

Gutachtliche Äußerung gem. § 88 Abs. 3 LHO / Prüfungsmitteilung

über die Verfahrensweise

bei der Veräußerung von Domänen

des Landes Sachsen-Anhalt

Einzelplan: Einzelplan 51

Kapitel: 5132

Titel: 131 02

Haushaltsjahre: 2004 - 2007

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Abkürzungsverzeichnis	3
Fundstellennachweis	4
I. Zusammenfassung.....	5
II. Vorbemerkungen.....	6
III. Stand der Domänenverkäufe.....	9
Bisher durch das Land realisierte Verkäufe.....	9
Verkaufsmodalitäten.....	10
IV. Gutachtliche Äußerung.....	12
V. Hinweise zu den einzelnen Domänen.....	20
Tz. 1 Abschlag für die Pacht bei Verkäufen an die Pächter	20
Tz. 2 Allstedt	21
Tz. 3 Wettin	22
Tz. 4 Auslegung der Klausel über den Erstattungsanspruch des Pächters ..	24
Tz. 5 Rechnungslegung der Landgesellschaft	25
Tz. 6 Pachtverträge	27
VI. Schlussfolgerung	28

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
APB 1992	Allgemeinen Pachtbedingungen für die Domänen des Landes Sachsen Anhalt vom 01.02.1992
Az.	Aktenzeichen
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BVVG	Bodenverwertungs- und -verwaltungsgesellschaft
bzw.	beziehungsweise
ca.	cirka
ggf.	gegebenenfalls
ha	Hektar
i. V. m.	in Verbindung mit
i. H. v.	in Höhe von
i. d. R.	in der Regel
LGSA	Landgesellschaft Sachsen-Anhalt
LHO	Landeshaushaltsordnung
LRH	Landesrechnungshof Sachsen-Anhalt
LSA	Land Sachsen-Anhalt
lt.	laut
MBI.	Ministerialblatt
MF	Ministerium der Finanzen des Landes Sachsen-Anhalt
MLU	Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen- Anhalt
o. a.	oben angeführt
o. g.	oben genannt
rd.	rund
s.	siehe
u. a.	unter anderem
v. H.	vom Hundert
VV	Verwaltungsvorschriften
z. B.	zum Beispiel

Fundstellennachweis

- Gesetz über das Sondervermögen „Grundstock des Landes Sachsen-Anhalt“ vom 17.12.1996 (GVBl. LSA S. 422), zuletzt geändert durch Haushaltssanierungsgesetz 2003 (Artikel 13) vom 26.02.2003 (GVBl. LSA S. 26)
- Vertrag zur Verwaltung und Verwertung landeseigener Liegenschaften zwischen dem Land Sachsen-Anhalt, vertreten durch das Ministerium der Finanzen und der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH (LGSA) vom 23.08.1999
- Arbeitsanweisung an die LGSA für die Durchführung der Verwaltung und Verwertung der landwirtschaftlich und für Naturschutzzwecke genutzten Liegenschaften des Landes Sachsen-Anhalt
- Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes bei der Veräußerung von landeseigenen Grundstücken durch Ausschreibungen, RdErl. des MF vom 08.08.2000 (MBI. LSA S. 875), zuletzt geändert durch RdErl. des MF vom 01.03.2006 (MBI. LSA S.149)
- Landeshaushaltsordnung des Landes Sachsen-Anhalt (LHO) vom 30.04.1991 (GVBl. LSA S. 35), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 17.12.2003 (GVBl. LSA S. 352)
- Verwaltungsvorschriften zur Landeshaushaltsordnung (VV-LHO) vom 09.08.1991 (MBI. LSA S. 721), zuletzt geändert durch RdErl. des MF vom 04.09.2003 (MBI. LSA S. 657)
- Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG) vom 19.08.1969 (BGBl. I S. 1273), zuletzt geändert durch Art. 3 G zur Änderung der Rechtsgrundlagen für die Vergabe öffentlicher Aufträge (VgRÄG) vom 26.08.1998 (BGBl. I S. 2512)
- jährliche Haushaltsgesetze des Landes Sachsen-Anhalt
- Erlasse zur Haushaltsführung des laufenden Haushaltsjahres
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2006 (BGBl. I S. 3416)

I. Zusammenfassung

Die Landesregierung hat im Jahr 2003 beschlossen, die Domänen des Landes Sachsen-Anhalt zu veräußern (vgl. Schreiben des Ministeriums der Finanzen (MF) vom 22.03.2004).

Das Land hat daraufhin entsprechende Einnahmen für die Jahre 2004-2007 in den Haushalt eingestellt und bereits fünf Domänen in den Jahren 2004 und 2005 veräußert.

Das Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt (MLU) und das MF favorisierten beim Verkauf der Domänen unterschiedliche Verfahrensweisen. Daher ersuchten sie den LRH, in dieser Angelegenheit beratend tätig zu werden (vgl. § 88 Abs. 3 LHO).

Der LRH hat sich dieses Themas angenommen und die bisherigen Verkäufe der Domänen geprüft.

Er vertritt die Auffassung, dass ein derzeitiger Verkauf u. a. aufgrund des hohen Angebotes an landwirtschaftlichen Flächen bzw. durch die Belastung der Domänen mit dem Pachtrecht i. d. R. unwirtschaftlich ist.

Sollte das Land gleichwohl an der Veräußerung der Domänen weiterhin festhalten, schlägt der LRH vor, im Wesentlichen folgende Parameter zu beachten:

Das Land sollte,

- a) dem jeweiligen Pächter die zu verkaufende Domäne zum Verkehrswert anbieten,
- b) bei Ablehnung der Kaufoption durch den Pächter eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung im Hinblick auf den für das Land optimalen Verkaufszeitpunkt vornehmen,
- c) die Domänen, unter Festlegung eines Mindestgebotes, europaweit ausschreiben,
- d) dem Pächter kein Recht einräumen, in das Höchstgebot einzutreten, da es ihm bereits zuvor die Möglichkeit des Erwerbs eingeräumt hat (vgl. a),
- e) einen Teilverkauf nur dann in Erwägung ziehen, wenn die Ausschreibung der gesamten Domäne nicht zum Vertragsabschluss geführt hat und es durch den gleichzeitigen Verkauf von Teilen insgesamt den vollen Wert erzielen kann,
- f) vom Verkauf der Domäne zunächst Abstand nehmen, wenn es durch die Ausschreibungen zu keinem adäquaten Angebot gekommen ist sowie

- g) einen Verkauf zu einem späteren Zeitpunkt, zuvorderst zum Zeitpunkt des Ablaufes des Pachtvertrages, in Erwägung ziehen.

Darüber hinaus hat der LRH u. a. festgestellt, dass das Land bei den bisherigen Domänenverkäufen zum Teil

- keine Ausschreibung vornahm,
- Ausschreibungen ohne die Festlegung eines Mindestgebotes durchführte (vgl. Tz. 2),
- vorab kein Wertgutachten erstellen ließ,
- einen Wertabschlag für das bestehende Pachtverhältnis berechnete, obwohl es an den Pächter selbst veräußerte (vgl. Tz. 1) sowie
- unter Wert verkaufte.

Dadurch kam es zu finanziellen Nachteilen für das Land.

Das Land sollte bei den noch anstehenden Domänenverkäufen die gutachtlichen Äußerungen des LRH berücksichtigen, um wirtschaftlich zu handeln und maximale Einnahmen zu erzielen.

