

1.3 Was kostet landwirtschaftliche Nutzfläche?

In **Rumänien** sind die Grundstückspreise im Jahr 2005 um mehr als 20 % gestiegen. Es wird davon ausgegangen, dass mit EU-Beitritt die Bodenpreise weiter steigen werden. Derzeit werden Preise um ca. 390 €/ha erzielt.¹⁾

In **Bulgarien** stieg der durchschnittliche Marktpreis für Ackerland vom Jahr 2004 zu 2005 um 26 % auf 864 €/ha an, wobei es aber regional starke Abweichungen gibt. Z. B. wurden im Nordosten Bulgariens bis zu 1 530 €/ha erzielt.¹⁾

2. Estland, Lettland, Litauen

Die drei baltischen Länder sind seit 2004 Mitglied der EU. Ihre landwirtschaftlich genutzte Fläche (LF) umfasst nur rund 3 % der LF der EU-25. Aber auch im Baltikum gibt es einige landwirtschaftlich interessante Standorte. Außerdem loben Investoren die hoch motivierten und leistungsfähigen Mitarbeiter sowie eine entgegenkommende Verwaltung in diesen Ländern.³⁾

2.1 Können deutsche Landwirte in Estland, Lettland bzw. Litauen ein Unternehmen gründen?

Alle Rechtsformen des Gesellschaftsrechts stehen auch Ausländern offen. Die Struktur des Gesellschaftsrechts ist dem deutschen Recht sehr ähnlich.

Als übliche Personengesellschaftstypen stehen die Offene Handelsgesellschaft (OHG) und die Kommanditgesellschaft (KG) zur Verfügung. Im Bereich der Kapitalgesellschaften gibt es die Aktiengesellschaft (AG) und einen der Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) entsprechenden Gesellschaftstyp. Weniger bedeutsam sind Rechtsformen, die der deutschen Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) entsprechen sowie die wirtschaftliche Betätigung als Einzelunternehmer. Ausländische Ge-

sellschaften haben auch die Möglichkeit, unselbständige Niederlassungen (Filialen) zu gründen.

Sowohl in **Lettland** als auch in **Estland** sind die Gründung von Ein-Mann-GmbH und die GmbH & Co. KG zulässig. Dies gilt sowohl für natürliche Personen als auch für juristische Personen.

Folgende Besonderheiten, die deutlich vom deutschen Gesellschaftsrecht abweichen, sind in **Litauen** zu beachten:

Wesentlicher Unterschied ist, dass eine der GmbH entsprechende Unternehmensform als geschlossene Aktiengesellschaft bezeichnet wird. Der öffentliche Handel mit Aktien solcher Gesellschaften ist im Unterschied zum deutschen Recht ausgeschlossen. Die Zahl der Gesellschafter einer solchen geschlossenen Aktiengesellschaft ist auf 249 begrenzt. Die Bildung eines Aufsichtsrates ist wie im deutschen Recht im Fall der GmbH fakultativ.

Die persönlich haftenden Gesellschafter einer Personengesellschaft dürfen nicht in einem weiteren Zusammenhang wirtschaftlich tätig sein, in dem sie mit ihrem Gesamtvermögen haften. Anders als im deutschen Recht ist zur Gründung einer KG die Beteiligung von zwei Komplementären erforderlich. Die Zahl der Gesellschafter ist sowohl in OHG als auch in KG auf 20 begrenzt.

2.2 Kann ein deutscher Landwirt in den drei baltischen Ländern Boden pachten oder kaufen?

Grundsätzlich ist die Pacht von landwirtschaftlicher Nutzfläche durch Ausländer rechtlich zulässig.

