

Bundesanstalt für



Agrarwirtschaft

086V

**Bodenrecht u. Bodenmarkt
in Österreichs
östlicher Nachbarschaft**

Mit Beiträgen von

FRANZ GREIF (Bundesanstalt für Agrarwirtschaft Wien)

PÉTER LÉVAI (Bürgermeister von Dunaalmás)

ANDRÁS VISSI („Pannon“ Agraruniversität Keszthely)

Agrarpolitische Arbeitsbeihelfe - Nr. 3

Wien, im August 1999



Zugangsdatum	6.12.98
Erwerbsart	G
Zugangsnummer	41183
Preis	
Signatur	086 V

Impressum: Herausgeber, Verleger und Druck: Bundesanstalt für Agrarwirtschaft
Für den Inhalt dieses Heftes verantwortlich: HR Dr. Franz Greif
Alle: Schweizertalstraße 36, 1133 - Wien, Tel. 877-3651 (Fax: Durchwahl 59)

Die Agrarpolitischen Arbeitsbehelfe informieren nach Bedarf und in unregelmäßiger Reihenfolge mit ad hoc erstellten Berichten von Untersuchungen, Veranstaltungen, Zwischenergebnissen von Projekten und sonstigen Informationen über das Gesamtspektrum von Agrarökonomie, Agrarpolitik, Regionalforschung und Regionalpolitik für den ländlichen Raum.

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Abstract	5
Vorwort	7
András Vissi: Bodenreform, Ausländergrundbesitz und Bodennutzung in Ungarn (mit besonderer Berücksichtigung der westungarischen Komitate)	9
Franz Greif: Bodenrecht und Bodennutzung im Ostgrenzgebiet	23
Péter Lévai: Der Boden- und Immobilienmarkt in Dunaalmás. Ein kommunalpolitischer Kurzbericht	51
Die Autoren	53

ABSTRACT

The study is dealing with the Hungarian land right system (contribution *András Vissi*) and with the impact of different land right systems on cross-border producing activities in agriculture in neighbouring countries of Austria (contribution *Franz Greif*). Direct investigations at local authorities produced data on regional intensities and types of cross-border land market activities. Main results of collection of data and information are:

The restitution of land (as real estate) initiated cross-border land market activities and led to new foreign land owners; the dimension up to now is relatively modest with considerable regional concentration. In many border regions of Eastern Austria the interest in realizing of "economies of scale" across the borders is high; out of this resulted the establishing of economic societies, land tenure and leasing in neighbouring countries. The location of productive land used by foreigners is (mainly?) within a five-km-zone along the borderline in Hungary, from where agricultural products can be transferred (imported) duty-free into the Common Market, but also to a distance of about 70 km into the inner territory; these products must be sold in Hungary (or in other countries).

The third contribution (*Péter Lévai*) gives an overview on actual problems and tasks in the functionally mixed Hungarian community of Dunaalmás.

KURZREFERAT

Die ^{se}vorliegende Publikation befaßt sich sowohl mit dem ungarischen Bodenrechtssystem (Beitrag *András Vissi*) als auch mit den Auswirkungen unterschiedlicher Bodenrechtssysteme auf die grenzüberschreitende Agrarproduktion in benachbarten Ländern (Beitrag *Franz Greif*). Aufgrund unmittelbarer Untersuchungen an Ort und Stelle konnten die regionale Intensität und verschiedene Formen grenzüberschreitender Bodenmarktaktivitäten zusammengestellt werden. Hauptergebnisse der Daten- und Informationssammlung waren:

Die „Restitution“ von ^{ausgelöst} landwirtschaftlichem Boden hat grenzüberschreitende Aktivitäten auf dem Bodenmarkt ^{initiiert} und ausländisches Grundeigentum hervorgebracht; der Umfang ist bis heute relativ mäßig, jedoch mit bedeutenden regionalen Konzentrationen. In vielen Grenzregionen Ostösterreichs ist das Interesse, grenzüberschreitend „economies of scale“ zu nutzen, recht bedeutend; daraus resultiert die Gründung zahlreicher „Wirtschaftsgesellschaften“ (nach dem ungarischen Gesellschaftsgesetz von 1988), sowie auch Bodenpachtung und Grundstücksleasing in den Nachbarländern. Die Lage des von Ausländern genutzten produktiven Bodens ist nicht auf die 5-km-Zone entlang der Grenzen beschränkt (wiewohl hier vielleicht bevorzugt), von wo aus landwirtschaftliche Erzeugnisse zollfrei in den Bereich des Gemeinsamen Marktes transferiert (importiert) werden können, sondern erstreckt sich bis zu einer Entfernung von etwa 70 km von der Grenze in das Landesinnere.

Der dritte Beitrag (*Péter Lévai*) gibt einen Überblick über aktuelle Probleme und Aufgaben in der funktionell gemischten ungarischen Gemeinde Dunaalmás.

X Größeneffekte

1/18

VORWORT

Seit einem Jahrzehnt ^{vollzieht sich} geht in den östlichen Nachbarregionen Österreichs auch die Reform der Eigentumsverhältnisse und Besitzrechte vor sich. ^{aus} Diese Prozesse haben bisher noch keinen endgültigen Abschluß gefunden, sind aber bereits so weit fortgeschritten, daß privatrechtliche Akte über Grund und Boden gesetzt werden und auch Ausländer im Prinzip Bodeneigentümer werden können. Allerdings ist die Gestaltung der Grundeigentumsverhältnisse einstweilen noch von Ungleichgewichten gekennzeichnet.

Die Produktionsfähigkeit der Landwirtschaft ist in besonderem Maß von der Stabilität des Grundeigentums sowie dessen störungsfreier Bewirtschaftung abhängig. Da die Ausbildung tragfähiger Bodeneigentumsverhältnisse gerade für Reformländer sehr wichtig ist, wurde im Zuge des Projektes Nr. AW/116(1995) den diesbezüglich Entwicklungen im Grenzgebiet zwischen Österreich und seinen östlichen Nachbarn nachgegangen. Heft Nr. 3 der Agrarpolitischen Arbeitsbeihilfe bietet dazu eine Zusammenstellung von drei Berichten über Bodenrechtsverhältnisse in Reformländern sowie die derzeit gegebenen Möglichkeiten für Ausländer, am dortigen Bodenmarkt teilzunehmen.