II. Vorbemerkungen

Anlass der Prüfung

Das MF hat - in Abstimmung mit dem MLU - den LRH mit Schreiben vom 07.11.2006 ersucht, bei den weiteren beabsichtigten Verkäufen der Domänen des Landes Sachsen-Anhalt gemäß § 88 Abs. 3 LHO beratend tätig zu werden.

Die beiden Ministerien vertreten unterschiedliche Ansichten in Grundsatzfragen zu den Veräußerungsbedingungen der Domänen des Landes Sachsen-Anhalt.

Während das MLU Teilverkäufe und die damit verbundene Aufsplitterung der Domänenflächen - u. a. aus Gründen der „Pächertreue“ - favorisiert, hält das MF diese Teilverkäufe für unwirtschaftlich und haushaltsrechtlich nicht zulässig. Es sieht die Möglichkeit eines Teilverkaufes erst dann als gegeben an, wenn eine öffentliche Ausschreibung der kompletten Domäne zu keinem Erfolg geführt hat.

Aus diesen Gründen hat das Land vorerst die Verkäufe ausgesetzt.

Der LRH hat sich im Falle eines Ersuchens der Landesregierung gemäß § 88 Abs. 3 LHO über Fragen gutachtlich zu äußern, deren Beantwortung für die Bewirtschaftung von Haushaltsmitteln von Bedeutung ist. Die vom MF und MLU aufgeworfenen

Fragen erfüllen diesen Tatbestand, so dass der LRH sich dieses Themas angenommen hat.

Prüfungsablauf

Der LRH hat mit Prüfungsauftrag vom 14.03.2007 die Verfahrensweise bei der Veräußerung von Domänen des Landes Sachsen-Anhalt geprüft.

Er führte am 02.04.2007 ein Eröffnungsgespräch im MF durch (vgl. Teilnehmerliste - Anlage 1 -).

Die örtlichen Erhebungen fanden in der Zeit vom 02.04.2007 bis 25.04.2007

- im MF,
- im MLU und
- in der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt (LGSA)

statt.

Der LRH beabsichtigte, sich im Rahmen seiner Prüfung einen Überblick über

- die Festlegungen in den Pachtverträgen,
- die Beschlüsse zum Verkauf der Domänen,
- die Verfahrensweise zur Ermittlung des Verkehrswertes,
- die Durchführung der Ausschreibungsverfahren,
- die mögliche Einräumung eines Vorkaufsrecht bzw. Eintrittsrechts für die Domänenpächter,
- die Wirtschaftlichkeit von Teilkauftmodellen sowie
- die Unterschiede zwischen Verkauf und langfristiger Verpachtung

zu verschaffen.

Der LRH stellte dem MF und dem MLU seine Ergebnisse zum Prüfungsverfahren im Rahmen eines „Abschlussgesprächs“ am .0 .2007 vor (vgl. Teilnehmerliste - Anlage 2 -).

Genese zum Prüfungsgegenstand

Domänen sind landwirtschaftliche Gutshöfe eines Staates bzw. größere landwirtschaftliche Anwesen in herrschaftlichem Besitz, die zumeist auf eine lange Geschichte zurückblicken.

Der Begriff Domäne ist vom lateinischen Ausdruck Dominium abgeleitet und kann mit "Eigentum, Herrschaftsrecht, Herrengut" übersetzt werden.

Auf dem Gebiet des Landes Sachsen-Anhalt befanden sich die ehemaligen Staatsgüter im Wesentlichen in preußischem und zum Teil in anhaltinischem Eigentum. Nach der Wiedervereinigung Deutschlands im Jahre 1990 standen die Domänen zunächst unter der treuhändischen Verwaltung des Bundes (Bodenverwertungs- und -verwaltungsgesellschaft (BVVG)). In den folgenden Jahren hat das Land die ehemaligen Staatsgüter im Rahmen der Vermögenszuordnung erhalten.

Das Land hat seine Domänen an diverse Pächter i. d. R. mit einer Laufzeit von 18 Jahren verpachtet. Darüber hinaus ist es in Verträge, die zwischen den Pächtern und der BVVG bestanden, eingetreten. Die Laufzeit der meisten Verträge endet zwischen 2010 und 2016 (vgl. Anlage 3).

Im Jahre 1997 hat das Land unter dem Namen „Grundstock des Landes Sachsen-Anhalt“ ein nicht rechtsfähiges Sondervermögen errichtet (vgl. Gesetz über das Sondervermögen „Grundstock des Landes Sachsen-Anhalt“ vom 17.12.1996, GVBl. LSA S. 422, zuletzt geändert durch Artikel 13 des Haushaltssanierungsgesetzes 2003 vom 26.02.2003, GVBl. LSA S. 26). In diesem Sondervermögen sind neben den Grundstücken des allgemeinen Grundvermögens und den landwirtschaftlichen Splitterflächen auch die Domänen enthalten.

Das MF verwaltet dieses Sondervermögen. Im Falle der Wahrnehmung der Aufgaben für die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke bedarf das MF des Einvernehmens mit dem MLU, als fachlich zuständiges Ressort (vgl. § 3 Gesetz über das Sondervermögen „Grundstock des Landes Sachsen-Anhalt“).

Das MF hat mit der LGSA am 23.08.1999 einen „Vertrag zur Verwaltung und Verwertung landeseigener Liegenschaften“ geschlossen. Dieser Vertrag erfasst u. a. die treuhändische Verwaltung und Verwertung der Domänen, so dass die LGSA im Wesentlichen mit der Durchführung der Verkäufe der Domänen befasst ist.

Das Land war bis zum Jahr 2003 Eigentümer von insgesamt 22 Domänen mit einer Gesamtfläche von rund 6820 ha. Die kleinste Domäne (Holzzelle) umfasst rund 20 ha, während die Größte (Dreileben) eine Fläche von ca. 626 ha besitzt (vgl. Anlage 3).

Die Landesregierung hat mit der Aufstellung des Haushaltsplanes 2004 den Verkauf von Landesdomänen beschlossen. Mit der Vorbereitung des Verkaufes ist das MLU beauftragt (vgl. Vermerk des MLU vom 03.02.2004).

Das Land hat daraufhin in den Haushaltsplänen die Einnahmen aus dem Verkauf der Domänen zusammen mit den Einnahmen aus dem Verkauf der landwirtschaftlichen Flächen im Einzelplan 51, Kapitel 5132, Titel 131 02 wie folgt veranschlagt:

Jahr	Titel 131 02 €
2004	17.000.000
2005	23.000.000
2006	14.000.000
Nachtrag zum HH-Plan	+ 3.100.000
2007	11.000.000

Der LRH hat im folgenden Abschnitt III die bisher realisierten Domänenverkäufe sowie die bestehenden Meinungsverschiedenheiten zwischen den Ministerien zu den anstehenden Veräußerungen dargestellt.

Danach nimmt der LRH im Abschnitt IV zur Verfahrensweise bei künftigen Domänenverkäufen gutachtlich Stellung.

In Abschnitt V trifft der LRH Feststellungen zu ausgewählten Domänen.

