

Ausschreibungsverfahren der BVVG für staatliche landwirtschaftliche Flächen Vor- und Nachteile



BVVG
Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH

Supported by:



Federal Ministry of
Food, Agriculture
and Consumer Protection

based on a decision of the Parliament
of the Federal Republic of Germany

Geschichtlicher Rückblick

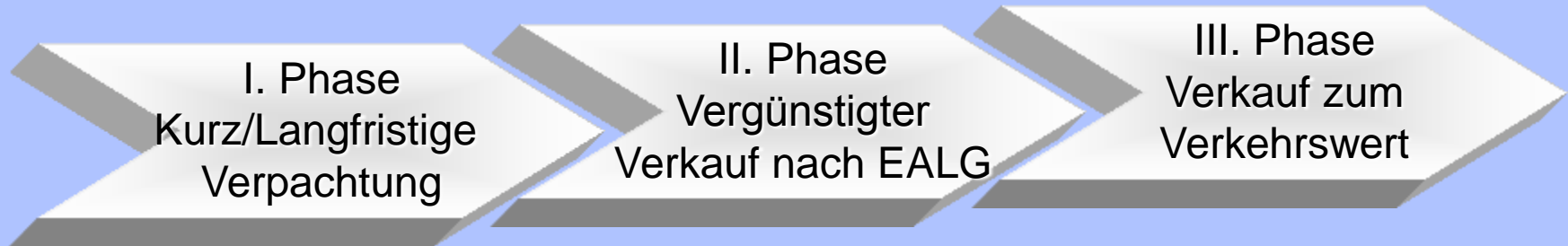
- 1989/1990 Wiederherstellung der Einheit Deutschland
- Angleichung zwei ganz unterschiedlicher Wirtschaftssysteme

„Praktisch war es unmöglich, im Vereinigungsprozess immer genau zu wissen, was die richtige Entscheidung ist. Und deshalb wollen wir nicht länger so tun, als sei alles immer nur richtig gewesen.“ (Zitat aus der Rede des Deutschen Bundespräsidenten zum 03.10.2008)

Staatseigentum 1989

- 4.500 Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaften (LPG) und ca. 515 Volkseigene Güter (VEG)
- 800.000 Arbeitskräfte
- 2,2 Mio ha der landwirtschaftliche Nutzfläche (35%) im Staatsbesitz
- 2,0 Mio ha der Forstfläche (90%) in Staatseigentum

Der Weg zur Privatisierung



- Stabilisierung der entstehenden Betriebe
 - Basis für den Verkauf
 - 1993 - 1996
- Konsolidierung der neu entstandenen Agrarstruktur
 - 1996 - 2006
- Verkauf von Agrarflächen auf dem entwickelten Bodenmarkt
 - ab 2006

Ausschreibung - Vorbereitung

Objektidentifikation

- Aktiv: Objektbildung
 - Marktbeobachtung
 - Streuung
 - Strukturüberlegungen

Prüfung

- Flächenverfügbarkeit, Größe, Lage, Bebauung, Vermeidung nicht verwertbarer Restflächen
- Stand der Planung/ Erschliessung
- Mögliche Nutzungsart (Wohnungsbau, Gewerbegebiet, Höhe der Bebauung)

Bewertung

- durch öffentlich bestellten und vereidigten Gutachter
- vor Ausschreibung/ Auktionen i.d.R. eigene Bewertung, Basis: Bodenrichtwerte und eigene Vergleichspreise

Ausschreibungsgrundsätze

in Anlehnung an die Rechtsgrundsätze der EU-Richtlinie
2004/18/EC

Grundsatz des offenen Marktes

- Gleichbehandlung
- Keine Diskriminierung
- Verhältnismäßigkeit
- Transparenz
- Fairer Wettbewerb

Verfahrensanforderungen an Ausschreibungen

- Ausreichende Veröffentlichung
- Behandlung der Gebote (Tenderbox ?)
- Klare Bedingungen
- Datenaufzeichnung und 4-Augen-Prinzip zur Verhütung von Manipulationen
- Korruptionsvermeidung – Funktionstrennung
 - Verfahrensordnung
 - Mustervertrag

Verfahrensanforderungen an Ausschreibungen

- Eindeutige Zuschlagskriterien
- Klare Verfahrensbestimmungen (für die Teilnahme und Folgen der Nichteinhaltung oder Verstöße gegen Regeln)
- Genügend Zeit für die Bieter um die Bedingungen zu erfassen und Gebote vorzubereiten
- Fester Termin für Gebotsabgabe Datum Uhrzeit und Ort an dem die Gebote geöffnet werden in den Gebotsbedingungen
- Liste der eingegangenen Gebote - Transparenz

