



ZFM SACHSEN
Zentrales Flächenmanagement

INFORMATIONEN

für Kauf- und Pachtinteressenten



STAATSBETRIEB IMMOBILIEN-
UND BAUMANAGEMENT
SIB



Freistaat
SACHSEN



Inhalt

Zentrales Flächenmanagement Sachsen (ZFM)	1
Veräußerung von Potentialen statt entwickelter Projekte	2
Besichtigungen	3
Haftungsausschluss	3
Entscheidungskriterien bei Verkauf und Verpachtung	3
Besonderheiten bei der Verpachtung	
landwirtschaftlicher Flächen	4
Besonderheit „herrenloses Grundstück“	5
Ausschließlich direkter Verkauf und direkte Verpachtung	6
Kosten	6
Notarwahl	6
Vertraulichkeit	7
Informationen und Formulare	7
Ansprechpartner	8

Informationen zum Kauf und zur Pacht von Immobilien

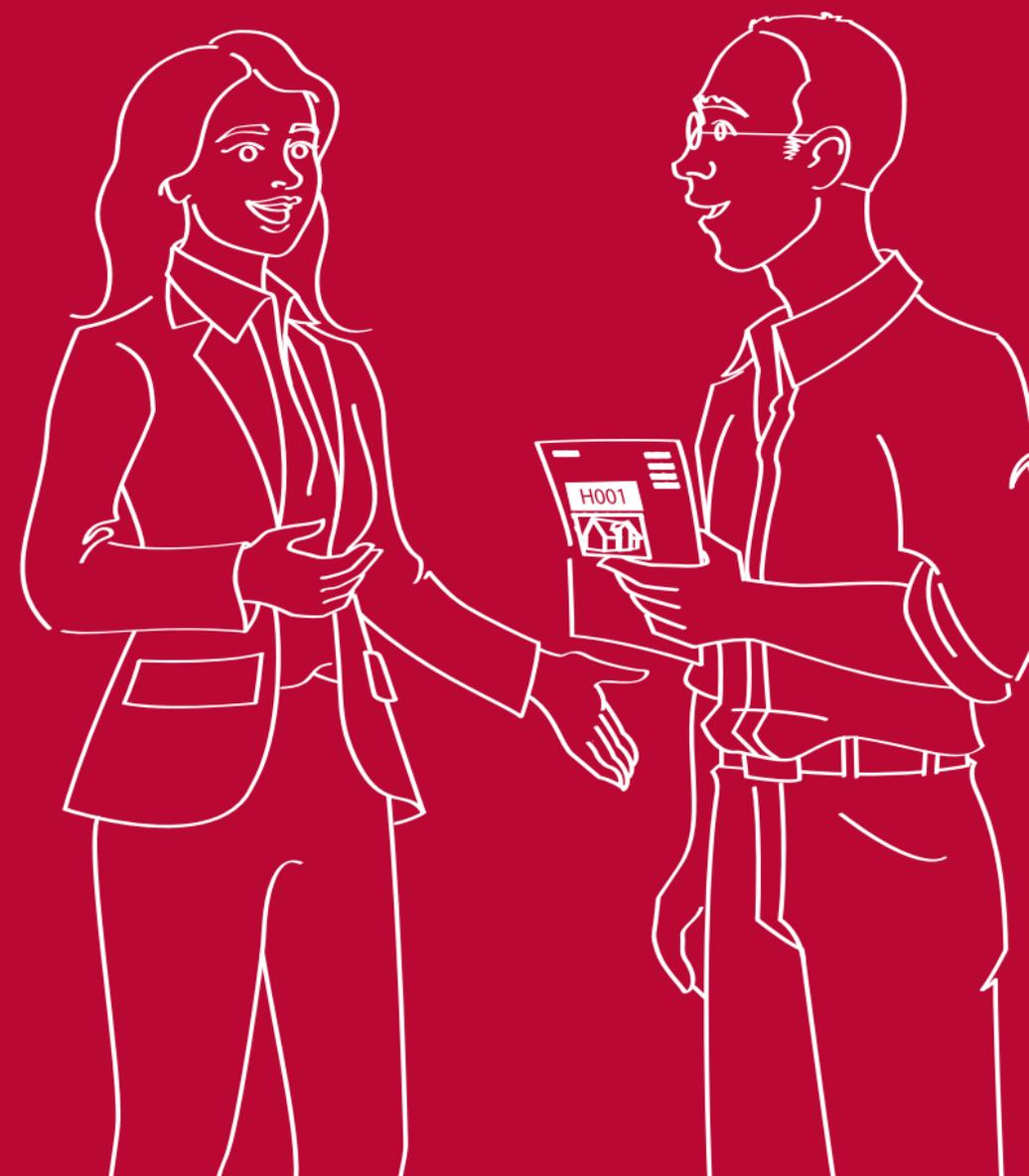
Hier finden Sie wichtige Informationen des Zentralen Flächenmanagements Sachsen zum Verfahren bei Immobilienverkäufen, zum Verfahren bei der Verpachtung landwirtschaftlicher Flächen bei Immobilienverkäufen und zum Verfahren bei der Verpachtung landwirtschaftlicher Flächen.