III. Stand der Domänenverkäufe

Bisher durch das Land realisierte Verkäufe

Das MLU informierte die Domänenpächter auf der Grundlage des o. a. Beschlusses der Landesregierung im Rahmen einer Versammlung des Pächterverbandes Sachsen-Anhalt e. V. am 09.09.2003 über den geplanten Verkauf der Landesdomänen. Der Pächter der Domäne Friedeburg erbat auf dieser Versammlung vom MLU Erklärungen u. a. über den Teilflächenverkauf und die „Pächtertreue“ (Sicherung der Existenzgrundlage durch langfristige Verpachtung).

Daraufhin sagte ein Vertreter des MLU den Pächtern zu, ihnen die Domänen vorab aufgrund eines Verkehrswertgutachtens anzubieten.

Dazu hatten sich das MLU und das MF im Vorfeld bereits verständigt. Als Begründung führten die Ministerien an, dass die Pächter zu Beginn der 90er Jahre den

Sprung in die Selbständigkeit gewagt und in der Regel mit ihrer Familie den Wohnsitz auf der Domäne bezogen haben. Das Land sehe sich daher in der Pflicht, die Domänenpächter entsprechend zu bevorzugen.

Anschließend hat das MLU die Domänenpächter gebeten, ihre Erwerbsmöglichkeiten und -absichten schriftlich darzulegen. Die Abfrage ergab zunächst, dass 10 Pächter einen Teilflächenkauf und 7 einen Kompletterwerb anstrebten. In zwei Fällen bestand kein Kaufinteresse.

Zum Zeitpunkt der Erhebungen des LRH hatte das Land bereits fünf Domänen veräußert. Im Einzelnen handelt es sich hierbei um folgende Objekte:

Domäne	Größe in ha	Erzielter Kaufpreis in Euro
Hagen	163,1020	900.000,00
Bobbe	214,3256 + 5,3519	1.880.434,00
Görzig	401,4669	3.583.000,00
Dreileben	626,2947	8.001.000,00
Tundersleben	438,4581	5.226.831,00
Summe	1.848,9992	19.591.265,00

Insgesamt hat das Land bisher also

19.591.265,00 Euro

als Erlös für die verkauften Domänen erhalten.

Der LRH hat seine Einzelfeststellungen zu den bereits realisierten bzw. den geplanten Verkäufen unter Abschnitt V dargestellt.

Verkaufsmodalitäten

Anfang des Jahres 2005 haben das MLU, das MF und die LGSA eine Arbeitsgruppe „Domänenverkäufe“ gegründet, die sich mit der Vorbereitung und Durchführung befasst.

Seit dem Jahr 2006 hat das Land keine weiteren Domänenverkäufe vorgenommen, da zwischen dem MLU und dem MF in mehreren Grundsatzfragen zu den Veräußerungsbedingungen der Domänen kein Konsens gefunden werden konnte.

Hierbei ergaben sich zwischen dem MLU und dem MF insbesondere zwei kontroverse Standpunkte, die der LRH im Folgenden darstellt.

Teilverkaufmodelle oder Komplettverkäufe

Die Domänen umfassen in der Regel eine Fläche von mehreren Hundert Hektar (vgl. Anlage 3). Von daher ergab die oben bereits erwähnte Abfrage der Erwerbsmöglichkeiten bzw. -absichten, dass 10 Pächter an Teilflächenkäufen interessiert sind.

Das MLU befürwortet aus folgenden Gründen einen Verkauf von Teilflächen an die Pächter der jeweiligen Domäne:

- Die Kapitalausstattung der sachsen-anhaltischen Pächterfamilien ließe nur in einigen Fällen den Kauf des gesamten Betriebes zu.
- Bei einem Verkauf an Dritte könne der neue Erwerber dem Pächter nach Ablauf des Pachtvertrages kündigen. Damit wäre dem Pächter seine Existenzgrundlage entzogen.

Das MLU setzt dabei voraus, dass die Pächter die Gebäude komplett und die Flächen zur Hälfte erwerben. Darüber hinaus soll für die Pächter die Möglichkeit bestehen, die Restflächen für eine Dauer von 12 bis 18 Jahren zu pachten.

Das MF teilt die Auffassung des MLU aus folgenden Gründen nicht:

- Eine Teilung der im Regelfall gut arrondierten Domänen sei mit Wertverlusten verbunden. Insbesondere handele es sich hierbei um Größenzuschläge in Höhe von bis zu 30 v. H., die von interessierten Dritten als potentiellen Käufern möglicherweise gezahlt würden und bei Teilverkäufen nicht zu erzielen seien.
- Der Teilverkauf verstieße gegen den haushaltsrechtlichen Grundsatz der Erzielung des maximalen Wertes (vgl. § 63 Abs. 3 LHO).
- Die verbleibenden Restflächen müsse das Land weiterhin verpachten und das führe zu einer langfristigen Eigentumsbindung des Landes.

Vorabangebot an den Pächter

Darüber hinaus bestanden Unstimmigkeiten zwischen den beiden Ministerien in Bezug auf die Höhe des Vorabangebotes an den Pächter, die sie inzwischen beilegen konnten.

Die vom LRH im Rahmen seiner Prüfung eingesehenen Gutachten einzelner Domänen enthalten nämlich i. d. R. zwei verschiedene Verkehrswerte.

Während der eine den pachtunbeeinflussten Bewertungsgegenstand beschreibt, berücksichtigt der andere eine Wertminderung durch das bestehende Pachtrecht („Wert für Jedermann“).

Das MF vertrat zunächst die Ansicht, dass das Pachtrecht auch bei der Veräußerung an den Pächter selbst wertmindernd auf den Kaufpreis anzurechnen sei. Das MLU plädierte jedoch dafür, das Pachtrecht in diesem Fall nicht zu berücksichtigen.

Im Jahre 2004 hatte das Land z. B. beim Verkauf der Domäne Tundersleben an den Pächter einen Abschlag vom Verkehrswert in Höhe von 1,3 Mio. Euro für eine Wertminderung durch die pachtvertragliche Bindung vorgenommen (vgl. Tz. 1).

Mit Schreiben vom 03.11.2005 stimmte der Minister der Finanzen dem MLU jedoch letztlich zu, dass die Domänen vorab dem jeweiligen Pächter grundsätzlich nur zum sachverständig ermittelten Wert ohne Anrechnung des Pachtrechtes angeboten werden sollen.

IV. Gutachtliche Äußerung

Die Landesregierung hat beschlossen, die Domänen des Landes zu veräußern (vgl. Vermerk des MLU vom 03.02.2004 und Vermerk des MF vom 22.03.2004) und hat hierfür in den Jahren 2004 bis 2007 entsprechende Einnahmen veranschlagt (vgl. Abschnitt II).

In der Umsetzung des Beschlusses vertraten das MLU und das MF unterschiedliche Verkaufsstrategien und baten den LRH sich des Themas anzunehmen.

Der LRH hat sich der Problematik angenommen und äußert sich im Folgenden gutachtlich dazu.

Er hält die Verkäufe generell für unwirtschaftlich, da die derzeitigen Bodenpreise, u. a. aufgrund des relativ hohen Angebotes an landwirtschaftlichen Flächen, z. B. durch Verkäufe der BVVG, zurzeit niedriger sind.

Der LRH hatte sich in der Vergangenheit bereits zu Verkäufen landwirtschaftlicher Flächen des Landes an die LGSA geäußert und hat hierbei eine gewisse Unwirtschaftlichkeit der damaligen Verkäufe nicht ausschließen können (vgl. Schreiben des LRH vom 23.10.2001 an den Ausschuss für Finanzen).