András Vissi ist graduerter Agrarökonom, Lektor und Doktorats-Stipendiat an der Agraruniversität Keszthely und beschäftigt sich seit geraumer Zeit mit Fragen des ungarischen Bodenrechts. Sein Bericht wurde für das AWI-Seminar Nr. 16, am 21. Juli 1999 erarbeitet.

Der Beitrag von *Franz Greif* ist Bestandteil des Forschungsprojektes Nr. AW/116/95 der Bundesanstalt. Der Bericht wurde für das Internationale Fachsymposium des Instituts für Agrarentwicklung in Mittel- und Osteuropa (IAMO) in Halle an der Saale (gemeinsam mit der FAO-Rom) zum Thema „Land Ownership, Land Markets and their Influence on the Efficiency of Agricultural Production in Central and Eastern Europe“ (9. bis 11. Mai 1999) erarbeitet. Mit dieser Publikation soll der Informationsmangel etwas gemildert werden, der bezüglich des Themas Bodenrecht und Bodenmarkt in den östlichen Nachbarstaaten sowie in den Grenzgebieten zu diesen in der agrarischen Öffentlichkeit herrscht.

Der kommunalpolitische Kurzbericht von *Péter Lévai* bringt Daten zum Bodenmarkt in einer Agrar-, Tourismus- und Industriegemeinde in der nordungarischen Donauniederung (10 km nördlich von Tata); Hinweise auf das aktuelle, praktisch-politisch zu bewältigende Geschehen bringen Farbe aus der Gemeindeverwaltungspraxis in die Darstellung des Gesamtproblems.

Bodeneigentum war und ist stets eine der Grundbedingungen für die konstante soziale und wirtschaftliche Entwicklung eines Landes. Die Zukunft wird zeigen, zu welchen Konsequenzen die Existenz „unterschiedlicher Bodenrechtssysteme“ führen kann (bzw. führen wird). Die für die Gesetze wie für das sozialpolitische Umfeld Verantwortlichen sollten sich weniger an „nationalen“ Interessen orientieren als vielmehr an der Überlegung, ob ein liberalisierter Bodenmarkt der Wirtschaftsentwicklung von Grenzregionen wirklich zum Schaden oder nicht eher zu großem Nutzen gereichen kann; denn es gibt hier ganz sicher nicht nur Nachteile (Preisniveau, Wettbewerb), sondern auch viele Vorteile (Neuinvestitionen, Wertsteigerungen), die volkswirtschaftlich sehr erwünscht sind.

András VISSI * (Keszthely)

BODENREFORM, AUSLÄNDERGRUNDBESITZ UND BODENNUTZUNG IN UNGARN

(mit besonderer Berücksichtigung der westungarischen Komitate)

Inhalt:

	Seite
1. Die Bodenreform in Ungarn	9
2. Widersprüche des Entschädigungsprozesses	13
3. Ausländer-Grundeigentum und Bodennutzung in Westungarn	14
4. Das Gesetz 1994/LV über Bodeneigentum	15
5. Nationale Agrarstrategie und Bodeneigentum - Aussichten für die Zukunft	18
6. Literatur	21

1. Die Bodenreform in Ungarn

Um die Nutzung des Bodens wurden auch in Ungarn - wie überall auf der Welt - in den vergangenen Jahrhunderten endlose Kämpfe geführt. Landeigentum verkörperte Reichtum und Macht, es trennte die Gesellschaftsklassen und -schichten, der Ausschluß vom Grundbesitz bedeutete für Millionen im ländlichen Lebensraum, der Willkür anderer ausgeliefert zu sein. So ist es kein Zufall, daß die Dorfbewohner eine so starke Bindung zum Boden haben. Er bedeutet für sie den Lebensunterhalt, die Zukunft, den Glauben, den Aufstieg, den Unterricht ihrer Kinder und die Möglichkeit, freie und unabhängige Bürger zu werden.

Während der sozialen und politischen Wandlungen in den Jahrzehnten nach dem Zweiten Weltkrieg brachen in Ungarn mit elementarer Kraft die Spannungen um das Bodeneigentum und die landwirtschaftlichen Strukturen auf. Die erste epochale Veränderung brachte die Bodenreform des Jahres 1945. In der Periode der Massenkollektivierung (1959 bis 1961) änderten sich dann zum zweiten Mal innerhalb eines Menschenlebens die Verhältnisse der landwirtschaftlichen Produktion. Und den ersten Schritten zur Wiederherstellung des Privateigentums (1988) folgte nach dem darauffolgenden politischen Systemwechsel eine neuerliche grundlegende Umgestaltung: Die Herausgabe des anteilmäßigen Eigentums am Genossenschaftsvermögen und die Entschädigung für die Enteignung führten zu einer neuerlichen starken Aufsplitterung des Landeigentums.

Die Gestaltung der Grundeigentumsverhältnisse ist in mehrerer Hinsicht die zentrale Frage der ungarischen Agrarpolitik, ja ohne Übertreibung sogar der gesamten ungarischen Gesellschafts- und Wirtschaftspolitik. Es schien zweckmäßig und erforderlich, den Eigentumserwerb gesetzlich zu regeln, weil es leichter ist, bestimmte Unternehmensarten oder juristische Personen von der

* Landwirtschaftsfakultät («Georgikon») der «Pannon» Agraruniversität Keszthely

Möglichkeit des Grunderwerbs auszuschließen, als die Benutzung des erworbenen Eigentums zu beschränken. Beim Erwerb von Grund und Boden im Eigentum ist folgendes zu beachten:

- Der Bodenpreis ist im Vergleich zu den nähergelegenen westlichen Ländern mit nur etwa 5 bis 10 % unvergleichlich niedriger; deswegen ist in Ungarn auch die Verlockung zur Bodenspekulation viel größer;
- in der gegenwärtigen Wirtschaftssituation haben die ungarischen Bauern viel geringere Chancen, Boden zu kaufen, als andere Berufsgruppen;
- eine vernünftige Eigentumsstruktur kann und muß die Entstehung einer wettbewerbsfähigen Agrarstruktur ermöglichen und diese dauerhaft sichern.

Die Produktionsfähigkeit der Landwirtschaft ist durch die Stabilität des Grundeigentums, durch dessen störungsfreie Bewirtschaftung und insgesamt durch die Einheit der Wirtschaft gesichert. Die Ausbildung sinnvoller Bodeneigentumsverhältnisse ist für ein Land sehr wichtig, weil sie eine der Grundbedingungen für eine konstante Entwicklung darstellt und der Eigentümer an der rationellen Nutzung des eigenen Vermögens und an der Erhaltung und Verbesserung der Fruchtbarkeit seines eigenen Bodens interessiert ist; deshalb verwirtschaftet ein Eigentümer die Zukunftsbedingungen seiner Produktion nicht mutwillig.