Bitte nutzen Sie für die Abgabe Ihres Gebotes die auf unserer Webseite „www.immobilien.sachsen.de“ unter „Wichtige Informationen“ bereitgestellten Gebotsblätter.

Zentrales Flächenmanagement Sachsen (ZFM)

Das ZFM ist als Teil der Landesverwaltung des Freistaates Sachsen kein klassisches Immobilienunternehmen. Wir handeln im Auftrag des Sächsischen Staatsministeriums der Finanzen und sind zentraler Ansprechpartner für alle freistaateigenen Grundstücke, veräußern entbehrliche landeseigene Immobilien und erwerben Flächen für staatliche Belange. Zu unseren Aufgaben zählen daneben die Abwicklung von Fiskalerbschaften, die Ausübung von Aneignungsrechten und die Koordinierung des staatlichen Kompensationsmanagements.

Im Rahmen unserer Aufgaben verpachten wir landwirtschaftliche Flächen und veräußern entbehrliche Immobilien und Liegenschaften aus dem Eigentum des Freistaates Sachsen. Aus haushaltsrechtlichen Gründen ist dies mit einigen Besonderheiten verbunden, über die wir Sie mit diesem Folder gern informieren möchten.



Veräußerung von Potentialen statt entwickelter Projekte

Wir bieten im Regelfall Immobilien „wie sie stehen und liegen“ an. Verkaufsvorbereitende Maßnahmen, wie z.B. Projektentwicklungen, finden nur in wenigen Fällen statt. Dem Käufer werden damit alle Potentiale der Inwertsetzung offen gelassen. Das macht unser Angebot preislich äußerst attraktiv, bringt aber in vielen Fällen Beräumungs-, Sanierungs- und Modernisierungsaufwand mit sich.

Besichtigungen

Gern zeigen wir Ihnen unsere Ausschreibungsobjekte und beantworten bestehende Fragen vor Ort. Bitte vereinbaren Sie bei Bedarf einen Besichtigungstermin mit dem in der Ausschreibung genannten Ansprechpartner.

Bei der Ausschreibung landwirtschaftlicher Flächen führen wir keine Besichtigungen durch. Beachten Sie bitte, dass die Inaugenscheinnahme von landwirtschaftlichen Flächen oftmals nur von öffentlichen Straßen oder Wegen aus erfolgen kann.

Es wird generell darauf hingewiesen, dass ein ungenehmigtes Betreten der Ausschreibungsobjekte nicht gestattet ist.

Haftungsausschluss

Sämtliche Angaben auf der Vermarktungsplattform des Freistaates Sachsen (www.immobilien.sachsen.de), den Exposés und den Katalogen des Zentralen Flächenmanagements Sachsen sind unverbindlich. Sie dienen ausschließlich der Information und werden nicht Bestandteil der vertraglich vereinbarten Beschaffenheit. Der Inhalt ist nach bestem Wissen und Gewissen recherchiert und aus dem bei jeweiligem Redaktionsschluss vorliegenden Kenntnisstand zusammengestellt. Alle Angaben unterliegen dem Vorbehalt der Überprüfung sowie nachträglichen Änderung. Eine Haftung des Freistaates Sachsen in Bezug auf die Angaben in Datenbank, Exposés und Katalogen ist ausgeschlossen. Sämtliche Angaben sind keine Zusicherungen oder Garantien im Rechtssinn der §§ 434 ff. Bürgerliches Gesetzbuch.