Sollte das Land gleichwohl an den Verkaufsabsichten der Landesdomänen festhalten, empfiehlt der LRH dem Land das Veräußerungsverfahren für die Domänen im

Wesentlichen nach einheitlichen Grundsätzen durchzuführen, um unterschiedliche Verfahrensweisen zu vermeiden und um für das Land die Verkäufe optimal und wirtschaftlich zu gestalten.

Im Folgenden stellt der LRH seine Empfehlungen dar, die er im sich anschließenden Abschnitt näher begründet.

Der LRH regt an, dass das Land

- jeweils ein Wertgutachten durch einen anerkannten Sachverständigen erstellen lässt, aus dem sich der Verkehrswert mit und ohne Anrechnung des Pachtrechtes ergibt (vgl. Nr. 9.1 S. 1 der VV zu § 64 Abs. 3 LHO),
- das erstellte Gutachten im Hinblick auf den vollen Wert überprüft (vgl. Nr. 9.1 S. 3 der VV zu § 64 Abs. 3 LHO),
- daraufhin die Domäne vorab dem Pächter zu dem im Gutachten ermittelten Verkehrswert ohne Anrechnung des Pachtrechtes anbietet,
- bei Ablehnung des Pächters eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung für die jeweilige Domäne in Hinblick auf den optimalen Verkaufszeitpunkt vornimmt,
- eine europaweite Ausschreibung - z. B. im Internet - unter Festlegung eines Mindestgebotes durchführt (vgl. Nr. 9.1 S. 1 der VV zu § 64 Abs. 3 LHO),
- den Zuschlag nur für Angebote erteilt, die das Mindestgebot erreichen bzw. es überschreiten,
- dem Pächter kein Recht einräumt, in das Höchstgebot einzusteigen, da er bereits zuvor hinreichende Erwerbsmöglichkeiten hatte (siehe oben),
- grundsätzlich immer eine Mehrerlösklausel (nachträgliche Gewinnabschöpfung für den Fall der Weiterveräußerung) in die Kaufverträge aufnimmt, jedoch ohne Abschlag vom Verkehrswert,
- einen Teilverkauf nur dann durchführt, wenn die Ausschreibung der gesamten Domäne nicht zum Vertragsabschluss geführt hat und es durch den gleichzeitigen Verkauf von Teilen insgesamt den vollen Wert erzielen kann,
- vom Verkauf der Domäne zunächst Abstand nimmt, wenn es durch die Ausschreibungen zu keinem adäquaten Angebot kommt,
- einen Verkauf zu einem späteren Zeitpunkt, zuvorderst zum Zeitpunkt des Ablaufes des Pachtvertrages, in Erwägung zieht sowie
- für den Fall einer längerfristigen Verpachtung nach Ablauf der bestehenden Verträge die Pachtzinsen an die ortsüblichen Preise anpasst.

Der LRH begründet seine Empfehlungen im Einzelnen wie folgt:

Vorabangebot an den oder die Pächter:

Der LRH geht zunächst mit der Auffassung des MLU und des MF konform, dem oder den Pächter/n der jeweiligen Domäne vorab ein Angebot in Höhe des gutachtlich festgestellten, pachtunbeeinflussten Verkehrswertes zu unterbreiten. Aus Sicht des LRH ist hierbei ebenso denkbar, dass mehrere Pächter die Domäne zu ihrem jeweiligen Anteil kaufen. Voraussetzung ist jedoch, dass sie insgesamt den pachtunbeeinflussten Verkehrswert zahlen und keine Restflächen verbleiben.

Der oder die Pächter erhalten das vollständige Nutzungsrecht der gesamten Domäne und haben dadurch einen Vorteil gegenüber jedem Dritten. Dieser besteht zum Beispiel aus den Flächenprämien, den Erträgen aus Ackerbau und Viehzucht und der eigenen Nutzung von Wohn- und Lagerräumen.

Daher stellt der pachtunbeeinflusste Verkehrswert für den bzw. die Pächter auch schon zum heutigen Zeitpunkt den tatsächlichen Wert der Domäne dar.

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung:

Bei einer Ablehnung des Vorabangebotes durch den Pächter, sollte das Land zunächst eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung vornehmen. In diese sollte es alle Parameter einbeziehen, die für eine maximale Einnahme von Bedeutung sein könnten.

Zu diesen zählt nach Auffassung des LRH u. a. auch der Zeitpunkt des Verkaufs der Domänen.

Der LRH gibt zu bedenken, dass die Einstellung einer bestimmten Einnahme in den Haushaltsplan das Land nicht zum unmittelbaren Verkauf der Domänen in dem betreffenden Jahr verpflichtet, sofern sich die Verkaufsoptionen und -ergebnisse als unwirtschaftlich erweisen.

Einen Verkauf unter Wert sollte das Land daher in jedem Fall ausschließen.

Bei den Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen könnten folgende drei Varianten relevant sein:

- Variante 1: Verkauf zum derzeit erzielbaren Wert
(wenigstens Mindestgebot),
- Variante 2: Verkauf nach Ablauf des Pachtvertrages zum pachtunbeeinflussten Verkehrswert und
- Variante 3: langfristige Verpachtung ohne Verkauf.

In Bezug auf die Höhe des Mindestgebotes der Variante 1 verweist der LRH auf die Bestimmungen der LHO.

Nach § 63 Abs. 3 LHO dürfen Vermögensgegenstände grundsätzlich nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden. Gemäß Nr. 1 der VV zu § 63 LHO „wird (der volle Wert) durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, nach der Beschaffenheit des Gegenstandes bei der Veräußerung zu erzielen wäre; dabei sind alle Umstände, die den Preis beeinflussen, ..., zu berücksichtigen“.

Der Preis der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Gegenstandes zu erzielen wäre, ist aus Sicht eines potentiellen Käufers zu betrachten.

Der Markt für Käufer landwirtschaftlicher Domänen besteht hauptsächlich aus Landwirten, die beabsichtigen, die Domäne selbst zu bewirtschaften.

Der Preis der auf diesem Markt zu erzielen ist, orientiert sich daher an dem sogenannten „Wert für Jedermann“, also dem Preis der die Belastung mit dem Pachtrecht berücksichtigt.

Der LRH empfiehlt dem Land daher grundsätzlich, das Mindestgebot in der Höhe des pachtgebundenen Verkehrswertes festzusetzen.

Er geht dabei davon aus, dass die Höhe des Wertabschlages für die Pachtbelastung ein wesentliches Kriterium bei der Variantenauswahl darstellt.

Sollte der Wertabschlag unverhältnismäßig hoch sein, fällt die Variante 1 im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung i. d. R. heraus.

Beispielsweise beträgt bei der Domäne Allstedt laut Gutachten der Verkehrswert des pachtunbeeinflussten Bewertungsgegenstandes

2.050.000,00 Euro

und der „Wert für Jedermann“

1.220.000,00 Euro.

Letzterer entspricht dabei nur ca. 60 v. H. des erstgenannten (vgl. Anlage 4).

Nach Auffassung des LRH widerspräche ein Verkauf zu diesen Bedingungen dem Grundsatz des § 7 LHO, der die Verwaltung dazu verpflichtet, Vermögensgegenstände wirtschaftlich zu verwerten.

Der LRH empfiehlt daher, dass das Land bei Vorhandensein von zu großen Differenzen zwischen den beiden Verkehrswerten, vom Verkauf der Domäne zunächst absieht.