Die politische, gesellschaftliche und wirtschaftliche Wende 1989/90 hat die ungarische Boden- und Landnutzungspolitik vor eine schwierige Entscheidung gestellt. Es gab zwei Möglichkeiten:

- a) Erhaltung der verhältnismäßig starken Großbetriebsstrukturen, während die Eigentumsverhältnisse Schritt für Schritt und „in Übereinstimmung mit den Eigenarten der ungarischen gesellschaftlichen Entwicklung“ verändert werden; auf diese Weise könnte der Vorteil ökonomisch angemessener Verhältnisse mit dem Gefühl verbunden werden, Land selbst zu besitzen.
- b) Übernahme der in Westeuropa vorherrschenden Bodeneigentumsstruktur und gleichzeitig schnelle („radikale“) Entschädigung und Privatisierung (ohne Übergangsfristen), um rasch bürgerliche Grundeigentumsverhältnisse zu schaffen.

Schließlich entstand als Ergebnis der politischen Auseinandersetzungen (und so mancher emotionaler Entscheidung) eine „ungleiche“ Lösung: Gegenwärtig dominieren in der Landwirtschaft die Nachfolgeunternehmen der ehemalige Großbetriebe - und das, obwohl sie gar kein Land besitzen dürfen; weiters entstehen nach und nach auch Familienbetriebe in konkurrenzfähigen Größen.

Tabelle 1:

Aufteilung der bewirtschafteten Flächen nach Besitzformen (Stand Mai 1989, in ha)					
<i>Besitzform</i>	<i>Ackerland</i>	<i>Landwirtschaftliche Nutzfläche</i>	<i>Land- und forstwirtschaftliche Nutzfläche*</i>	<i>Gesamtfläche</i>	
				<i>ha</i>	<i>%</i>
Staatgüter	689.839	944.716	2.120.149	2.667.554	28,6
LPGs**	3.849.224	4.911.183	5.468.453	5.679.191	61,1
Selbstverwaltungen	35.411	94.621	106.540	278.142	3,0
Aushilfsbetriebe	79.874	427.733	433.159	557.538	6,0
Privatunternehmen	57.485	103.093	108.507	111.778	1,2
Sonstige Betriebe	845	2.555	2.593	8.832	0,1
Insgesamt	4.712.678	6.483.901	8.239.401	9.303.035	100,0

* Inkl. Schilfareale und Fischteiche
** Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaften
Quelle: AKII 1990 (Forschungsinstitut für Agrarökonomik, Budapest)

Laut Tabelle 1 bewirtschafteten 1989, im letzten Jahr vor der Wende, die Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften (LPG) allein 66,4 %, gemeinsam mit den Staatsgütern insgesamt sogar 92,1 % der landwirtschaftlich genutzten Fläche Ungarns; diese beide bestimmten eindeutig die Grundformen der Landnutzung. Das Landeigentum der Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften bestand wiederum aus drei Hauptelementen:

- Genossenschaftseigentum: 3.471.311 ha (61,1 %)
- Eigentum der Genossenschaftsmitglieder: 1.991.734 ha (35,1 %)
- 3,8 % (215.800 ha) waren im Staatseigentum.

Hinter diese Eigentumsstruktur zog sich praktisch eine spezielle landwirtschaftliche Großstruktur zurück, deren Funktionsweisen und Methoden der Landnutzung weltweit einzigartig waren. Die eigentliche landwirtschaftliche Tätigkeit wurde mit verschiedenen zusätzlichen „Nebentätigkeiten“ so vermischt, wie etwa die Bewirtschaftung eines Großbetriebs mit integrierter hauswirtschaftlicher Produktion.

Dieses Phänomen war auch einzigartig im Bereich der COMECON-Länder. Es bedeutete eine Art „Beimengung“ von Marktwirtschaft und somit Motivation zur landwirtschaftlichen Produktion; dadurch erhielten vor allem die Bauern eine offizielle Lohn- oder Einkommenser-gänzung.

Diese Eigentumsstruktur wurde zu Anfang der neunziger Jahre durch die Entschädigungsgesetze auf spektakuläre Weise grundlegend umgestaltet. Radikale Änderungen vollzogen sich; das Eigentum der LPGs, darunter das gesamte Landeigentum, wurde privatisiert.

Die Umgestaltung der Eigentumverhältnisse an Grund und Boden wurde im Zuge der Privatisierung durch die vier „Entschädigungsgesetze“ (1991/XXV, 1992/XXIV, 1992/XXXII, 1992/IL) mit sogenannten Entschädigungskupons geregelt. Welche Grundstücke konkret privatisiert wurden, legten die sogenannten „Lokalen Landrückgabekommissionen“ fest.

Die bei der Entschädigung (bzw. der Bodenversteigerung) beteiligten Personen waren:

- jene, deren Landeigentum oder Vermögen nach dem Krieg enteignet wurde, sowie auch deren Nachfahren;
- Genossenschaftsmitglieder, die bis 1. Jänner 1991 Mitglieder in einer LPG waren.

Den Regeln entsprechend durften an den Bodenversteigerungen die Eigentümer der Entschädigungskupons - und deren Bevollmächtigte - und die eingetragenen Bewohner der jeweiligen Ortschaft (Stand 01.06.1991) teilnehmen. Die wichtigsten Daten der bis zum 13. Juli 1997 durchgeführten Bodenversteigerungen zeigt Tabelle 2:

Tabelle 2:

Bodenversteigerungen in Ungarn (Stand 13. Juli 1997)	
Durchgeführte Bodenversteigerungen	25.949
Wert der versteigerten Grundstücke in Goldkronen (Ak*)	39,088.491
Zahl der neuen Eigentümer	696.923
Größe der versteigerten Fläche (ha)	2,004.538
Größe der Fläche je neuem Eigentümer (ha)	2,88 ha
<small>* Ak = Arany korona (Goldkrone): Meßwert des Bodenqualifizierungssystem in Ungarn seit 1875; die besten Felder liegen um 45 Ak; dieser Wert ist mit dem Ertragswert von „100“ in Österreich vergleichbar. Quelle: OKKH Földbirtok-rendezési és Árverési Osztály, Bericht 13.07.1997</small>	