Entscheidungskriterien bei Verkauf und Verpachtung

Als Teil der Staatsverwaltung des Freistaates Sachsen unterliegen wir den Grundsätzen der Sächsischen Haushaltsordnung. Wir sind daher gehalten, Grundstücke nur zu ihrem vollen Wert zu veräußern oder zur Nutzung zu überlassen. Der „volle Wert“ wird durch den Preis bestimmt, welcher unter gewöhnlichen Umständen am Markt zu erzielen ist. Um diesen Wert zu ermitteln, bedienen wir uns in der Regel der öffentlichen Ausschreibung. Dabei geben wir grundsätzlich unsere Mindestkaufpreisvorstellung bekannt.

Wir fordern unsere Interessenten mit unseren Immobilienanzeigen unverbindlich zur Abgabe eines bezifferten, zusatz- und bedingungs-freien Kaufpreis- oder Pachtangebotes im öffentlichen Bieterverfahren auf. Es handelt sich dabei jedoch unabhängig vom Kauf-/Pachtpreisangebot um kein rein förmliches Bieterverfahren. Wir behalten uns unabhängig vom Kaufangebot die Entscheidung vor,

- › wann eine Immobilie an welchen Bieter zu welchen Konditionen veräußert/verpachtet wird,
- › gegebenenfalls auch nicht frist- und formgerechte Angebote zu berücksichtigen,
- › jederzeit Nachverhandlungen mit den Bietern zu führen,
- › Nachgebotsrunden unter den Bietern zu führen und
- › bis zum notariellen Abschluss des Kaufvertrages oder Abschluss eines Pachtvertrages die Ausschreibung zurückzunehmen oder die Immobilie an einen anderen Bieter zu veräußern/zu verpachten.

Aus diesem Verfahren, insbesondere bei der Nichtberücksichtigung von Angeboten, können keine Ansprüche der Bieter abgeleitet werden.

Besonderheiten bei der Verpachtung landwirtschaftlicher Flächen

Das Zentrale Flächenmanagement Sachsen verpachtet seine landeseigenen Grundstücke nach einem landesweit einheitlichen Ausschreibungsverfahren. Dieses Verfahren berücksichtigt das Prinzip der Chancengleichheit und ermöglicht allen potentiellen Interessenten ein Pachtpreisangebot für die jeweiligen Flächen abzugeben. Ausnahmen von diesem Verfahren sind in Einzelfällen unter Heranziehung der geltenden Verpachtungsgrundsätze möglich.

Sämtliche landwirtschaftlich nutzbaren Flächen werden fest für fünf Jahre verpachtet. Im Vertrag enthalten ist die einmalige Option des Pächters zur Verlängerung der Vertragslaufzeit um weitere fünf Jahre. Das Verlängerungsersuchen des Pächters wird vom Verpächter nur aus wichtigem Grund oder wenn staatliche Interessen entgegenstehen abgelehnt. Bei der Ausübung der Verlängerungsoption durch den Pächter erhöht sich der jährliche Pachtzins ab dem Zeitpunkt der Verlängerung um 15 Prozent.



Verpachtungsgrundsätze

Bei der Verpachtung landeseigener Landwirtschaftsflächen durch das Zentrale Flächenmanagement Sachsen (ZFM) gelten die nachfolgenden Verpachtungsgrundsätze (Stand: 10/2020):

1. ZFM macht die Absicht zur Verpachtung grundsätzlich öffentlich bekannt.
2. ZFM informiert grundsätzlich die berufsständigen Verbände und die Unteren Landwirtschaftsbehörden über die öffentlichen Bekanntmachungen.