Ablauf

- Veröffentlichung der Objektdaten im Internet und Zeitungen
- Gebotstermin und –öffnung
-Gestaltungsvarianten
- Gebotsauswertung
- Vertragsabschluß

Vorbereitung des Ausschreibungsobjekts

- Auswahl der verfügbaren Parzellen
- Absuchen der Region nach „Restflächen“
- Zusammenstellung der Ausschreibungsobjekte
- Passend zur Marktsituation
- Agrarstrukturelle Gesichtspunkte
- Keine Marktüberschwemmung und -überforderung
 - Nicht zu viel Ausschreibungen zugleich in einer Region
 - Überprüfung der Nachfragesituation
- Restflächen vermeiden
- Ausreichend Informationen über die gegenwärtige Situation
 - Gegenwärtige Objektnutzung
 - Kulturzustand
 - Dauerkulturen
 - Anlagen, Bewässerungssysteme
 - Mögliche Rechte Dritter
- Einschätzung des Objekts –*Preiserwartung oder Orientierungspreis?*

Ausschreibungsobjekt

- Örtliche Abgrenzung
- Beschreibung
- Preis
 - Orientierungspreis
 - Keine Preisangabe in den Ausschreibungsunterlagen

Inhalt der Veröffentlichung

- Das Exposé: Eine Übersicht über das Pacht / Kaufobjekt
- Gebotsbedingungen
- Besichtigungsmöglichkeiten
- Abgabetermin
 - Ausreichende Frist zur Vorbereitung der Gebote
 - Gebotsöffnungsmodalitäten
- Wesentliche Vertragsbedingungen

Veröffentlichung

- Internet
- Zeitungen
- Bewerber anschreiben

Beispiel

Startseite

Neue Objekte

Neue Objekte (17)

Alle Objekte (305)

Detailsuche

Schnellsuche

Mein Merkzettel:

Sie können sich in diesem Abschnitt über die linke Navigationsleiste bebaute oder unbebaute Grundstücke ansehen, die von den Gruppen Verkauf/Verpachtung in den zehn Geschäftsstellen vor allem für investive Zwecke an neue Eigentümer veräußert werden.

Grundstücke: **Neue Objekte der letzten 7 Tage**

17 Objekt(e) gefunden, sortiert nach 'Neu seit' (absteigend) - Detailsuche verfeinern

| Neu seit | Titel | Land/Landkreis | Größe | Ausschreibungsende |
|------------|---|-----------------------|----------------------|--------------------|
| 21.10.2008 | Grünlandfläche mit Gebäude | Torgau-Oschatz | 1913 m ² | 31.03.2009 |
| 21.10.2008 | Grundstück im Gewerbegebiet von Osterburg | Stendal | 2450 m ² | 09.12.2008 |
| 21.10.2008 | Erholungsflächen in Gerwisch | Jerichower Land | 13800 m ² | 09.12.2008 |
| 21.10.2008 | Baufläche in Großgestewitz, b. Löbitz | Burgenlandkreis | 658 m ² | 15.01.2009 |
| 21.10.2008 | Grundstück in Osterburg am Fluß Biese | Stendal | 725 m ² | 09.12.2008 |
| 21.10.2008 | Grundstücke in Lichterfelde | Stendal | Text | 09.12.2008 |
| 21.10.2008 | Flurstück in Thallwitz an der Pappelallee | Muldentalkreis | 2434 m ² | 20.11.2008 |
| 20.10.2008 | Gartenland in Buschmühlen | Bad Doberan | 1818 m ² | 05.02.2009 |
| 20.10.2008 | Grundstücke im Brühl in Ammern | Unstrut-Hainich-Kreis | 33185 m ² | 18.11.2008 |
| 20.10.2008 | Scheune und Stallgebäude mit Speicher eines Vierseithofes (Talgut Mügeln) | Torgau-Oschatz | 10204 m ² | 25.11.2008 |
| 20.10.2008 | Bauland mit Grünlandfläche in Schmiedeberg | Weißeitzkreis | ca. 3.091 | 12.12.2008 |
| 17.10.2008 | Grundstücke im Gimmlitztal | Weißeitzkreis | 4490 m ² | 05.12.2008 |

1 > >>

Abonnieren Sie unseren Newsletter | Meine Suche - Login

Waldobjekte | Acker- und Grünland | Grundstücke | Nutzungsrechte
Aufgaben und Struktur | Medien-Info | Kontakt und Links | Service | Immobilie im Blick
International Consulting | Impressum | Datenschutzerklärung
Optimiert für Internet Explorer ab 6.0, Firefox ab 2.0; 1024x768 Pixel

Start Gerhard Ludden - Eingan... Microsoft PowerPoint - [...] BVVG Bodenverwertu... Internet 09:13

Beispiel

Internet Explorer browser window showing a real estate listing for a property in MÜGELN (PLZ: 04769).