Die nach dem Entschädigungsverfahren entstandene Situation - eine durchschnittliche Größe des Grundeigentums um 3 ha - reicht nun gerade dazu aus, daß ein Teil der Landbewohner in den kommenden Jahren nicht als besitzlose Bauern bezeichnet werden kann. Diese Fläche ist aber viel zu klein, um im ländlichen Lebensraum die Basis eines angemessenen Wohlstandes zu bilden. Die Aussicht der neuen Betriebe auf eine viel zu schwache Flächenausstattung war einer der Gründe dafür, daß schon während der Bodenversteigerungen ein Kampf um die größeren Acker- und Waldflächen begann, und zwar:

- unter Einsatz von Kapital, indem Entschädigungskupons legal oder illegal aufgekauft wurden;
- oder die Entschädigung wurde mit anteiligem Eigentum an Genossenschaftsvermögen verbunden (nur zugänglich für Genossenschaftsmitglieder);
- oder durch Kauf von Privatland.

Die Landreformen, die nach der Wende von der damaligen national-konservativen Regierung eingeleitet worden waren, verliefen chaotisch und waren außerdem von einer ideologischen Aversion gegen die im real existierenden Sozialismus relativ erfolgreichen Genossenschaften begleitet. In den Jahren 1990 bis 1994 erhielten die durch den Kommunismus Enteigneten oder ihre Nachfahren (von denen die meisten nicht mehr an die ländliche Lebensform gebunden oder Pensionisten waren) Entschädigungskupons, mit denen sie Land ersteigern konnten, das die Genossenschaften bereitstellen mußten.

Tabelle 3:

Aufteilung der bewirtschafteten Flächen nach Besitzformen (Stand Mai 1998, in ha)					
<i>Besitzform</i>	<i>Ackerland</i>	<i>Landwirtschaftliche Nutzfläche</i>	<i>Land- und forstwirtschaftliche Nutzfläche*</i>	<i>Gesamtfläche</i>	
				<i>ha</i>	<i>%</i>
Juristische Personen					
Gesellschaften	821.000	988.000	2,128.500	2,409.600	25,9
Genossenschaften	1,259.400	1,482.700	1,584.800	1,671.100	18,0
Natürliche Personen					
Einzelunternehmer	2,629.000	3,721.900	4,322.800	4,744.900	51,0
Sonstige				477.900	5,1
Insgesamt	4,709.400	6,192.600	8,036.100	9,303.500	100,0
* Inkl. Schilfareale und Fischeiche					
Quelle: KSH (Zentrales Statistisches Amt, Budapest), Mitteilungen 1998/8					

2. Widersprüche des Entschädigungsprozesses

Der Entschädigungsprozeß war aufgrund unklarer Bestimmungen und überhasteter Maßnahmen, die auf zahllose Fälle von Spekulation und anderen Formen „individueller Vorteilswahrung“ trafen, von zahlreichen Widersprüchen begleitet:

- Der Staat hat nicht genügend Werte zur Verfügung gestellt, die mit Entschädigungskupons erworben werden konnten; deshalb konzentrierte sich die Verwendung der Kupons auf die Ersteigerung von Land.
- Der Kurs der Kupons ist zeitweilig, und zwar mangels an Kaufmöglichkeiten, stark gefallen.
- Stadtbewohner und Spekulanten haben die Kupons mit verschiedenen Tricks (z.B. mit illegalen Verträgen) aufgekauft und konnten auf diese Weise billig Boden erwerben.
- Wo die Kupons rasch zugeteilt wurden und die Landrückgabe-Kommissionen die konkreten Landstücke rechtzeitig festgelegt haben, dort konnte man große Flächen mit guter Bodenqualität erwerben. Später blieben die Ansprüche vor allem am Rande der Ballungsräume unbefriedigt, da zuwenig geeignetes Land zur Verfügung stand.
- Der Privatisierungsprozeß führte zu einer starken Aufsplitterung des Landeigentums (siehe nachstehende Tabelle 4).

Tabelle 4:

Aufteilung des Grundeigentums auf Haushalte mit Grundbesitz		
<i>Grundeigentum (ha)</i>	<i>Haushalte mit Grundbesitz</i>	<i>Fläche</i>
	<i>in %</i>	
bis 0,2	57,0	3,4
0,2 bis unter 1	22,4	7,5
1 bis unter 10	18,3	41,2
10 bis unter 50	2,1	29,4
50 und mehr	0,3	18,5
Insgesamt	100,0	100,0

Quelle: KSH (Zentrales Statistisches Amt, Budapest) Mitteilungen 1997, Seite 7

- Sodann bedeutete die Privatisierung nicht, daß die neuen Eigentümer auch die nötigen Kenntnisse für eine private Wirtschaftstätigkeit erworben hatten, und auch unter Kapitalmangel hatten die Einzelunternehmer schwer zu leiden.
- Die Genossenschaften verloren ihr Recht auf früheres Bodeneigentum; dadurch fielen die Betriebe in besitzrechtliche Unsicherheit, da nur noch ihre Mitglieder Grundeigentümer sein dürfen, und mögliche moderne Großbetriebskapazitäten bleiben bis heute unausgenutzt.
- Die landwirtschaftliche Produktion fiel zurück, die Fruchtbarkeit der Böden verminderte sich rasch und der Anteil der unbewirtschafteten und verwahrlosten Flächen stieg.

3. Ausländer-Grundeigentum und Bodennutzung in Westungarn

Der Grundverkehr vor der Wende war in der besonderen sozialistischen, auf dem Staatseigentum basierenden Eigentumsstruktur sehr gering, ja man konnte kaum von einem Grundstücksmarkt sprechen. Dieser Grundverkehr umfaßte gemäß dem Gesetz 1967/IV hauptsächlich den Aufkauf von Grund und Boden der erbenlos gestorbenen Genossenschaftsmitglieder durch die LPG; es regelte weiters auch den Ankauf des Bodenbesitzes der weit entfernt in Städten wohnenden „Außenmitglieder“ der LPG, die für ihre Felder von der Genossenschaft nur eine symbolische Summe bekamen. Diese Maßnahme diente der Einheit des Eigentums und der Nutzung des Landes durch die Genossenschaften. Ansonsten betraf der Bodeneigentumswechsel nur noch die Gärten im Privatbereich.