3. ZFM stimmt sich im vorletzten Pachtjahr mit dem Altpächter über die Verpachtung nach Ablauf des Pachtvertrages ab.
4. ZFM sieht grundsätzlich von der öffentlichen Bekanntmachung der Verpachtungsabsicht ab und bietet dem Altpächter ein Anschlusspachtverhältnis an, wenn der Verlust der Pachtfläche für den Altpächter eine besondere Härte bedeutet (Existenzbedrohung).
5. ZFM orientiert sich bei der Bemessung des Pachtzinses bei einem Anschlusspachtverhältnis ohne öffentliche Bekanntmachung an eigenen Referenzwerten und an Referenzwerten anderer relevanter Verpächter unter Beachtung der regionalen Bedingungen und der herrschenden Rechtsprechung.
6. ZFM berücksichtigt sowohl die Eigentumsquote (Flächen im Eigentum des Altpächters im Verhältnis zur Gesamtbetriebsfläche) als auch die vorhandene Eigentumsfläche des Altpächters sowie die Bodengüte, fehlende Zuwegungen und laufende Förderzeiträume bei der Prüfung, ob eine Existenzbedrohung vorliegt, und bei der Bemessung des Pachtzinses bei einem Anschlusspachtverhältnis ohne öffentliche Bekanntmachung.
7. ZFM geht bei einem Pachtflächenverlust ab 15 Prozent der Betriebsfläche grundsätzlich von einer Existenzbedrohung des Altpächters aus.
8. ZFM berücksichtigt bei der Frage eines Anschlusspachtverhältnisses nach Nr. 4 auch Flächenverluste, die ein Landwirtschaftsbetrieb in einem relevanten zeitlichen Zusammenhang zur Ausschreibung aufgrund öffentlicher Infrastrukturmaßnahmen, Bergbau, Gewerbegebiete usw. erlitten hat und die nicht durch einen entsprechenden Flächenausgleich kompensiert worden sind, ohne das in diesen Fällen rechnerisch eine Existenzbedrohung vorliegen muss.
9. ZFM vermeidet in der Regel Pachtlose mit einer Größe von mehr als 10 Hektar.
10. ZFM beabsichtigt, die fünfjährige Regellaufzeit des Pachtvertrages grundsätzlich durch eine fünfjährige Verlängerungsoption zu verdoppeln.

11. ZFM verpachtet grundsätzlich nur an Pächter, welche die Pachtfläche selbst bewirtschaften (ggf. auch Pflugtausch mit benachbarten Betrieben) und daher in der Nähe der Pachtfläche eine geeignete landwirtschaftliche Betriebsstätte haben.
12. ZFM verpachtet in der Regel nur an fachlich geeignete Pächter (Haupterwerbslandwirte und leistungsfähige Nebenerwerbslandwirte).
13. ZFM verwendet landesweit einheitliche Vertragstexte.

Die aktuelle Fassung der Verpachtungsgrundsätze finden Sie unter: <https://immobilien.sachsen.de/wichtige-informationen/grundsuetze-bei-der-verpachtung-landeseigener-landwirtschaftsflaechen.html>

Besonderheit „herrenloses Grundstück“

Wenn ein Grundstückseigentümer gemäß § 928 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) durch eine entsprechende Erklärung auf sein Eigentum verzichtet, spricht man von einem herrenlosen Grundstück. Gemäß § 928 Abs. 2 BGB kann sich das jeweilige Bundesland, in dem das herrenlose Grundstück gelegen ist, das Eigentum an dem Grundstück durch Abgabe einer Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt aneignen. Dies geschieht in der Regel aber nur dann, wenn das Bundesland das herrenlose Grundstück für eigene Zwecke benötigt. Ansonsten kann das Bundesland seinen Aneignungsanspruch auch veräußern. Im Freistaat Sachsen ist für die Veräußerung von Aneignungsansprüchen an herrenlosen Grundstücken das Zentrale Flächenmanagement Sachsen zuständig. Sollten Sie an einem herrenlosen Grundstück Interesse haben, wenden Sie sich bitte an den jeweils genannten Ansprechpartner. Dort werden Sie weitere Informationen erhalten.

Ausschließlich direkter Verkauf und direkte Verpachtung

Der Verkauf und die Verpachtung der Immobilien erfolgen provisionsfrei direkt vom Freistaat Sachsen, vertreten durch das Zentrale Flächenmanagement Sachsen. Für Verkäufe und Verpachtungen, die aufgrund der Eigeninitiative eines Maklers geschehen, besteht kein Provisionsanspruch gegenüber dem Zentralen Flächenmanagement.