EU-Bürgern ist auch der Erwerb von Boden in den drei Ländern gestattet. Wie bei nahezu allen anderen EU-Neumitgliedern gelten aber hinsichtlich des Erwerbs landwirtschaftlicher Nutzfläche Übergangsregelungen. Bis zum Jahr 2011 können EU-Bürger nur dann landwirtschaftliche Nutzflächen kaufen, wenn sie seit mindestens drei Jahren im Land ansässig sind und in dieser Zeit in der Landwirtschaft be-

schäftigt waren. Zusätzlich ist in **Lettland** Voraussetzung, dass der Erwerb des Bodens der Aufnahme einer selbständigen Tätigkeit in der Landwirtschaft dient.

Die Beschränkungen in Bezug auf den Kauf landwirtschaftlicher Nutzfläche gelten jedoch nicht für inländische juristische Personen. Über eine entsprechende Gesellschaft ist also ein Bodenerwerb bereits vor dem Jahr 2011 möglich. Dem steht auch die Bestimmung in Lettland nicht entgegen, dass bei Bodenerwerb 51 % des Stammkapitals der Gesellschaft in lettischer Hand liegen müssen, da deutsche Beteiligungen lettischen Beteiligungen gleich stehen.

In **Estland** gelten Erwerbsbeschränkungen nur für Flächen über 10 ha. Für den Kauf von Agrarland unter 10 ha genügt die Zustimmung des Landrats/Gebietsgouverneurs.

2.3 Was kostet landwirtschaftliche Nutzfläche?

Die durchschnittlichen Bodenpreise für landwirtschaftliche Nutzfläche sind innerhalb **Lettlands** sehr unterschiedlich. Sie betragen z. B. in Nordlettland 329 €/ha und in Zentrallettland 617 €/ha.¹⁾

Estland verfügt über relativ niedrige Bodenpreise, die aber mit dem Beitritt zur EU stiegen. Der durchschnittliche Kaufwert für landwirtschaftliche Nutzfläche lag 2004 bei 351 €/ha.¹⁾

In **Litauen** sind die Bodenwerte schwer einschätzbar. Im Jahr 2002 betrug der Bodenpreis im Landesdurchschnitt 500 €/ha.²⁾ Je nach Bodengüte schwanken die Kaufpreise aber zwischen 150 und 1 100 €/ha.³⁾

Die angegebenen Bodenpreise sind nur als Richtwerte zu betrachten. Sie unterliegen nicht nur territorialen Schwankungen, sondern sind durch den EU-Beitritt infolge einer erhöhten Nachfrage gebietsweise stark angestiegen.

Quellen: ¹⁾ Neue Landwirtschaft, Bodenmarkt - EXCLUSIV
²⁾ ZMP 11/2003, Sonderdruck Bodenmarkt in den Beitrittsländern Polen, Tschechien, Slowakei, Ungarn, Estland, Lettland, Litauen
³⁾ DLG-Mitteilungen 11/2004

Ansprechpartner und Internetadressen:

- **Allgemeine Länderinformationen** sowie Adressen der Botschaften und Ländervertretungen bietet das **Auswärtige Amt**:
www.auswaertiges-amt.de/www/de/laenderinfos/index.html

- **Informationen zur Landwirtschaft** in den neuen EU-Mitgliedsländern sowie allgemeine Informationen zur EU-Erweiterung finden Sie auf den Internetseiten der **Sächsischen Landesanstalt für Landwirtschaft**
www.smul.sachsen.de/de/wu/Landwirtschaft/lfl/fachinformationen/betriebswirtschaft/1632.htm
www.smul.sachsen.de/de/wu/Landwirtschaft/lfl/fachinformationen/betriebswirtschaft/agrarpolitik

- **Antworten auf wirtschaftliche Fragen und zur Unterstützung** der Unternehmen geben:
 - Kontaktzentren der **Industrie- und Handelskammern (IHK)**:
Chemnitz, Tel.: 0371/69 00 23 0
www.chemnitz.ihk24.de
Leipzig, Tel.: 0341/12 67-0
www.leipzig.ihk.de
Dresden, Tel.: 0351/28 02-185, -186, -187
www.dresden.ihk.de

