahre	15	72
6 bis 7 Jahre	11	83
7 bis 8 Jahre	8	91
8 bis 9 Jahre	9	100

Daraus geht deutlich hervor, dass die Mehrzahl der Verfahren bereits nach fünf Jahren abgeschlossen war, obwohl eine ungeheuer große Anzahl von Anträgen zu bewältigen war und noch ist. Die Ursachen für die Dauer der Verfahren sind vielfältig. Generell konnte festgestellt werden, je umfangreicher und komplexer die Rechtsverhältnisse sind und je mehr Beteiligte vorhanden sind, desto mehr Zeit wird für die Bearbeitung benötigt. Grundsätzlich wird ein Freiwilliger Landtausch angestrebt, das heißt, der Tauschplan wird basierend auf den erhaltenen Tauschvereinbarungen aller Beteiligten aufgestellt. Kommt jedoch keine Einigung zustande, verzögert sich das Verfahren. Häufig gehen die Vorstellungen bezüglich der Abfindungen weit auseinander. Hinzu kommen die umfangreichen Vorarbeiten – wie Eigentümerermittlung, Vermessung – die für sämtliche Anträge durchgeführt werden müssen.

Die Einschätzungen der Verfahrensbeteiligten zum Verlauf der Zusammenführungsverfahren waren positiv. Die Gründe für die Unzufriedenheit von 16 Teilnehmer ist auf die zumeist subjektiv zu lang empfundenen Verfahren zurückzuführen.

Die Auswirkung der Durchführung der Zusammenführungsverfahren auf den ländlichen Raum lassen sich nur schwer erfassen. Allerdings ist mit der hohen Anzahl der bisher durchgeführten Verfahren ein großer Beitrag der ALN geleistet wurden, um die Rechtsverhältnisse in dem besonders sensiblen Bereich des Bodeneigentums zu ordnen. Die damit verbundene Sicherung des Eigentums ist eine wichtige Voraussetzung für die Investitionen in bereits bestehende Objekte. Die vormalige Nutzung als landwirtschaftliche oder auch gewerbliche Produktionsstandorte wurde dabei größtenteils beibehalten. Die Möglichkeit der Wahl eines anderen Standortes für den Betrieb wurde demzufolge in 84 % der Fälle verneint, was die Zwangslage der Unternehmen unterstreicht.

Interessant in diesem Zusammenhang ist auch die Frage, ob die Durchführung dieser Verfahren zur Einstellung von Arbeitskräften in die Unternehmen geführt hat.

Tabelle 3: Einstellung von Arbeitskräften in die Betriebe bedingt durch die Zusammenführungsverfahren

ja	26
nein	59
ohne Angaben	15

Auf Grund dessen ist ein positiver Beitrag für die Erwerbssituation im ohnehin benachteiligten ländlichen Raum abzuleiten. Besonders der Erhalt und der Ausbau der landwirtschaftlichen Produktionsstandorte ist eine grundlegende Voraussetzung für die weitere Entwicklung dieser Räume. Zumal die Arbeitskräfte in diesen Bereichen häufig aus der näheren Umgebung kommen.

Fazit

Die Erfassung und Koordinierung der unterschiedlichen Belange von mehreren Eigentümern und weiteren Berechtigten setzt ein hohes Maß an Erfahrung und fachlicher Kompetenz voraus. Die ALN sind durch ihre Aufgabenfelder, im Speziellen betrifft dies die Ländliche Neuordnung, mit derartigen Problemen vertraut. Die Zusammenführungsverfahren nach dem 8. Abschnitt LwAnpG bieten gerade bei vielschichtigen und komplexen Sachverhalten die Möglichkeit, die Lösung der Rechtsverhältnisse in geeigneter und auch zeitnaher Weise herbeizuführen. Vielfach sind privatrechtliche Mittel in diesen Fällen nicht praktikabel.

Insbesondere landwirtschaftliche Betriebe sind von der Problematik des getrennten Boden- und Gebäudeeigentums betroffen. Die Sicherung des Eigentums und damit der dringend notwendigen Investitionen ist die wichtigste Aufgabe. Die Höhe der Investitionen von insgesamt etwa 85 Millionen Deutsche Mark für die untersuchten 100 Standorte unterstreicht die Bedeutung der ALN in diesem sensiblen Bereich.