Eine grundsätzliche Änderung in der ungarischen Grundeigentumsstruktur brachten die Gesetze 1987/I und 1989/XIX:

- unbeschränkter Zugang zu Ackerflächen für Privatpersonen;
- Aufhebung der Verpflichtung, Land in die Genossenschaft einzubringen und das Verbot, Land aus der Genossenschaft herauszunehmen;
- das unteilbare Genossenschaftseigentum wurde bis zu 50 % teilbar;
- mit Genehmigung des Finanzministeriums können laut Gesetz 1987/I, § 38 auch ausländische natürliche und juristische Personen Eigentum an Immobilien erwerben.

Wegen der sozialistischen Gesellschaftsstruktur und des unsicheren Rechtssystems wartete das ausländische Kapital jedoch damals noch ab. Ein regeres Interesse für Immobilien und Grundeigentum zeigte sich erst nach dem tatsächlichen Umbruch, nach der ersten freien

demokratischen Parlamentswahl, die den Beginn des Aufbaus der Marktwirtschaft auf Grundlage der Rechtstaatlichkeit markierte. Somit konnten Ausländer auf folgende Weise Bodeneigentum erwerben:

- mit einem Anrecht auf Entschädigung
- durch offiziell genehmigten Landkauf
- oder mit illegalen Verträgen bzw. durch den Aufkauf von Entschädigungskupons.

An Bodenversteigerungen durften nur zu Entschädigende und deren Bevollmächtigte teilnehmen, und der ersteigerte Boden wurde unter dem Namen der Neueigentümer im Katasteramt ins Grundbuch eingetragen. Ein „illegaler“ Vertrag bezieht sich darauf, daß nach Ablauf des Verkaufsverbots für Grundstücke aus einem Entschädigungsverfahren (5 Jahre) das Eigentumsrecht auf den Ausländer übergeht. Auf diese Weise haben Hunderte von Ausländern und auch inländische Spekulanten durch spezialisierte Rechtsanwälte (eigentlich: Strohänner) Boden „für einen Pappenstiel“ erworben. Damals war auch der Wertunterschied zwischen Ungarn und dem westlichen Ausland noch eklatanter als heute: Ungarisches Land konnte für ein Hundertstel bis ein Fünfzigstel der österreichischen Preise erworben werden.

Warum es sich für Landwirte aus dem Westen überhaupt lohnt, in Ungarn Land zu erwerben, hat folgende Gründe:

- die Bodenpreise sind (wie allgemein bekannt) extrem niedrig;
- die Bodenqualität ist gut, die anbauklimatischen Gegebenheiten sind hervorragend, das Spektrum des Pflanzenbaus ist reicher als im Herkunftsland der Interessenten;
- es gibt billige Arbeitskräfte;
- die Erreichbarkeit ist relativ gut;
- es bestehen gute Möglichkeiten, technische Überkapazitäten (Arbeits- und Kraftmaschinen) des eigenen Betriebs auszunützen;
- im Zusammenhang mit der EU-Osterweiterung wird mit enormen Bodenpreissteigerungen spekuliert.

4. Das Gesetz 1994/LV über Bodeneigentum

Gegen Ende des Entschädigungsprozesses zeigten sich dessen Widersprüche immer deutlicher; vor allem bekamen in Wahrheit ja gar nicht diejenigen das Grundeigentum „zurück“, die es wirklich bewirtschaften wollten oder konnten. Um diese Lage nicht noch weiter zu verschlimmern, hat nun das Gesetz 1994/LV die ungarischen Bodeneigentums- und Pachtverhältnisse in folgender Weise geregelt:

- nur eine inländische natürliche Person darf in Ungarn Grundeigentum erwerben, und zwar bis zu einer Größe von 300 ha oder 6000 Goldkronen;
- inländische juristische sowie ausländische natürliche und juristische Personen dürfen kein Grundeigentum erwerben, ausgenommen der ungarische Staat, Selbstverwaltungen, Stiftungen und Kirchen;

- ausländische natürliche und juristische Personen können Grundeigentum nur durch Erbschaft erwerben;
- ausländische natürliche und juristische Personen dürfen Land nur bis zu einer Größe von 300 ha und für einen Zeitraum von maximal 10 Jahren pachten.

Der generelle Zugang zu Immobilien, sofern es sich nicht um landwirtschaftliche Flächen handelt, blieb für Ausländer weiterhin frei. Der Regierungserlaß vom Juli 1996 knüpft den Immobilienerwerb durch Ausländer an die Erlaubnis der Komitatsverwaltungsbehörde sowie des Bürgermeister der betreffenden Gemeinde. In den westungarischen Komitaten und rund um den Plattensee wuchs die Zahl der ausländischen Eigentümer rapide an. Dadurch vervielfachten sich in dieser Region die Immobilienpreise, und damit gab es auch keine Chancengleichheit für die Einheimischen mehr. Einige Ausländer haben überdies ihre Häuser und Grundstücke so umgebaut, daß sie nicht mehr in das Dorfbild passen (mächtige Schwimmbäder, Golfplätze), und sie stören mit ihrem lauten Verhalten das Dorfleben empfindlich; mitunter werden die Häuser in der Nähe der Grenze vorübergehend auch als Quartiere für Flüchtlinge vermietet. Infolgedessen haben im Komitat Győr-Moson-Sopron einige Bürgermeister von ihrem Vetorecht gebraucht gemacht und die Immobilienkaufanträge von vielen Ausländern abgelehnt.

Als das Gesetz 1994/LV in Kraft trat, haben die ausländischen Grundkäufer zwei neue Formen illegaler Verträge gewählt:

- Sie schließen mit dem ungarischen Landverkäufer einen Pachtvertrag ab, bei dem das Vorkaufsrecht des Pächters festgelegt wird, und falls es die Gesetze in der Zukunft gestatten, erwirbt der Ausländer „automatisch“ das Eigentumsrecht am betreffenden Grundstück. Natürlich geht durch einen solchen im logischen Sinn illegalen Vertrag der Boden nur „de facto“ in ausländischen Besitz über, das heißt, das Land wird unter Marktbedingungen verwertet, aber dieser Eigentümerwechsel wird (einstweilen) nicht in das Grundbuch eingetragen. In dieser ungleichen Situation, wo das Eigentumsrecht nicht eindeutig festgelegt ist, kommt es zwischen dem ungarischen Verkäufer und dem neuen ausländischen „Quasi-Besitzer“ oft zu Auseinandersetzungen.¹
- Oder der ausländische Käufer wird in einem Testament als Erbe benannt, aber diese Verträge sind gesetzlich ungültig, weil man in Ungarn nur Blutsverwandte (oder auch andere engere Verwandte) als Erben benennen darf.