- **Euro Info Centres (EIC)**: EU-Beratungsstellen zur Förderung von mittelständischen Unternehmen - in Sachsen an den IHK angesiedelt
www.eic.de/

- **Länderinformationen für Investoren** bieten:
 - EuropaService der Sparkassen-Finanzgruppe
www2.dsgv.de/europaservice/
 - weitere Banken, z. B. unter:
www.myksv.at/ksv_edit/KSV/de/02_produkte/07_international/03_laenderinfo/;
www.ba-ca.com/de/3799.html

- **Linksammlung zu allen MOE-Ländern**:
www.oesteuropa-netzwerk.de/

Impressum

Herausgeber:

Sächsische Landesanstalt für Landwirtschaft
August-Böckstiegel-Straße 1, 01326 Dresden

Internet:

WWW.LANDWIRTSCHAFT.SACHSEN.DE/LFL

Redaktion:

Sächsische Landesanstalt für Landwirtschaft
Fachbereich Agrarökonomie, Ländlicher Raum
Bearbeiter: Katrin Heinrich, Peter Günther,
Hagen Nusche

Redaktionsschluss:

Oktober 2006

1. Auflage

Auflagenhöhe: 1200 Exemplare

Druck:

Lößnitz-Druck GmbH
Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Bestelladresse:

Sächsische Landesanstalt für Landwirtschaft
Fachbereich Agrarökonomie, Ländlicher Raum
Telefon: 0341 / 44 72 - 362
Telefax: 0341 / 44 72 - 314
E-Mail: poststelle.lfl.fb3@smul.sachsen.de
(Kein Zugang für elektronisch signierte sowie für verschlüsselte elektronische Dokumente)

Rechtshinweis:

Dieses Falblatt stellt eine allgemeine Information dar und kann eine anwaltliche Beratung nicht ersetzen. Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr. Rechtsansprüche lassen sich daraus nicht ableiten.

Verteilerhinweis

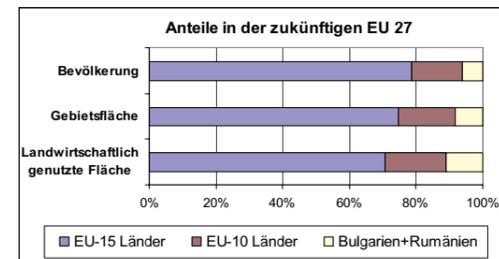
Diese Informationsschrift wird von der Sächsischen Staatsregierung im Rahmen ihrer verfassungsmäßigen Verpflichtung zur Information der Öffentlichkeit herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von deren Kandidaten oder Helfern im Zeitraum von sechs Monaten vor einer Wahl zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für alle Wahlen. Erlaubt ist jedoch den Parteien, diese Informationsschrift zur Unterrichtung ihrer Mitglieder zu verwenden.



EU-Neumitglieder 2004 und 2007

Agrardaten EU-10 Länder,
Bulgarien, Rumänien
Ansprechpartner

Zum 1. Mai 2004 traten acht mittel- und osteuropäische Staaten (Polen, Tschechien, Slowakei, Ungarn, Slowenien, Litauen, Lettland, Estland) und zwei Mittelmeerstaaten (Malta, Zypern) der EU bei. Die osteuropäischen Länder Bulgarien und Rumänien sind ab 1. Januar 2007 EU-Mitglieder.



In diesem Falblatt sind die wichtigsten **Agrar-daten** der neuen EU-Mitgliedsländer zusammengefasst.

Darüber hinaus werden die rechtlichen Besonderheiten zur **Unternehmensgründung** sowie zu **Kauf** oder **Pacht** landwirtschaftlicher Nutzfläche für die neuen Beitrittsländer **Bulgarien** und **Rumänien** sowie die Länder **Estland**, **Lettland** und **Litauen** dargestellt.

