

Wie können Agrarunternehmen ihre bewirtschafteten Böden in der Ukraine kontrollieren?

Einleitung

1. Erwerb von Pachtböden durch loyale Käufer
2. Errichtung der Kontrolle über gepachtete Böden
3. Sicherung des Vorkaufsrechts des Pachtgebers
4. Aktualität der Kontrolle über gepachtete Böden

Â

Seit dem 1. Juli 2021 ist es in der Ukraine gesetzlich erlaubt, landwirtschaftliche Böden ins Privateigentum zu erwerben. Aber für Hauptnutzer solcher Böden - für Agrarunternehmen - bleiben die Böden immer noch bis zum 1. Januar 2024 zum Erwerb unzugänglich. Für Ausländer und Unternehmen, die Ausländern gehören, sind landwirtschaftliche Böden überhaupt erst nach der Durchführung eines allukrainischen Referendums zu dieser Frage zugänglich, in dem sich eine Mehrheit der Ukrainer für die Einführung eines solchen Erwerbs durch Ausländer und ihnen gehörende Unternehmen ausspricht. Wann und wie ein solches Referendum durchgeführt wird, ist bisher unbekannt.

Das könnte Sie auch interessieren: ?-ffnung des Bodenmarktes in der Ukraine

Â

1. Erwerb von gepachteten Böden durch loyale Käufer

Agrarunternehmen in der Ukraine, die zwar die von ihnen gepachteten Böden nicht ins Eigentum übernehmen dürfen, können aber in der Praxis diese Böden kontrollieren. Dazu regen sie an, dass die von ihnen gepachteten Böden durch loyale Käufer erworben werden. Die Loyalität liegt in diesem Fall darin, dass Böden, die durch natürliche Personen erworben wurden, unverzüglich und für einen längeren Zeitraum (über 10 (zehn) Jahre) an Agrarunternehmen in die Nutzung übergeben werden.

Das könnte Sie auch interessieren: Wie werden Agrarunternehmen in der Ukraine übernommen

Als Hauptinstrument, das einem Agrarunternehmen erlaubt, den Kauf der von ihm gepachteten Böden zu kontrollieren, gilt das Vorkaufsrecht beim Erwerb des gepachteten Bodens. Die Geltendmachung dieses Rechts erlaubt es Agrarunternehmen in der Ukraine, einen eventuellen Eigentümer für den Boden auszuwählen und im Grunde genommen die für sich wichtigste Bedingung zu verankern: es geht darum, dass der erworbene Boden durch den neuen Eigentümer an das Agrarunternehmen unverzüglich für einen längeren Zeitraum zu verpachten ist.

Um ihr Vorkaufsrecht wirksam auszuüben und demnach den Verkauf ihrer

gepachteten Böden zu kontrollieren, müssen Agrarunternehmen in der Ukraine folgende Verfahren effektiv gestalten: Abschluss von Kauf- und Pachtverträgen für ihre Böden sowie Verwaltung von Informationen über ihre Rechte auf Böden.

2. Errichtung der Kontrolle über gepachtete Böden

Die Gestaltung des Abschlusses von Kaufverträgen von durch ein Agrarunternehmen gepachteten Böden sieht generell folgenderweise aus:

Das beschriebene Verfahren weist in dem Falle, dass es von Agrarunternehmen in der Ukraine zum Zwecke der Kontrolle über deren gepachtete Böden durchgeführt wird, bestimmte Besonderheiten auf.

1) Suche nach eventuellen Verkäufern

Im Unterschied zur allgemeinen Vorgehensweise, dass Käufer mit Hilfe von Anzeigen oder durch Makler nach Verkäufern suchen, muss ein Agrarunternehmen selbständig suchen, wenn es um ein kontrollierbares Verfahren geht. Dazu muss es nicht nur die volle Datenbank der Eigentümer der gepachteten Böden, sondern auch andere Instrumente verwenden. Bevollmächtigte Vertreter vor Ort sowie Leiter von lokalen Produktionsstätten wissen tendenziell von Absichten und Stimmungen bei ukrainischen Verpächtern Bescheid und können persönlich über die Absichten des Agrarunternehmens zum Bodenerwerb berichten und gezielte Anzeigen aufgeben.

2) Suche nach eventuellen Käufern

Ein Agrarunternehmen kann nach eventuellen Kunden hauptsächlich auf zwei Weisen suchen:

?) Hinzuziehung von vertrauenswürdigen Mitarbeitern des Agrarunternehmens,

B) Hinzuziehung von Dritten.