Die als Resultat des Entschädigungsprozesses entstandene Situation zeigt somit deutlich, welche Auswirkungen die einseitige politisch-ideologisch begründete Änderung der Bodeneigentumsstruktur mit sich gebracht hat. Einheimische Wirtschaftsbedingungen und andere Gegebenheiten wurden kaum berücksichtigt, statt dessen die in Westeuropa historisch gewachsenen Strukturen auf primitive Weise kopiert.

Als Folge dieser Entwicklungen befinden sich heute im Komitat Győr-Moson-Sopron angeblich etwa zehn Prozent der landwirtschaftlichen Nutzfläche offen oder verdeckt in ausländischer Hand. Ähnliches wird auch aus den beiden anderen Grenzkomitaten Vas und Zala berichtet. Von vertrauenswürdigen Fachleuten genaue Daten über die Situation zu bekommen, ist jedoch - nicht zuletzt aufgrund der Illegalität vieler Sachverhalte - so gut wie unmöglich. Die einzig sichere Angabe kann über die Zahl der durch Entschädigung zu Land

¹ Es wollen z.B. beide ihren Rechtsanspruch auf die Nutzung des Bodens erheben und pflügen sich gegenseitig die ausgebrachte Saat um.

gekommenen Ausländer gemacht werden. Diese Personengruppe hat im Komitat Győr-Moson-Sopron etwa 2 % der landwirtschaftlichen Nutzflächen erwerben können.

Tabelle 5:

Bodenversteigerungen im Komitat Győr-Moson-Sopron			
	<i>Bodenfonds I</i>	<i>Bodenfonds II</i>	<i>Bodenfonds I + II*</i>
Zahl der Neueigentümer (Personen)	33.382	5.310	38.692
- Gekaufte Fläche (ha)	108.368	2.822	111.190
- Gekaufte Bodenwerte in Goldkronen	2,331.099	57.581	2.388.680
Davon Ausländer:			
- Zahl der Neueigentümer (Personen)	1.180	468	1.648
- Gekaufte Fläche (ha)	7.280	432	7.711
Gekaufte Bodenwerte in Goldkronen	164.568	10.944	175.512
* Von den Genossenschaften und Staatsgütern bereitgestellt			
Quelle: Bericht der Zentralen Katasteramtes, Budapest 1996			

Die größten Verlierer des Gesetzes 1994/LV sind die inländischen juristischen Personen (Genossenschaften, Aktiengesellschaften, Gesellschaften mit beschränkter Haftung), die laut diesem Gesetz kein Bodeneigentum besitzen dürfen. Die umgewandelten Genossenschaften, die einst 4.000 bis 5.000 ha Ackerfläche bewirtschafteten, kämpfen zur Zeit auf einigen hundert Hektar gepachteten Feldern von mittelmäßiger oder schlechter Bodenqualität um ihr Überleben. Die besseren Felder werden durch ausländische Landwirte für weit höhere Summen gepachtet, als die Ungarn zahlen können. In diesem Preiskampf können die unter Kapitalmangel leidenden Genossenschaften schon gar nicht mithalten. Weil das Pachtsystem gesetzlich nicht vollständig geregelt ist und zudem die Eigentümer bevorzugt, müssen die (ehemaligen) Genossenschaften mit großen Viehherden um jene Flächen kämpfen, auf denen sie die nötigen Futtermengen herstellen können.

Die sozial-liberale Regierung wollte diese diskriminierende Regelung, die Rückständigkeit beim Stand der Technisierung sowie die Kapitalknappheit des agrarischen Wirtschaftszweiges ändern. Die Gründe dafür waren die immer näher rückende europäische Integration, im Zusammenhang damit die Notwendigkeit der Rechtsharmonisierung und auch die Liberalisierung des Bodenmarktes, obwohl diese Frage in der Europäischen Union gar nicht auf Gemeinschaftsebene geregelt ist; sie liegt bislang in der Kompetenz der Mitgliedstaaten². Der Plan der Gesetzesänderung sah folgendermaßen aus:

Auch inländische juristische Personen dürfen Landeigentum erwerben,

- wenn sich die Gesellschaft vor dem Eigentumserwerb schon mindestens 3 Jahre lang mit landwirtschaftlichen Tätigkeiten befaßt,
- wenn die Gesellschaft auf ihrem Standort Land erwerben will,
- wenn der Betriebsleiter oder einer der Angestellten mindesten über eine mittlere landwirtschaftliche Ausbildung verfügt.

Im Falle der Auflösung der Gesellschaft, ohne daß ein Rechtsnachfolger bestimmt wurde, dürfen die ausländischen Teilhaber kein Bodeneigentum erwerben.

Dieser Entwurf wurde wegen des Widerstandes der damaligen Opposition (die Parteien der gegenwärtigen Koalition) abgelehnt; aufgrund bestehender OECD-Vorschriften würden aus-

² Einer der wichtigsten Gesichtspunkte dabei ist jedoch die Forderung nach Abschaffung jeglicher Diskriminierung innerhalb der EU.

ländische Unternehmen durch dieses Gesetzesvorhaben benachteiligt. Die Opposition hat im Zuge eines Gesetzesänderungsentwurfes auch eine Volksabstimmung angeregt. Weil die Regierung aber wegen des politischen Druckes von ihrem Vorhaben abließ, scheiterte auch der Plan eines Referendums.

Die Einstellung der Bevölkerung zur Bodeneigentumsfrage war und ist divergierend. Menschen mit national-konservativen Anschauungen haben jede Änderung abgelehnt. Die verarmte, überalterte dörfliche Bevölkerung, die das zurückerhaltene Land nicht mehr bewirtschaften kann, will durch den Verkauf des Bodens ein „gutes Geschäft“ machen (was immer sie auch darunter verstehen mag). Dies erscheint für den gesamten Wirtschaftszweig besonders bedenklich, denn es würde dieses Geld hauptsächlich für den Eigenkonsum verwendet; der Verbrauch von Substanz und ein empfindlicher Kapitalabzug aus dem Ernährungswirtschaftssektor wären die Folgen.