Der LRH weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass auch die EU-Kommission im Rahmen der Beihilfenkontrolle dem Verkauf zu diesen Bedingungen widersprechen könnte.

Beispielsweise hat die EU-Kommission im Jahre 1999 eine Obergrenze für Kaufpreisminderungen in Höhe von 35 v. H. vom Verkehrswert festgelegt, für Verkäufe von land- und forstwirtschaftlichen Flächen nach dem Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz durch die BVVG.

Im Fall der Variante 2 und 3 hat das Land die im Rahmen der Allgemeinen Pachtbedingungen für Domänen des Landes Sachsen-Anhalt vom 01.02.1992 (APB 1992) zulässigen Pachtanpassungen auszuschöpfen und zu berücksichtigen (vgl. oben unter III. C).

Bei Variante 3 sollte das Land in seine Berechnung die Möglichkeit einbeziehen, dass es nach Ablauf der bestehenden Pachtverträge neue Vereinbarungen zu den ortsüblichen Pachtzinsen abschließen kann.

Der LRH hatte bereits in seiner „Prüfungsmitteilung über die Ergebnisse der Erhebungen zur Flächenverwaltung und -verwertung durch die Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH“ vom 30.03.2005 festgestellt, dass die Pachtzinsen vergleichsweise zu niedrig sind (vgl. hierzu auch Tz. 6 der vorliegenden Prüfungsmitteilung).

Der LRH hält es für unabdingbar, dass das Land beim Verkauf der Domänen die o. a. Varianten im Einzelnen gegenüberstellt (Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen), um somit den optimalen Verkaufszeitpunkt zu ermitteln und dabei maximale Einnahmen zu erzielen.

Ein Verkauf der Domänen zu einem späteren Zeitpunkt könnte ohnehin relevant sein (vgl. hierzu Variante 2), da nach Auffassung des LRH die Nachfrage nach land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen in den neuen Bundesländern - u. a. auf Grund der Forcierung des Anbaus von nachwachsenden Rohstoffen - deutlich steigen dürfte.

Europaweite Ausschreibung unter Angabe eines Mindestgebotes:

Ergibt der Vergleich, dass Variante 1 die Wirtschaftlichste ist, sollte das Land unter Angabe des o. a. Mindestgebotes europaweit, z. B. unter Nutzung des Internets, ausschreiben. Dies würde nach Auffassung des LRH zu einer wesentlichen Erweiterung des potentiellen Käuferkreises führen.

Zuschlag ohne Eintrittsrecht des Pächters:

Kommt es durch die Ausschreibung zur Abgabe eines geeigneten Angebotes, dann sollte das Land dem Höchstbietenden den Zuschlag erteilen.

Dem Pächter ist kein Eintrittsrecht in das Höchstgebot zu gewähren. Er hatte, nach Auffassung des LRH, zum einen bereits die Möglichkeit, vor der Ausschreibung die Domäne zu kaufen und hat zum anderen auch im Rahmen seiner Angebotsabgabe die Gelegenheit nicht genutzt, ein höheres Gebot abzugeben.

Im Übrigen gibt der LRH zu bedenken, dass sich der Anreiz für den Pächter, die Domäne zu dem ihm vorab angebotenen Preis zu erwerben, deutlich erhöht, wenn ihm das Land eine Eintrittsmöglichkeit in das Höchstgebot der öffentlichen Ausschreibung nicht gewährt.

Teilverkaufsmodelle:

Das MF favorisiert den Verkauf der kompletten Domäne, da aus seiner Sicht Teilverkäufe in der Regel mit Wertverlusten verbunden seien.

Der LRH schließt sich insofern der Argumentation des MF an, dass das Land aus wirtschaftlichen Gründen grundsätzlich auf Teilverkäufe verzichten sollte.

Beispielsweise entfällt nach Auffassung des LRH die Möglichkeit der Erzielung von Größenzuschlägen.

Der Gutachter, den das Land in den meisten Verkaufsfällen mit der Ermittlung des Verkehrswertes beauftragt hat, stellte hierzu zutreffend fest, dass potentielle Käufer bei „größeren pachtfreien Objekten, die eine betriebliche Basis darstellen und sich zur Selbstbewirtschaftung eignen, Zuschläge um bis zu 30 % auf den Bodenrichtwert zu zahlen bereit sind.“

Ein Teilverkauf kann nach Auffassung des LRH daher nur unter folgenden kumulativ vorliegenden Voraussetzungen in Betracht kommen:

- Das Land konnte die Domäne weder an den Pächter noch im Rahmen der anschließenden europaweiten Ausschreibung komplett verkaufen.

- Mehrere Käufer sind bereit die Teilflächen zeitgleich zu erwerben, so dass das Land den vollen Verkehrswert ohne Abschläge erhält.
- Dem Land dürfen keine Restflächen verbleiben.

Nach Auffassung des LRH sind daher folgende Varianten bei Teilverkäufen denkbar:

- Der Pächter beabsichtigt, eine Teilfläche zum Verkehrswert ohne Anrechnung des Pachtrechtes zu kaufen und eine Ausschreibung des Landes über die Restfläche erreicht wenigstens das Mindestgebot („Wert für Jedermann“).
- Das Land teilt die Domäne bei einer zweiten Ausschreibung in einzelne Lose, findet für alle Lose einen Käufer und erzielt damit wenigstens den Preis, den es für die gesamte Domäne erhalten würde („Wert für Jedermann“).

Das Teilverkaufsmodell des MLU (Verkauf eines Teils an Pächter und Verpachtung der Restflächen, wie oben unter III. B erläutert) erscheint dem LRH aus folgenden Gründen nicht wirtschaftlich:

- Der Verwaltungsaufwand für die verpachteten Restflächen besteht fort (vgl. Vertrag zur Verwaltung und Verwertung landeseigener Liegenschaften zwischen dem Land Sachsen-Anhalt und der LGSA).
- Es bleiben ggf. unattraktive Flächen zurück, für die das Land keinen Käufer findet oder diese nur unter Wert verkaufen kann.
- Im Falle eines vertraglich fixierten Ankaufsrechts des Pächters über die Restflächen trägt das Land zum einen das Risiko der Insolvenz des Pächters und zum anderen kann es auf gestiegene Nachfragen nicht entsprechend reagieren.

Verfahrensweise bei fehlenden adäquaten Angeboten:

Ergibt die europaweite Ausschreibung kein adäquates Angebot, empfiehlt der LRH, ggf. zu einem späteren Zeitpunkt erneut auszuschreiben. Nach den APB 1992, die Inhalt fast sämtlicher Pachtverträge sind, hat der Pächter nach dem Ablauf der 18 Jahre keinen Anspruch auf Verlängerung des Pachtvertrages, so dass das Land spätestens im Jahre 2016 die Domänen ohne Belastung mit dem Pachtrecht verkaufen könnte.

Dabei sollte das Land beachten, dass es zu keinen „Leerlaufzeiten“ kommt. Es sollte den Verkauf soweit vorbereiten, dass es zum Zeitpunkt des Ablaufes des Pachtvertrages den Kaufvertrag abschließen kann.

Pachtverträge:

Der LRH verkennt nicht, dass die Bewirtschaftung der Domänen für die Pächter ihre Existenzgrundlage darstellt.