Die Hinzuziehung von Dritten erfolgt dabei auch in einem besonderen Verfahren. Das Hauptziel des Agrarunternehmens besteht hier darin, eine Gruppe von loyalen Verpächtern zu schaffen. Was Dritte betrifft, so gilt als Hauptstrategie deren Hinzuziehung, dass der Bodenerwerb als Instrument von robusten Investitionen positioniert wird, deren Rentabilität nicht nur durch die Erhöhung von Bodenpreisen, sondern auch durch die regelmäßige Entrichtung von Pachtzinsen gesichert wird. In diesen Beziehungen übernimmt ein ukrainisches Agrarunternehmen für sich die Suche nach einem Verkäufer, die Organisation des Bodenkaufs und -verkaufs und vor allem die Übertragung des Vorkaufsrechts auf den Erwerb des von ihm gepachteten Bodens an den eventuellen Käufer.

3) Vorbereitung zum Abschluss des Bodenkaufvertrags

Eine Besonderheit dieser Etappe ist, dass ein Agrarunternehmen in der Ukraine den Abschluss eines solchen Vertrags selbständig vorbereitet und normalerweise alle Kosten des Verkäufers und (gelegentlich, zum Beispiel, im Falle des Verkaufs von Böden durch Mitarbeiter des Agrarunternehmens) Kosten des Käufers bezahlt. Es geht um Kosten für Begutachtungen, notarielle Dienstleistungen, die Vergabe einer Katasternummer für den Boden (falls nicht vergeben) und die Registrierung des Eigentumsrechts (wenn es keine Eintragung über diese Registrierung im Einheitlichen

staatlichen Register der dinglichen Rechte auf Immobilienvermögen gibt).

Das Agrarunternehmen kann auch den Käufer vorsorglich prüfen (dessen Befugnisse, Bodenkonzentration unter einem Dach, vorhandene Eintragungen im Schuldnerregister über die Parteien usw.). Dies erlaubt, eine Vereinbarung vorzubereiten und Situationen zu vermeiden, wenn die Vorbereitung viel Zeit in Anspruch genommen hat, der Käufer und der Verkäufer zum Notar am Standort des Bodens gekommen sind und dann durch den Notar Umstände ermittelt werden, die es verunmöglichen, eine Vereinbarung abzuschließen.

Zudem ist es notwendig, Entwürfe von Unterlagen qualitativ vorzubereiten (es geht um das auf das Agrarunternehmen zu übertragende Vorkaufsrecht für den Erwerb des jeweils gepachteten Bodens sowie um den Bodenpachtvertrag mit dem neuen Besitzer), und es ist weiterhin notwendig zu überprüfen, ob die Parteien über Bankkonten verfügen, um Verrechnungen untereinander durchführen zu können.

4) Abschluss des Bodenkaufvertrags

5) Registrierung des Eigentumsrechts an den Käufer

6) Abschluss des langfristigen Bodenpachtvertrags

7) Registrierung des Pachtrechts

Die letzten 4 (vier) Etappen müssen gleichzeitig oder in kleinen Zeitabständen durchgeführt werden. Das Agrarunternehmen ist darin interessiert, dass der Pachtvertrag mit dem neuen Besitzer sofort nach der Registrierung des Eigentumsrechts auf den erworbenen Boden abgeschlossen wird. Alle in diesem Verfahren abzuschließenden Kaufverträge werden tendenziell durch Vertreter des Agrarunternehmens begleitet.

Es ist höchst notwendig, das oben beschriebene Verfahren im Rahmen des Agrarunternehmens zu planen und zu strukturieren. Dies ist damit verbunden, dass Hunderte (oder sogar Tausende) von Vereinbarungen und darauf bezogene Unterlagen vorbereitet, abgeschlossen und registriert werden müssen. Jede solche Vereinbarung stellt ein einzelnes Verfahren dar, das von alleine kompliziert ist.

Dazu ist für Agrarunternehmen in der Ukraine Folgendes erforderlich:

- 1) den aktuellen Stand der Rechte auf ihre Böden effektiv zu kontrollieren (es geht überwiegend um Pachtrechte),
- 2) über ein klar strukturiertes und mit Fachkräften, Finanzen, Anweisungen und Musterunterlagen versorgtes Verfahren zur Vorbereitung und zum Abschluss von Bodenkaufverträgen zu verfügen.