5. Nationale Agrarstrategie und Bodeneigentum – Ausichten für die Zukunft

Die ungarische Verhandlungskommission hat am 12. Mai 1999 in Brüssel ihren Antrag auf eine einstweilige Befreiung (Derogation) im Bereich des Bodeneigentums vorgelegt. Laut diesem Antrag dürften Ausländer (juristische und private Personen) ab dem EU-Beitritt Ungarns 10 Jahre lang keinen landwirtschaftlichen Grundbesitz erwerben.

Die ungarische Regierung und das Landwirtschaftsministerium wollen damit die einheimischen Erzeuger und Unternehmer stärken bzw. für die EU wettbewerbsfähig machen. Dazu sollen im Bereich Landeigentum folgende weitere Maßnahmen dienen:

- die Bedeutung der Boden-Hypothekarkredite und der Hypothekenbank zu steigern (Konkretisierung der rechtlichen Grundlagen);
- eine staatliche Bodenbank soll zustandegebracht werden, mit dem Auftrag, junge Bauern und landwirtschaftliche Neuansiedler mit dem nötigen Land zu versorgen;
- weil die Bodenreform zu einer neuerlichen starken Aufsplitterung des Grundeigentums führte, sind die Flurbereinigung und die „Einheit von Nutzung und Eigentum“ zu fördern;
- weiters soll der Boden „mit dem Betrieb verknüpft“ werden, etwa durch Einführung des dänischen Farmsystems.

Weil viele illegale Verträge die tatsächlichen Grundeigentums- und Bodennutzungsverhältnisse noch immer unübersichtlich machen, möchte das Landwirtschafts- und Regionalentwicklungministerium (FVM) die bestehenden Rechtswidrigkeiten eliminieren. Dazu dienen etwa die folgenden möglichen Maßnahmen:

- verpflichtende Registrierung aller über 1 ha großen bewirtschafteten Flächen (im Zusammenhang mit der EU-Integration ohnehin absolut unvermeidlich);
- Eintragung der Pachtverhältnisse in das Grundbuch; dadurch werden die Pachtverträge kontrolliert und jene rechtswidrigen Verträge ausgefiltert, in denen ein Vorkaufsrecht des ausländischen Pächters erwähnt ist. Wenn auch die staatliche Unterstützung mit der Nutzung des Bodens verknüpft wird, dürfte auch der Pächter an der Legalität seiner Boden-

geschäfte interessiert sein (1997 wurden immerhin 55 % der Flächen nicht durch die Eigentümer bewirtschaftet);

- Einführung einer „Bodensteuer“.

Es bleibt somit die Frage, warum man eigentlich auf einer derartigen gesetzlichen Regelung bestehen muß, obwohl die Lebensmittelindustrie unter Kapitalmangel leidet, der Bodenpreis weit unter europäischen Durchschnittswerten liegt und der „echte“ Bodenverkehr, was den Umfang anlangt, eher gering ist? Dazu abschließend noch folgende Gesichtspunkte:

1. Bodeneigentum bringt durch seine spezifische Funktion als Produktionsfaktor (Fruchtbarkeit) für seinen Eigentümer ein langfristiges Mehrprodukt, ein Mehreinkommen als Rendite mit sich. Wenn ein Land über genügend Kapital verfügt, versucht es, davon selbst zu profitieren, weil Boden als Ressource eine „Schenkung der Natur“ ist. Doch für die Inwertsetzung stehen zur Zeit nur geringe inländische Mittel zur Verfügung, und die Regierung rechnet mit dem Zustrom ausländischen Kapitals. Im Falle von Grund und Boden ist die Situation zudem noch kompliziert durch gesellschaftliche und ethische Momente, die neben den wirtschaftlichen Fragen berücksichtigt werden müssen.
2. Zur Zeit ist in Ungarn der Bodenpreis extrem niedrig, das begünstigt den spekulativen Aufkauf des Landes.
3. Wenn sich der Bodenmarkt belebt, steigt der Bodenpreis; die Folge ist eine Verteuerung landwirtschaftlicher Produkte, und es kommt zu einem allgemeinen Anstieg der Inflation.
4. Wenn ausländische Landwirte große Flächen erwerben können, dann sinken die Chancen der zukünftigen inländischen Unternehmergegeneration, denn ihr Zugang zu Anbauflächen wird begrenzt.
5. Ein kapitalstarker Unternehmer modernisiert seine Produktionsverfahren wesentlich schneller, er wendet rigorose arbeits- und betriebsorganisatorische Methoden an und verschärft dadurch die Beschäftigungsprobleme. Dies wird von Ausländern als Grundbesitzern in besonderem Maße angenommen.

01.23

Die Beurteilung der voraussichtlichen Auswirkungen eines ungarischen EU-Beitritts

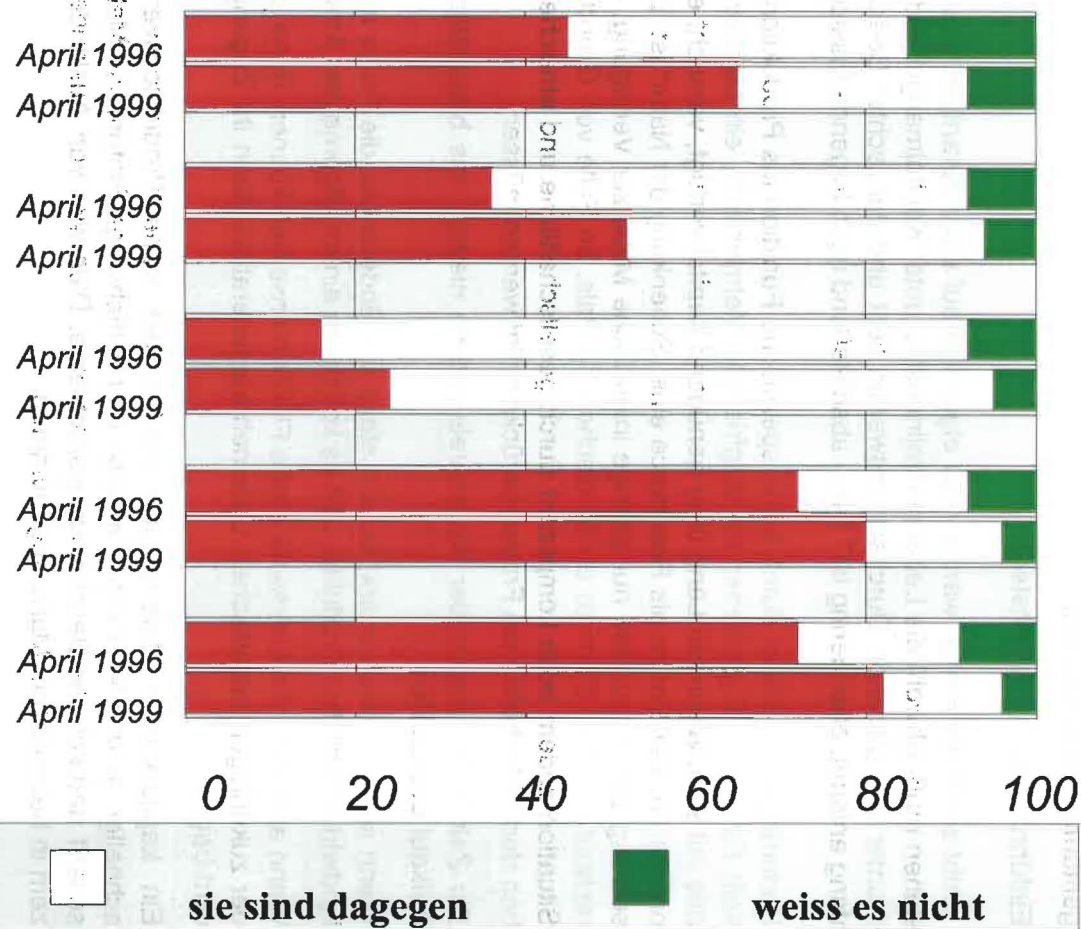
In wenigen Jahren die Abschaffung des Forints, Einführung der gemeinsamen europäischen Währung (EURO) in Ungarn