Die Sächsische Landesanstalt für Landwirtschaft (LfL) hat bisher vier **länderspezifische Falblätter** mit Informationen zu Strukturdaten und rechtlichen Rahmenbedingungen der Landwirtschaft und zu wichtigen Ansprechpartnern für **Polen**, **Tschechien**, **Ungarn** und die **Slowakei** herausgegeben. Diese Falblätter können beim Fachbereich Agrarökonomie, Ländlicher Raum oder in der Publikationsdatenbank der LfL unter www.landwirtschaft.sachsen.de/lfl/publikationen bestellt werden. Weitere detaillierte Informationen zur Landwirtschaft dieser Länder sind auf den **Internetseiten der LfL** unter Unternehmensführung/Rahmenbedingungen, Verordnungen/EU-Erweiterung zu finden.

Land		EU - Neumitglieder seit 1.1.2004										ab 1.1.2007		Vergleich		Quelle	
		PL	CZ	SK	H	EST	LT	LV	SLO	CY	M	BU	RU	D	SN ⁷⁾		
Bevölkerung 2004	in Mio.	38,1	10,2	5,4	10,1	1,3	3,4	2,3	2,0	0,7	0,4	7,8	21,7	82,5	4,3	2	
Landfläche 2005	in 1000 ha	31268	7886	4903	9303	4523	6530	6459	2027	925	32	11099	23839	35703	1841,6	2	
Landwirtschaftlich genutzte Fläche 2005	in 1000 ha	15906	3606	1941,4	5864	829	2837	1734	509	*156	10	**5331	14264	17035	913	2a	
Landwirtschaftliche Betriebe 2005	in 1000	2476,5	42,3	68,5	711,5	27,75	272,1	128,7	77,2	*45,2	11,1	*665,6	*4484,9	389,9	7,8	2a	
mittlere Betriebsgröße	in ha	6	85	28	8	30	10	13	7	3	1	4	3	43,7	117	2a	
Anteil Betriebe bis 5 ha	in %	71	52	90	90	45	51	47	59	87	98	97	94	23	30	2a	
Anteil an der landw. genutzten Fläche	in %	18	1	2	8	4	13	8	23	31	83	15	35	1	1	2a	
Anteil Betriebe über 100 ha	in %	0,3	10	3	1	5	1	1	0,1	0,2	:	0,6	0,2	8	19	2a	
Anteil an der landw. genutzten Fläche	in %	17	88	92	62	65	28	33	7	14	:	76	47	50	88	2a	
Erwerbstätige in der Land- und Forstwirtschaft, Fischerei 2004	in 1000	2526	174	80	207	34	228	126	93	27	3	*3)768	3)2820	884	46	1	
Anteil an zivilen Erwerbstätige	in %	19,3	3,7	3,9	5,3	5,7	15,8	12,5	10,4	7,4	2,0	*3)24,3	3)30,8	2,3	2,4	1	
Produktionswert der LW 2004	in Mio. €	13323	3387	1604	5986	410	1182	530	1022	:	105	3049	12853	39753	2033	2b	
dar. Anteil Pflanzliche Erzeugung	in %	49	55	49	59	37	47	51	52	:	37	58	73	49	58	2b	
dar. Anteil Tierische Erzeugung	in %	48	43	47	35	60	51	48	46	:	63	36	26	47	40	2b	
Anteil der Landw. Erzeugung am BIP	in %	3,4	3,1	3,6	*3,3	4,3	6,2	4,1	*2,7	:	:	11,1	14,4	1,1	1,1	4	
Pflanzliche Erzeugung 2005:																	
Getreide	Erntemenge	1000 t	26928	7659,8	3585,3	16194,6	760	2811	1314	576	60	:	5819	19710	45980	2705	2c
	Ertrag	dt/ha	32,3	47,5	44,8	55,3	26,9	29,4	28,0	60,3	12,5	:	33,8	33,8	67,2	65,7	2c
Ölsaaten	Erntemenge	1000 t	1473,6	959	453	1490	83	203	147	9	:	:	**1110	1803	5151	462	2c
	Ertrag	dt/ha	25,9	24,0	21,0	21,3	17,8	18,1	20,0	13,3	:	:	**18,1	15,0	37,0	37,3	2c
Tierische Erzeugung 2005:																	
Milchkühe	Bestand	1000 Stk.	2754,8	437,1	199	285	113	417	185	120	25	8	348	1625	4139	199	2c
	Kuhmilcherzeugung	1000 t	11923	2812,7	1099,8	1929	670	1853,6	807	659	147	41	1287	4977	28452,95	1596,8	2a
	Molkereiaufnahme	1000 t	8825,2	2543,2	968	1594	571	1200	502	508	145	42	803	1109	27380	1560,8	2a
	Milchleistung 2004	kg/Kuh	4561	5714	5031	5771	5754	4110	4208	4560	5682	5520	2900	2863	6512	8017	1
	Ausnutzung der EU-Garatiemenge 04/05	%	- ^{#)}	91,4	87,4	87,1	93,0	85,0	72,7	- ^{#)}	91,6	86,0	-	-	101,5	-	1
Rinder	Bestand	1000 Stk.	5385	1351,6	528	708	252	800	385	453	58	20	629,99	2861	12832	501	2c
	Fleischerzeugung (Schlachtungen)	1000 t	306	81	26	32	13	47	20	37	4	1	**3)70	**3)190	1165	11	2c
Schweine	Bestand	1000 Stk.	18711	2719	1108,3	3853	352	1115	428	547	430	73	933	6603,8	26989	630	2a
	Fleischerzeugung (Schlachtungen)	1000 t	1925,6	380	140	456	38	106	38	32	55	9	**3)250	**3)533	4499	47	2c
EU-Flächenbeihilfen 2005	€ / ha (ZA)		48,82	65,96	49,97	80,55	29,25	40,21	22,98	:	63,57	:	-	-	⁸⁾ (303)	⁸⁾ (327)	5
Milchquote 2004/05	in 1000 t		8964	2682	1013	1947	624	1646	695	560	145	49	-	-	27864	⁹⁾ 1523	6
Zuckerquote 2006/07	in 1000 t		1672	455	207	402	:	103	67	53	:	:	-	-	2890	-	6