Die Herausgabe und Versendung von Exposés und Katalogen stellt keinen Maklerauftrag dar.

Kosten

Aufwendungen der Bieter werden nicht erstattet. Alle mit der Angebotsabgabe, dem Erwerb oder der Verpachtung verbundenen Kosten trägt – sofern nichts anderes im Vertrag vereinbart wird – der Käufer/Pächter. Dies betrifft insbesondere möglicherweise anfallende Vermessungskosten, Notarkosten, Grundbuchkosten, Gebühren und Steuern. Der Freistaat Sachsen hat für die Verkaufsimmobilien keine Gebäudeversicherungen abgeschlossen. Der Verkauf der Immobilien findet daher unversichert statt.

Notarwahl

Selbstverständlich ist der Käufer bei Wahl des beurkundenden Notars frei. Gern schlagen wir auch einen Notar vor.

Vertraulichkeit

Das Zentrale Flächenmanagement wird über die Bieter und Erwerber sowie deren Angebote ohne deren ausdrückliche Zustimmung grundsätzlich keine Auskünfte erteilen.

Informationen und Formulare

Weitere Informationen und alle für das weitere Vorgehen wichtigen Unterlagen, Kontaktdaten und Formulare stehen für Sie unter www.immobilien.sachsen.de bereit.

Zentrales Flächenmanagement Sachsen

Zentrale

Hoyerswerdaer Straße 18, 01099 Dresden
ab 1. Februar 2021: Riesaer Straße 7, 01129 Dresden
Tel.: +49 351 564-97501, Fax: +49 351 45109-91200
poststelle@zfm.smf.sachsen.de
www.zfm.sachsen.de
www.immobilien.sachsen.de



Kompetente Ansprechpartner sind in vier Außenstellen für unsere Kunden präsent:

Außenstelle Bautzen

Fabrikstraße 48, 02625 Bautzen, Tel.: +49 3591 582-300

Außenstelle Chemnitz

Brückenstraße 12, 09111 Chemnitz, Tel.: +49 371 457-4801

Außenstelle Dresden

Devrientstraße 1, 01067 Dresden, Tel.: +49 351 8093-301

Außenstelle Leipzig

Schongauerstraße 7, 04328 Leipzig, Tel.: +49 341 255-5301

**Herausgeber:**

Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement,
Geschäftsbereich Zentrales Flächenmanagement Sachsen

Hoyerswerdaer Straße 18, 01099 Dresden

Im Auftrag des Freistaates Sachsen

Sächsisches Staatsministerium der Finanzen

Redaktion:

Staatsbetrieb SIB, Geschäftsbereich ZFM,

blarock markenkommunikation

Gestaltung, Satz und Abbildungen:

blarock markenkommunikation

Bildnachweis Cover:

Fotolia.com/beermedia, blarock markenkommunikation

Redaktionsschluss:

Oktober 2020

Bezug:

Diese Publikation kann vom Geschäftsbereich ZFM unter der in dieser Publikation angegebenen Kontaktadresse oder als Download unter www.zfm.sachsen.de kostenlos bezogen werden.

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.

Missbräuchlich ist insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken oder Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel. Untersagt ist auch die Weitergabe an Dritte zur Verwendung bei der Wahlwerbung. Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die vorliegende Druckschrift nicht so verwendet werden, dass dies als Parteinahme des Herausgebers zu Gunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte.

Diese Beschränkungen gelten unabhängig vom Vertriebsweg, also unabhängig davon, auf welchem Wege und in welcher Anzahl diese Informationsschrift dem Empfänger zugegangen ist. Erlaubt ist jedoch den Parteien, diese Informationsschrift zur Unterrichtung ihrer Mitglieder zu verwenden.

Copyright

Diese Veröffentlichung ist urheberrechtlich geschützt.

Alle Rechte, auch die des Nachdruckes von Auszügen und der foto-mechanischen Wiedergabe, sind dem Herausgeber vorbehalten.