Neue Objekte

Neue Objekte (17)

Alle Objekte (305)


Detailsuche

Schnellsuche

Mein Merkzettel:

Sie können sich in diesem Abschnitt über die linke Navigationsleiste bebaute oder unbebaute Grundstücke ansehen, die von den Gruppen Verkauf/Verpachtung in den zehn Geschäftsstellen vor allem für investive Zwecke an neue Eigentümer veräußert werden.

Sachsen - Torgau-Oschatz - Scheune und Stallgebäude mit Speicher eines Vierseithofes (Talgut Mügeln) - sL89-2800-019905



MÜGELN (PLZ: 04769) liegt in landschaftlich schöner Umgebung zwischen Oschatz und Döbeln. Das Objekt befindet sich im Ortsteil Grauschwitz, Talstraße 5 und ist u. a. mit einem Seitengebäude (Kuhstall, Speicher) und einer Hofscheune mit Dreschboden bebaut. Das zum Vierseithof gehörende Gutshaus sowie diverse Nebengelasse und ein als Wohnhaus ausgebauter Pferdestall befinden sich in Privateigentum, können aber hinzuerworben werden. Nach umfangreichen Sanierungsaufwendungen ist das Anwesen zu Wohn- oder Gewerbebezwecken nutzbar.

[Mehr Objektinformationen](#) 1 / 2 / 3 / 4

| | |
|---|---|
| Ansprechpartner: BVVG Leipzig Fockestr. 8c 04275 Leipzig | Größe: 10.204 m ² Orientierungswert: 5.000 EUR Ausschreibungsende: 25.11.2008, 12:00 Uhr |
| Herr Erik Dietrich Tel. 0341-35618 21 Fax 0341-3915549 | Bundesland: Sachsen Kreis: Torgau-Oschatz Gemeinde: Mügeln, Stadt Gemarkung: Niedergoseln Flur: 395/4 |

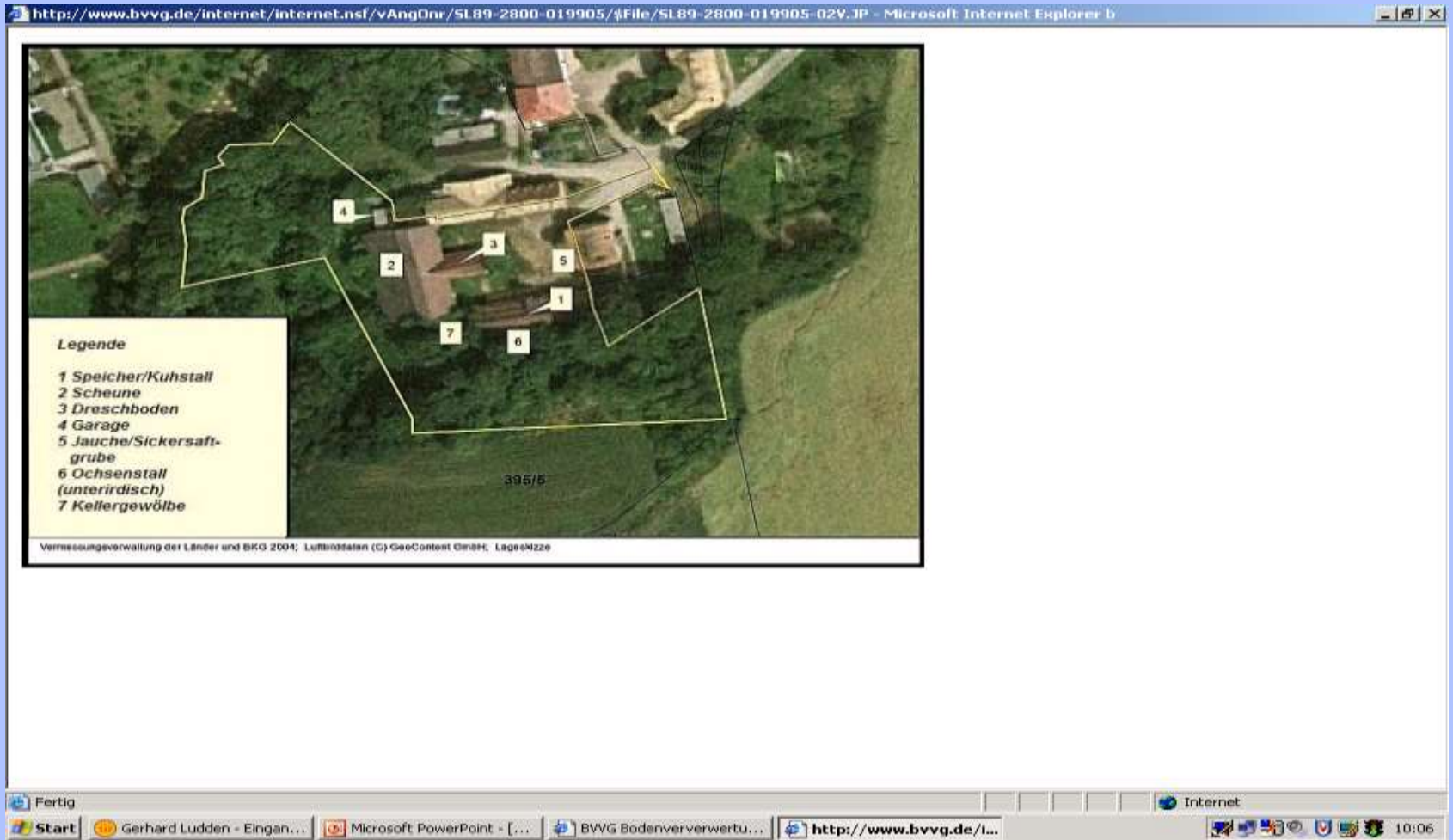
[Bin interessiert](#) | [Mehr Objektinformationen](#) | [Ausschreibungsbedingungen](#) | [Auf meinen Merkzettel](#) | [Druckansicht](#)
[Nächstes Objekt](#) | [Vorheriges Objekt](#)