Länderkürzel: PL: Polen; CZ: Tschechien; H: Ungarn; SK: Slowakei; EST: Estland; LT: Litauen; LV: Lettland; SLO: Slowenien; CZ: Zypern; M: Malta; BU: Bulgarien; RU: Rumänien; D: Deutschland; SN: Sachsen;
Datenstand: 2005, *2003, **2004; : keine Angaben; #) PL u. SLO sind für 2004/05 von der Garantiemengenregelung ausgenommen
Quellen: 1) Statistisches Jahrbuch über Ernährung, Landwirtschaft und Forsten 2005; 2) EUROSTAT (Internetzugriff 09/2006), 2a) Resultate der landwirtschaftlichen Strukturhebung, 2b) landwirtschaftliche Gesamtrechnung, 2c) landwirtschaftliche Erzeugnisse (Statistics on the production of crop products, Bestände nach Viehzählung Dezember 2005, Milchstatistik); 3) ZMP, Agrarmärkte in Zahlen, Mittel- und Osteuropa 2005; 4) World Development Indicators database (<http://devdata.worldbank.org/data-query/>) Stand: 5.9.2006; 5) Institut für Agrarentwicklung in Mittel- und Osteuropa (IAMO Halle), Berechnungen nach CAP Monitor; 6) Zusammenstellung IAMO nach CAP Monitor 7) Daten für Sachsen nach Statistischem Landesamt Sachsen sowie Produktionswert nach Regionaler Landwirtschaftlicher Gesamtrechnung der Länder 8) Durchschnittswert der Zahlungsansprüche (ZA) einschl. betriebsindividueller Beiträge 9) SMUL, Milchmarkt Sachsen

1. Rumänien und Bulgarien

Ab dem Jahr 2007 gehören der Europäischen Union zwei weitere osteuropäische Länder an. Das EU-Gebiet vergrößert sich damit um fast 9 % und die landwirtschaftlich genutzte Fläche der EU sogar um über 12 %.