3. Sicherung des Vorkaufsrechts des Pachtgebers

Angesichts von Besonderheiten des Bodenkaufs und -verkaufs in der Ukraine muss die Kontrolle über die Eigentumsrechte von Agrarunternehmen vor allem folgende Informationen umfassen:

Besonderheiten des Abschlusses von Bodenkaufverträgen	Welche Informationen müssen kontrolliert werden
Prüfung von Unterlagen, die das Eigentumsrecht bestätigen, und zwar:staatliche Eigentumsurkunde (wenn das Eigentumsrecht in den Jahren 1992 bis 2012 registriert wurde)Auszug (Zertifikat) aus dem staatlichen Register der dinglichen Rechte (zur Bestätigung der Eintragung der Angaben über den Boden in den staatlichen Bodenkataster)Auszug aus dem Kataster (wenn das Eigentumsrecht in den Jahren 2013 bis 2015 registriert wurde)Auszug aus dem staatlichen Register der dinglichen Rechte auf Immobilienvermögen (wenn das Eigentumsrecht nach dem Jahr 2016 (einschließlich) registriert wurde)	ob es Mängel bei der Ausfertigung der Unterlagen gab (ob die Angaben zum Besitzer übereinstimmen usw.),ob eine Katasternummer an den Boden vergeben wurde,ob registrierte dingliche Rechte auf den Boden vorhanden sind.

Ä

Wenn eine dieser Voraussetzungen fehlt, kann dies das Vorkaufsrecht des Pachtgebers in Frage stellen, so dass die Frage des Verkaufs des gepachteten Bodens außerhalb seiner Kontrolle stehen kann.

Die Vorbereitung und der Abschluss von Bodenpachtverträgen müssen formalisiert werden. Dazu müssen entsprechende Richtlinien, Anweisungen und Checklisten ausgearbeitet werden. Dass die Formalisierung notwendig ist, ist dadurch bedingt, dass es eine große Anzahl von Transaktionen und Unterlagen gibt, aus welchen das Verfahren besteht. Zudem erlaubt eine solche Formalisierung, verantwortliche Personen zu bestimmen, ihre Motivationskriterien festzulegen, umgesetzte Vereinbarungen zu erfassen und Finanzen zu planen.

4. Aktualität der Kontrolle über gepachtete Böden

Zu betonen ist, dass das oben beschriebene Verfahren nicht nur im Zeitraum der bestehenden gesetzlichen Einschränkungen für den Erwerb von landwirtschaftlichen Böden durch ukrainische juristische Personen und Ausländer aktuell ist. Es bestehen auch wirtschaftliche, organisatorische und soziale Faktoren, die die Dauer und die

Schwierigkeit des Bodenerwerbs durch Agrarproduzenten in der Ukraine (insbesondere durch große) auch nach der Aufhebung der gesetzlichen Einschränkungen verursachen.

Auch in dieser Etappe, wenn sich eine ausreichende Marktdynamik zur Bodenpreisbestimmung noch nicht herausgebildet hat, ist der Preis pro Hektar relativ hoch, so dass es für Agrarunternehmen finanziell belastend ist, ihre Bestände an Böden, die sie bewirtschaften, gleichzeitig zu erwerben. Und ab Anfang des Massenerwerbs von Böden durch ukrainische Agrarunternehmen müssten Bodenpreise vermutlich rasch steigen, insbesondere in Regionen, wo große Agrarholdings um Böden kämpfen werden.

In der Ukraine gibt es nicht ausreichend langfristige und billige Finanzmittel, die Agrarunternehmen für den Erwerb von Land nutzen könnten. Die Kapitalbeschaffung auf ausländischen Märkten nutzen in der Regel nur solche Unternehmen, in deren Beteiligungsstruktur sich Ausländern finden und die möglicherweise Beschränkungen für den Bodenerwerb durch Ausländer unterworfen sind. Natürlich gibt es immer die Möglichkeit, den Erwerb von Grundstücken mit Schattenkapital zu finanzieren. Höchstwahrscheinlich ist diese Art von Kapital das Hauptmittel für den gleichzeitigen Erwerb großer Grundstücke. Doch in den meisten Fällen wird der Kaufprozess für die meisten landwirtschaftlichen Unternehmen in der Ukraine zu einer routinemäßigen, kontinuierlichen Aktivität werden, die sich über viele Jahre hinzieht.

Ein weiterer Faktor, der den schnellen Erwerb von Land erheblich erschwert, ist organisatorischer Natur. Der landwirtschaftliche Boden in der Ukraine ist in Millionen kleiner Parzellen aufgeteilt, die Millionen von Privatpersonen gehören. Selbst diese kleinen Parzellen sind weiter zersplittert, da die Haupteigentümer meist älter sind und deren Land nach deren Tod unter mehrere Erben aufgeteilt wurde.

Unter diesen Bedingungen müssen die ukrainischen Unternehmen Hunderte und Tausende von Landkäufen tätigen. Der Erwerb von 1.000 Hektar Boden in der Ukraine bedeutet beispielsweise je nach Region 150 bis 500 Kauf- und Verkaufsgeschäfte. Jedes dieser Geschäfte ist ein separater Prozess, der von Schlichtung, Registrierung, notarieller Beglaubigung und Sachverständigenverfahren begleitet wird. Jeder dieser Vorgänge hat seine eigenen Ausführenden, Fristen und Kosten, auf die die Agrarunternehmen keinen Einfluss haben.