Eine Verlängerung der Pachtverträge zu den derzeit bestehenden Vertragsbedingungen kommt jedoch aus Sicht des LRH nicht in Betracht, da diese für das Land nicht vorteilhaft sind.

Nachdem sich das Land im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung bereits entschieden hat, welche Variante die Vorteilhafteste ist, sollte es diese Entscheidung entsprechend umsetzen. Diese hat auch Einfluss auf den Abschluss neuer Pachtverträge.

Entweder sollte das Land - im Falle einer langfristigen Verpachtung ohne Verkauf - die Pachtzinsen an das ortsübliche Maß anpassen oder - bei Veräußerungsabsicht - nur kurzfristige Pachtverträge abschließen bzw. langfristige mit einer entsprechenden Kündigungsklausel versehen.

Dadurch hält sich das Land einerseits die Option eines Verkaufes ohne Wertabschläge offen, kann aber andererseits dennoch Pachteinnahmen erzielen.

Verkehrswertgutachten:

Die Verkehrswertgutachten dürfen bei einer Ausschreibung nicht älter als ein Jahr sein (vgl. „Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes bei der Veräußerung von landeseigenen Grundstücken durch Ausschreibungen“, RdErl. des MF vom 08.08.2000 (MBI. LSA S. 875), zuletzt geändert durch RdErl. des MF vom 01.03.2006 (MBI. LSA S.149)).

Der LRH weist diesbezüglich darauf hin, dass die Gutachten durch das Ruhen der Verkaufsverhandlungen bei den Domänen Altenburg, Prosigk, Holzzelle, Cobbelsdorf, Wettin und Allstedt inzwischen älter als ein Jahr sind.

Zur Aktualisierung sollte das Land ggf. nur eine entsprechende Verkehrswertkorrektur von dem jeweils beauftragten Gutachter vornehmen lassen, um Mehrausgaben für komplett neue Gutachten zu vermeiden.

V. Hinweise zu den einzelnen Domänen

Nach diesen allgemeinen Hinweisen stellt der LRH im Folgenden seine Feststellungen zu ausgewählten Domänenverkäufen dar.

Tz. 1 Abschlag für die Pacht bei Verkäufen an die Pächter

a) Domäne Tundersleben

Das Land hatte die Domäne Tundersleben (ca. 420 ha Acker- und Grünland sowie 20 ha Sonstiges) für die Zeit vom 01.07.1998 bis zum 30.06.2016 verpachtet. Der Jahresnettopachtzins betrug 106.974,53 Euro (209.224,00 DM).

Das Gutachten vom 14.06.2004 setzte folgende Verkehrswerte fest:

- Verkehrswert des pachtgebundenen Bewertungsgegenstandes 7.800.000,00 Euro
- Verkehrswert des pachtunbeeinflussten Bewertungsgegenstandes 9.100.000,00 Euro

Das Land hat die Domäne zum Preis von 5.226.831,00 Euro an den Pächter veräußert.

Zur Ermittlung des Kaufpreises hat das Land den Verkehrswert mit dem Wertabzug für bestehende Pachtbindungen zu Grunde gelegt. Von diesen 7,8 Mio. Euro hat es diverse Positionen wertmindernd berücksichtigt. Beispielsweise handelt es sich hierbei um rund 313.000 Euro für einen Wirtschaftsweg und werterhöhende Investitionen des Pächters in die Gebäude in Höhe von ca. 1,2 Mio. Euro.

Das Land hätte beim Verkauf an den Pächter selbst, den pachtunbeeinflussten Verkehrswert heranziehen müssen, da dieser keine Nachteile durch den Kauf hinzunehmen brauchte.

Dem Land sind dadurch Mindereinnahmen in Höhe von

1.300.000,00 Euro

entstanden.

b) Domäne Hagen

Das Land hatte die Domäne Hagen (ca. 153 ha Acker- und Grünland sowie 14 ha Sonstiges) für die Zeit vom 01.07.1998 bis zum 30.06.2010 verpachtet. Der Jahresnettopachtzins betrug 29.763,37 Euro (58.212,10 DM).

Das Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes vom 23.06.2004 hatte folgendes Ergebnis:

- Verkehrswert des pachtgebundenen Bewertungsgegenstandes 900.000,00 Euro
- Verkehrswert des pachtunbeeinflussten Bewertungsgegenstandes 970.000,00 Euro

Das Land hat die Domäne zum Preis von 900.000,00 Euro an den Pächter veräußert.

Das Land hätte auch bei diesem Verkauf an den Pächter selbst, keine Belastung durch den Pachtvertrag abziehen dürfen.

Dem Land sind dadurch Mindereinnahmen in Höhe von

70.000,00 Euro

entstanden.

Wir bitten zunächst um Stellungnahme.

Tz. 2 Allstedt

Das Land hat die Domäne Allstedt (ca. 261 ha Acker- und Grünland sowie 33 ha Sonstiges) zurzeit mit einer Jahresnettopacht in Höhe von 40.344,00 Euro (78.906,00 DM) Herrn L. zur Nutzung überlassen.

Das Verkehrswertgutachten in seiner erweiterten Ausfertigung vom 08.10.2004 setzt folgende Werte fest:

- Verkehrswert des pachtgebundenen Bewertungsgegenstandes 1.220.000,00 Euro
- Verkehrswert d. pachtunbeeinflussten Bewertungsgegenstandes 2.050.000,00 Euro
- Verkehrswertminderung durch das Pachtrecht 830.000,00 Euro

Im Rahmen der Sitzung der Arbeitsgruppe „Domänenverkäufe“ einigten sich die Vertreter der Ministerien von MF und MLU auf einen Preis in Höhe von 2 Mio. Euro.

Zu diesem Preis hat die LGSA dem Pächter die Domäne auch angeboten.

Dieser teilte jedoch mit, dass er bereit sei, nur 1,22 Mio. Euro zu zahlen.

Daraufhin hat die LGSA die Domäne öffentlich ausgeschrieben.

Das Höchstgebot ergab 1.050.000,00 Euro, abgegeben durch den Pächter. Im Resultat der Nachverhandlungen des MF mit dem Pächter bot dieser 1,25 Mio. Euro. Das MLU teilte dem MF mit Schreiben vom 21.11.2005 mit, dass das Gebot zwar zuschlagfähig sei, jedoch „der volle Wert in Höhe von 2 Mio. Euro nicht annähernd erreicht worden ist“.

Der LRH stellte hierzu u. a. Folgendes fest (vgl. auch Hinweise des LRH in Abschnitt IV):

- Die LGSA hat die Ausschreibung der Domäne Allstedt ohne Angabe eines Mindestgebotes durchgeführt. Der LRH empfiehlt, künftig diese Angabe bei Ausschreibungen vorzunehmen, um ausschließlich realistische Angebote zu erhalten.
- Eine Veräußerung unter Wert ist unzulässig (vgl. § 63 Abs. 3 LHO) und insofern abzulehnen. Das Land sollte daher zunächst von einem Verkauf der Domäne Allstedt absehen.

Wir bitten um Stellungnahme.

Tz. 3 Wettin

Das Land hat die Domäne Wettin mit Pachtvertrag vom 18.02.1994 (mit Nachträgen) zu einem jährlichen Pachtzins i. H. v. 10.514,20 € verpachtet. Der Pachtgegenstand besteht überwiegend aus Grünland (ca. 103 ha) sowie Wohn- und Wirtschaftsgebäuden etc. (ca. 41 ha) und wird vom Pächter für seine Milchviehhaltung genutzt.