Beide Länder sind stark agrarisch geprägt. Sie verfügen über ein großes landwirtschaftliches Produktionspotenzial, das aufgrund der sehr geringen Produktivität der hauptsächlich klein strukturierten landwirtschaftlichen Unternehmen zu wenig ausgenutzt wird.

Gute landwirtschaftliche Böden zu niedrigen Preisen, niedrige Lohnkosten und die Einführung der EU-Landwirtschaftsförderung (Direktzahlungen, Investitionsförderung) lassen die Gründung eines Betriebes in einem der neuen EU-Länder verlockend erscheinen. Im Folgenden werden einige rechtliche Rahmenbedingungen, die dabei zu beachten sind, beschrieben.

1.1 Können deutsche Landwirte in Rumänien bzw. in Bulgarien ein Unternehmen gründen?

Sowohl das rumänische als auch das bulgarische Gesellschaftsrecht weist ähnliche Bestimmungen wie in Deutschland auf. Es können GmbH und AG sowie OHG und KG gegründet werden. In Bulgarien ist im landwirtschaftlichen Bereich zudem die Genossenschaft als Rechtsform weit verbreitet, wenn auch mit abnehmender Bedeutung. Neben den ausschließlich handelsrechtlichen Gesellschaftsformen steht in beiden Ländern auch je eine Rechtsform zur Verfügung, die der Gesellschaft bürgerlichen Rechts gemäß deutschem BGB entspricht.

In **Rumänien** sind Ein-Mann-GmbH zulässig. Allerdings kann eine juristische oder natürliche Person nur eine einzige Ein-Mann-GmbH gründen. Die Zahl der Gesellschafter einer GmbH ist auf 50 begrenzt. Eine Aktiengesellschaft benötigt mindestens fünf Aktionäre.

Neben der auch in **Bulgarien** zulässigen Ein-Mann-GmbH besteht dort auch die Möglichkeit, eine Ein-Mann-AG zu gründen.

Bis zum EU-Beitritt der beiden Länder bestehen noch Erschwernisse für die Beteiligung von Ausländern an der Gründung von Gesellschaften.

Mit dem Beitritt zur EU gilt auch in Bulgarien und Rumänien Niederlassungsfreiheit, also das Recht eines jeden Bürgers eines EU-Mitgliedlandes, sich in einem (anderen) EU-Mitgliedland als Selbständiger niederzulassen oder ein Unternehmen zu gründen.

1.2. Kann ein deutscher Landwirt in Rumänien bzw. Bulgarien Boden pachten oder kaufen?

Die **Pacht** landwirtschaftlicher Nutzfläche ist in beiden Ländern grundsätzlich möglich.

In **Rumänien** soll der Kauf von Boden kraft Gesetzes, das mit dem Beitritt zur EU wirksam wird, für EU-Bürger möglich sein. Hinsichtlich landwirtschaftlicher Nutzfläche gibt es jedoch auch hier Übergangsregelungen für die Dauer von sieben Jahren. Bei einer Verlegung des Wohnsitzes nach Rumänien greift die Übergangsfrist aber nicht.

In **Bulgarien** ist ausländischen natürlichen und juristischen Personen der Erwerb von Grund und Boden unter bestimmten Bedingungen erlaubt. Für den Erwerb von landwirtschaftlichen Böden ist jedoch angesichts der deutlich niedrigeren Bodenpreise im Vergleich zu den alten EU-Staaten mit dem Beitritt zur EU eine siebenjährige Übergangsfrist vorgesehen. Uneingeschränkt können ausländische natürliche und juristische Personen Eigentum an Grundstücken einschließlich landwirtschaftlicher Böden durch eine bulgarische Handelsgesellschaft, die sie gegründet haben oder an der sie beteiligt sind, erwerben.