Der soziale Faktor war schon immer wichtig und wird es auch in Zukunft bleiben, wenn es um die Ausübung der Agrarwirtschaft in der Ukraine geht. Die Millionen von Landbesitzern in der Ukraine haben bestimmte Preisvorstellungen, die oft unangemessen sind. Dies ist auf die derzeitige Informationslage, den Erwartungsdruck in Bezug auf einen drastischen Anstieg der Preise für landwirtschaftliche Böden und die Art des Bodens als Vermögenswert zurückzuführen.

Für die meisten Bürger ist Grund und Boden kein Umsatzobjekt, sondern eher ein Vermögenswert der "letzten Zuflucht". In der Praxis wird Land meist von Personen verkauft, die das Geld brauchen, die den Wert des Landes, das sie besitzen, nicht richtig einschätzen können, die oft sozial instabil sind oder die weit entfernt von dem Land leben, das sie besitzen und es daher nicht brauchen. Diese Personen sind es, die seit dem 1. Juli 2021 die Statistik der Grundstückskäufe und -verkäufe erstellen. Aber nach dem 1. Januar 2024, wenn die landwirtschaftlichen Unternehmen in der

Ukraine das Recht haben werden, landwirtschaftliche Böden zu erwerben, werden die Grundstücke sofort zu "Glücksscheinen" für jeden der Eigentümer, zu einer Gelegenheit, ein für alle Mal zu verdienen. Unter solchen Bedingungen kann man kaum von fairen Preisen sprechen.

Es muss daran erinnert werden, dass der Hauptzweck der Bestimmung des Status der Anbauflächen eines Unternehmens nicht nur in der bloßen Tatsache besteht, sie zu besitzen. Die geschäftlichen Realitäten diktieren triviale Ziele:

- eine konsequente Kontrolle über den der Produktion zugrunde liegenden Vermögenswert auszuüben;
- Verringerung der Kosten für den Unterhalt dieses Vermögenswerts (Wegfall der Pachtzahlungen);
- die Möglichkeit, Finanzmittel für den Grund und Boden zu erhalten (dazu gehören nicht nur durch Grund und Boden gesicherte Kredite, sondern auch die Erhöhung der Kapitalausstattung des landwirtschaftlichen Unternehmens und die Aufnahme von Mitteln auf den Finanzmärkten).

In Anbetracht der oben genannten Faktoren sind die beiden letztgenannten Ziele eher langfristig. Zunächst einmal sind die Kosten für Kreditmittel in der Ukraine derzeit höher als der Pachtzins, so dass eine sofortige Senkung der Kosten für die Erhaltung des Bodens als Vermögenswert nicht in Frage kommt. Und wenn ein landwirtschaftliches Unternehmen Kreditmittel für den Kauf von Land in Anspruch nimmt, muss es das gekaufte Land verpfänden, so dass die meisten landwirtschaftlichen Produzenten nicht in der Lage sein werden, das Land für eine neue Finanzierung zu nutzen.

Die Schaffung einer dauerhaften Kontrolle über das Land kann auch ohne den unmittelbaren Erwerb von Land erreicht werden. Die Vorteile einer solchen Kontrolle liegen auf der Hand:

- die Zahl der Grundbesitzer wird verringert (große Grundstücke werden in ein und derselben Hand verbunden),
- die Dauer des Pachtverhältnisses verlängert sich,
- der Verpächter ist stärker geschäftsorientiert (vor allem, wenn er Käufer anzieht, die in das Land investieren und Mieteinnahmen erwarten),
- es ist möglich, die Kontrolle über das bewirtschaftete Land zu erlangen, auch wenn keine ausreichenden Mittel für dessen Erwerb vorhanden sind,
- es ist möglich, den Prozess des tatsächlichen Aufkaufs (nach Aufhebung der gesetzlichen Beschränkungen) über mehrere Jahre zu strecken und die verfügbaren Mittel in den Erwerb des ukrainischen Bodens zu investieren, ohne das Risiko einer Unterbrechung der Produktion.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Öffnung des Bodenmarktes in der Ukraine, auch wenn sie Agrarunternehmen bisher nicht zum Erwerb von Grund und Boden berechtigt, die Möglichkeit bietet, die Methoden zur Schaffung von Kontrolle über bewirtschaftetes Land anzuwenden und den Erwerb von landwirtschaftlichem Boden in der Zukunft effektiv vorzubereiten.