Darüber hinaus hat das Land dem Pächter ohne zusätzliches Entgelt eine Milchquote von 728.000 kg zur Verfügung gestellt. Der Pachtvertrag besteht bis zum 30.06.2015.

Der im Rahmen der Vorbereitung der Veräußerung der Domäne von der LGSA beauftragte Gutachter kommt zu folgendem Ergebnis:

- | | |
|--|-------------|
| • Verkehrswert ohne Berücksichtigung der pachtvertraglichen Regelungen | 1.170.000 € |
| • Verkehrswert unter Berücksichtigung der Belastung durch den Pachtvertrag | 420.000 € |

- Verkehrswert unter Berücksichtigung der Belastung durch den Pachtvertrag und geplanter Mehrerlösklausel 410.000 €

Das MF und das MLU haben auf der 4. Sitzung der Arbeitsgruppe „Domänenverkäufe“ am 21.11.2005 beschlossen, dass die LGSA dem Pächter die Domäne Wettin - ohne Berücksichtigung des Pachtrechtes, aber unter Anrechnung der „Milchproduktion“ - anbieten soll. Die LGSA berechnete daraufhin in ihrer aktualisierten „Preisauflistung“ vom 24.11.2005 für die Domäne Wettin einen Angebotspreis i. H. v. 550.000 Euro (vgl. Ergebnisprotokoll der 4. Sitzung mit Anlagen vom 05.12.2005). Sie unterbreitete daraufhin dem Pächter das Kaufangebot in dieser Höhe. Der Pächter nahm es mit Schreiben vom 14.12.2005 an.

In der Folge bestehen jedoch zwischen MLU und MF unterschiedliche Auffassungen zu den Preisabschlägen - dem Grunde und der Höhe nach -. Der Verkauf der Domäne Wettin ist z. Zt. ausgesetzt.

Die Ministerien haben den Gutachter nochmals damit beauftragt, den Angebotspreis, unter Berücksichtigung der Stellungnahmen des Referates Agrarökonomie des MLU, zu überarbeiten.

Zum Zeitpunkt der Erhebungen des LRH lag dazu noch kein Ergebnis vor.

Der LRH stellte u. a. Folgendes fest:

- Der vom Gutachter ermittelte Verkehrswert ohne Berücksichtigung der pachtvertraglichen Regelungen i. H. v. 1.170.000 Euro beinhaltet die Werte für die unbebauten und bebauten Grundstücke, die für die Eigenjagd und die landeseigene Milchquote.
Die Tatsache, dass das unternehmerische Ergebnis aus der Milchproduktion wertmindernd um 620.000 € zu Lasten des Landes gehen soll, ist nicht nachvollziehbar.
- Nach Auffassung des LRH hat das Land bei einem Verkauf an den Pächter lediglich die durch Pachtvertrag zugesicherte Gebrauchswertabnahme, u. a. Wohnhaus und Melkzentrum (vgl. § 10 Abs. 2 und 3 Pachtvertrag), zu berücksichtigen.
- Das Land hat die Mehrerlösklausel ohne den geplanten Wertabschlag i. H. v. 10.000 Euro in den Vertrag aufzunehmen.

Das MF sollte bei Fortsetzung der Verkaufsverhandlungen die o. g. Hinweise des LRH berücksichtigen.

Darüber hinaus stellte der LRH bei der Prüfung der Unterlagen fest, dass das Land dem Pächter in den vergangenen Jahren die landeseigene Milchquote i. H. v. 728.000 kg unentgeltlich zur Verfügung gestellt hat.

Das Land hat damit auf Einnahmen in Größenordnungen verzichtet. Allein der Wert der Milchquote betrug zum Zeitpunkt des Wertermittlungsgutachtens 182.000,00 Euro.

Der Pächter hat dadurch einen nicht unerheblichen Vorteil erlangt.

Das MLU sollte prüfen, ob es ggf. die Erstattung des Wertes für die Milchquote vom Pächter verlangen kann.

Wir bitten um Stellungnahme.

Tz. 4 Auslegung der Klausel über den Erstattungsanspruch des Pächters

Der Pächter der Domäne Friedeburg (ca. 328 ha Acker- und Grünland sowie 66 ha Sonstiges) hat insgesamt 133.443,47 Euro erstattungsfähige Kosten für die Bauunterhaltung der vergangenen Jahre geltend gemacht.

Im Pachtvertrag heißt es dazu u. a. in § 4:

„Für den notwendigen Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses (...) werden dem Pächter bis zu 102.258,38 Euro (200.000,00 DM) unter Berücksichtigung einer Abschreibung von 2,77 % (36 Jahre) bei Pachtende erstattet. Dabei ist von den vom Pächter nachzuweisenden tatsächlich entstandenen Kosten auszugehen.“

Die LGSA teilt in ihrem Schreiben vom 30.08.2005 dem MLU mit, dass sich diese Klausel auf zwei verschiedene Weisen auslegen lässt.

Variante A: Die tatsächlich erbrachte Leistung des Pächters wird mit der im Pachtvertrag festgesetzten Abschreibungshöhe auf das Pachtende abgeschrieben. Diese abgeschriebene Summe darf jedoch 102.258,38 Euro nicht überschreiten.

Variante B: Maximal 102.258,38 Euro nachgewiesene Rechnungen des Pächters werden unter Berücksichtigung der Abschreibung erstattet.

Das MLU hat der LGSA mitgeteilt, dass es die Variante A für maßgeblich hält.

Die LGSA kam bei der Umsetzung der Verträge zu verschiedenen Auslegungsvarianten, die das MLU erst in der Folge aufklären musste.

Unabhängig von der inhaltlichen Gestaltung der Bauunterhaltungsklausel, insbesondere in Bezug auf die erstattungsfähigen Kosten, zu der sich der LRH im Rahmen dieser Prüfung nicht äußert, regt er an, die Formulierung in neuen Verträgen eindeutiger vorzunehmen, um Zweifelsfälle auszuschließen.

Wir bitten um künftige Beachtung.

Tz. 5 Rechnungslegung der Landgesellschaft

Die LGSA erhält aufgrund des Vertrages zur Verwaltung und Verwertung landeseigener Liegenschaften (vgl. § 6 Abs. 2 des Vertrages vom 23.08.1999 zwischen dem Land Sachsen-Anhalt, vertreten durch das MF, und der LGSA) für die Vorbereitung und den Abschluss von notariell zu beurkundenden Kauf- und Tauschverträgen 5 v. H. des Wertes als Vergütung.

Die im Rahmen der Tätigkeit anfallenden Neben- und Sachkosten (Ausschreibung, Gebühren, Gutachten u. a.) erstattet das Land der LGSA, sofern sie nicht dem Käufer auferlegt werden können (vgl. § 6 Abs. 4 des o. g. Vertrages).

Nach § 6 Ab. 5 (b) ist die LGSA gehalten, die mit der Vorbereitung der Kaufverträge sowie der notariellen Beurkundung anfallenden Kosten dem Käufer aufzuerlegen.

Das MF und die LGSA einigten sich im Zuge der ersten Domänenveräußerungen im Jahr 2004 darauf, dass - unabhängig vom o. g. Vertrag - die LGSA auf Grund einzelner, separater Honorarvereinbarungen die Verkäufe vorbereitet.