[Abonnieren Sie unseren Newsletter](#) | [Meine Suche](#) - Login

[Waldobjekte](#) | [Acker- und Grünland](#) | [Grundstücke](#) | [Nutzungsrechte](#)
[Aufgaben und Struktur](#) | [Medien-Info](#) | [Kontakt und Links](#) | [Service](#) | [Immobilie im Blick](#)
[International Consulting](#) | [Impressum](#) | [Datenschutzerklärung](#)
Optimiert für Internet Explorer ab 8.0, Firefox ab 2.0; 1024x768 Pixel
Stand: 22.10.2008

Taskbar: Fertig, Gerhard Ludden - Eingan..., Microsoft PowerPoint - [...], BVVG Bodenverwertu... | 09:14

Beispiel



Varianten der Gebotsöffnung

- Tenderbox oder Abgabe im Submissionstermin
- Ohne Öffentlichkeit, anschließend Mitteilung der Gebotsspanne an Bieter
- Ohne Öffentlichkeit, aber Veröffentlichung der anonymisierten Gebote
- Mit Öffentlichkeit (Submissionstermin) nur Bietern oder allen Interessierten

Gebot und Bieter

- Auswahl nach Wirtschaftlichkeit
- Einstellung des Verfahrens bei wirtschaftlich unzureichenden Geboten
- Möglichkeit, Gebote auszuschließen, die bestimmte Voraussetzungen nicht erfüllen
- Ausschluss von Strohmangebotes, bei denen nur der Strohmänn, nicht jedoch der Hintermann die Bedingungen erfüllt

Entscheidungsgrundlagen

Preis

- Bonität / Solvenz
- Betriebskonzept
- Vermeidung von ungesunder Bodenverteilung, Strohmanngeschäften und Wettbewerbsverstößen
- Möglichkeit, einzelne vom Verfahren auszuschließen (etwa bei erwiesenen Wettbewerbsverstößen)
- Korruptionsregister, Präqualifikation, Zertifizierung

Vertragsschluss

- Bieterauswahl
- Einladung zum Vertragsschluss (Notar)
- Nebenbestimmungen sind u. U. verhandelbar

Vor- und Nachteile

- Zuschlag an höchstes Gebot nicht zwingend
- Einzelheiten der Gebote können geheim bleiben
- Ausreichend Zeit Gebote und Bieter zu sichten (wichtig um Strohmanngeschäfte zu enttarnen)
- Weckt Begehrlichkeiten für „politisch“ motivierte Zuschläge

Vor- und Nachteile

- Genügend Zeit für die Bieter um die Bedingungen zu erfassen und Gebote vorzubereiten
- Absprachen unter den Bietern möglich
- Scheingebote möglich