Im Einzelnen vereinbarten das MF und die LGSA Folgendes:

- Domänen Hagen, Tundersleben, Allstedt, Cobbelsdorf, Friedeburg und Prosigk:
 - Die erfolgsabhängige Verkaufsprovision beträgt 0,2 v. H. des Verkaufspreises, höchstens jedoch 10.000 Euro.
 - Die Zahlung ist nach Unterzeichnung des Kaufvertrages fällig.
 - Die Vergütung der nachgewiesenen Selbstkosten und die Verkaufsprovision sind grundsätzlich dem Käufer aufzuerlegen (vgl. § 6 Abs. 4 und 5 des o. g. Vertrages).

- Domänen Altenburg, Zepzig, Wendelstein, Görzig, Holzzelle und Egelin:
 - Die erfolgsabhängige Verkaufsprovision beträgt 0,5 v. H. des Verkaufspreises, höchstens jedoch 10.000 Euro.
 - Die Kosten für die beauftragten Leistungen u. s. w. hat das Land zu tragen.

- Bei nicht durch die LGSA verursachtem Abbruch der Verkaufsverhandlungen hat das Land den Teil der bis dahin erbrachten Leistungen gegen Nachweis zu erstatten.
- Domäne Bobbe:
 - Das Pauschalangebot (zzgl. Mehrwertsteuer) beträgt 25.000 Euro, zuzüglich Nebenkosten i. H. v. 8.000 Euro.
 - Die Courtage i. H. v. 2,5 v. H. hat der Käufer zu zahlen.
 - Die Vergütung der nachgewiesenen Selbstkosten und die Verkaufsprovision sind grundsätzlich dem Käufer aufzuerlegen (vgl. § 6 Abs. 4 und 5 b) des o. g. Vertrages).

Der LRH stellte dazu u. a. Folgendes fest:

- Das Land hat die Courtage für die Tätigkeit der LGSA bei den Domänenverkäufen nicht einheitlich festgesetzt.
So hatte
 - der Käufer der Domäne Dreileben 1 v. H. des Kaufpreises,
 - die Käufer der Domäne Bobbe jeweils 2,5 v. H. des Kaufpreises,
 - der Käufer der Domäne Tundersleben die Hälfte der Nebenkosten (Gutachten) sowie
 - der Käufer im Fall der Domäne Hagen anteilige Gutachterkosten zuzüglich einer Aufwandsentschädigung zu zahlen.
- Das MF hat, entgegen den mit der LGSA getroffenen Vereinbarungen, dass die Fälligkeit der Zahlungen erst nach Unterzeichnung des Kaufvertrages fällig wird, Zwischenabrechnungen für die noch nicht verkauften Domänen (z. B. Cobbelsdorf, Prosigk, Wendelstein, Friedeburg, Altenburg, Zepzig, Holzzelle und Wettin) i. H. v. 91.055,31 Euro vorgenommen. Im Fall der Domäne Allstedt erklärte sich das MF bereit, eine Abschlagszahlung i. H. v. 48.440,54 Euro zu leisten.
- Das MF hat die LGSA mit Schreiben vom 27.06.2005 mit der Veräußerung der Domäne Wettin beauftragt. Entsprechende Vereinbarungen, z. B. über die Vergütungsmodalitäten und die Abrechnung, hat der LRH den Unterlagen nicht entnehmen können.

Das Land sollte künftig für alle Verkäufe gleichlautende Honorarverträge mit der LGSA schriftlich abschließen und von nicht vereinbarten Abschlagszahlungen absehen.

Wir bitten um Stellungnahme.

Tz. 6 Pachtverträge

Im Rahmen seiner Prüfung hat der LRH u. a. auch die Domänenpachtverträge eingesehen.

Er stellte dabei u. a. fest, dass das Land bei den Pachtverträgen teilweise zu niedrige Pachtzinsen erhebt.

- Das MLU hat in seinem Erlass vom 27.03.1998 festgelegt, dass der Pachtzins für landeseigenes Ackerland mindestens 3,07 Euro (6,00 DM) pro Bodenpunkt und Hektar zu betragen hat. Diesen Wert hat das Land jedoch in einigen Fällen, z. B. bei den Domänen Allstedt und Friedeburg nicht erreicht (vgl. dazu auch u. a. unsere „Prüfungsmitteilung über die Ergebnisse der Erhebungen zur Flächenverwaltung und -verwertung durch die Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH“ vom 30.03.2005).
- Z. B. stellt der Gutachter in seiner Verkehrswertermittlung für die Domäne Tundersleben fest, dass die marktübliche (450 Euro pro Hektar) und die tatsächliche (264 Euro pro Hektar) Pacht weit auseinander liegen.

Dadurch hat das Land in den vergangenen Jahren auf Einnahmen verzichtet.

Darüber hinaus stellte der LRH fest, dass das Land es versäumt hat, in die einzelnen Pachtverträge eine Kündigungsklausel für den Fall der Veräußerung der Domänen, aufzunehmen.

Der nach §§ 593 b, 566 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) festgelegte Grundsatz, dass bei Verkauf der Pachtsache, der Pachtvertrag unter Eintritt des Erwerbers in den Vertrag fortbesteht, ist einzelvertraglich abdingbar.

Aufgrund der fehlenden Kündigungsklausel, kann das Land seine Domänen an Dritte zurzeit nur zu einem verminderten Preis verkaufen, da das bestehende Pachtrecht zu einer Verkehrswertminderung führt.

Das Land sollte beim Abschluss neuer Pachtverträge entweder - im Falle einer langfristigen Verpachtung ohne Verkauf - die Pachtzinsen an das ortsübliche Maß an-

passen oder - bei Veräußerungsabsicht - nur kurzfristige Pachtverträge abschließen bzw. langfristige mit einer entsprechenden Kündigungsklausel versehen.

Wir bitten um Stellungnahme.

VI. Schlussfolgerung

Der LRH hat sich zur Verfahrensweise bei den Domänenverkäufen im Land Sachsen-Anhalt gutachtlich geäußert (vgl. § 88 LHO).

Darüber hinaus hat er festgestellt, dass die Veräußerungsbedingungen bei den betrachteten Einzelfällen teilweise nicht den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit entsprachen.

Der Landesrechnungshof erachtet es aufgrund seiner gutachtlichen Äußerungen und den getroffenen Feststellungen insbesondere als notwendig, dass das Land bei den einzelnen Domänenverkäufen Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen anstellt und diese für einen optimalen Zeitpunkt bei der Veräußerung zugrunde legt, um so maximale Einnahmen für das Land zu erzielen.

Insbesondere verweist er diesbezüglich auf die Option eines späteren Verkaufs der Domänen, um den pachtunbeeinflussten Verkehrswert zu erzielen und eventuelle Preissteigerungen am Bodenmarkt abzuschöpfen.

Der LRH erwartet, dass das Land die Entwicklung des landwirtschaftlichen Marktes beobachtet und dementsprechend seine Strategie in Hinblick Verkauf bzw. Verpachtung der Domänen den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit anpasst.

Wir bitten, die gutachtliche Äußerung zur Kenntnis zu nehmen und die Prüfungsmitteilung (Abschnitt IV.) innerhalb von drei Monaten zu beantworten. Auf die besondere Verantwortung des Beauftragten für den Haushalt bei der Erledigung der Mitteilung gemäß § 9 LHO weisen wir hin.

Seibicke
Präsident

Elze
Mitglied des Senats