Freier Zugang zum ungarischen Arbeitsmarkt auch für EU-Bürger

Freier Zugang zu Immobilien und Boden auch für Ausländer

Die ungarischen Unternehmen müssen auch mit den westeuropäischen Produkten auf dem Inlandsmarkt konkurrieren

Die ungarischen Unternehmen müssen sich an die europäischen Lebensmittelvorschriften anpassen



Quelle: Medián Meinungs- und Marktforschungs GmbH

6. Literatur

Burgerné Gimes Anna: Az Európai Unió birtokpolitikája. Georgikon Napok Keszthely 1998 -
/http://www.georgikon.pate.hu/gnapok/burgern.htm/

Europäische Kommission (1996): Die Lage der Landwirtschaft in der Europäischen Union.
Brüssel 1995.

Kelemen Zoltán: Földtörvény-módosítás, Zsebre mennénk. HVG 20.02.1999.

Mayer Georg: Bauernland in fremder Hand. Tagesspiegel Berlin, 4.5.1997.

Palkovics Miklós - Bánhegyi Gabriella: A földbérlet hazai szabályozásának megújítása és
néhány EU-s tapasztalat. Georgikon Napok Keszthely 1998 -
/http://www.georgikon.pate.hu/gnapok/palk2.htm/

Roszik Péter: Informationen und persönliche Mitteilungen zum Arbeitsthema aus der Sicht
der Agrárkamara Győr.

Szűcs István, Csendes Béla – Pálovics Béláné: Földbirtok-politika; A földtulajdon fej-
lesztésének főbb irányai. MTA AKII, Budapest 1997 -
/http://www.akii.hu/KUTATAS/KOZGAZD/foldbirtok.htm/

Tanka Endre: A földbirtok-politika alapkérdéi az átalakuló magyar mezőgazdaságban. MTA -
AKII, Budapest 1993.

Franz Greif (Wien)

BODENRECHT UND BODENNUTZUNG IM OSTGRENZGEBIET

Inhalt:

	Seite
1. Neue Lebens- und Wirtschaftsumstände in Grenzgebieten	23
2. Charakteristik der Bodenrechtssysteme	24
3. „Grenzüberschreitender Bodenmarkt“ in Ostösterreich	29
4. Ausländische Landbewirtschaftung im Grenzgebiet zu Ungarn	34
5. Ergebnisse von Befragungen österreichischer Landwirte	38
6. Schlußfolgerungen	45
7. Zusammenfassung	47
8. Anhang	48

1. Neue Lebens- und Wirtschaftsumstände in Grenzgebieten

Die Öffnung der Grenzen Ostösterreichs mit seinen vier „ehemaligen“ Ostblocknachbarn⁴ hat verschiedene neue Sachverhalte gebracht:

- Einkauf kurz- und längerfristiger Waren einschließlich der Güter des täglichen Bedarfs zu einem hohen Prozentsatz jenseits der Grenzen (Lebensmittel, persönliche Dienstleistungen, Gesundheitsdienste),
- grenzüberschreitende Dauer-, Saison- und Gelegenheitsarbeit (in Handel, Gastgewerbe, Landwirtschaft und Kulturbetrieb, darunter auch Schwarzarbeit),
- Firmenbeteiligungen und wirtschaftliche Kooperationen,
- Intensivierung der Tourismusbeziehungen,
- grenznahe Kriminalität (speziell in stadtnahen Gebieten), sowie ein mehr
- Grundstücksverkehr, „Ausmärkerbesitz“ und grenzüberschreitende Produktion: - 47

Der letzte dieser Punkte - und nicht der am wenigsten sensible - soll in dieser Zusammenstellung behandelt werden, nämlich der Komplex aus neu entstandenen Eigentumsordnungen in den Reformstaaten, den (noch) in Neubildung begriffenen Formen des Bodenmarktes und den dazu gehörenden Auswirkungen auf die involvierte Land- und Forstwirtschaft. Da es sich hier um eine erste Annäherung an dieses Thema handelt, ist manches einstweilen noch unvollständig (Datengrundlagen) oder hat vorläufigen Charakter (Auswirkungen, Konsequenzen).

2. Charakteristik der Bodenrechtssysteme

2.1 Sind die Systeme wirklich so unterschiedlich?

Derzeit gilt generell die Meinung, das Bodenrecht in Reformstaaten sei westlichen Standards nicht adäquat. Dies gilt im Zusammenhang mit einem gewissen Mißtrauen gegenüber den neu entstandenen Wirtschaftsgesellschaften, die in manchen Ländern nicht Grundeigentümer sein können, sondern nur deren Mitglieder (und zwar als Privatpersonen); von diesen pachten die Gesellschaften ihre Nutzflächen.

Ein zweiter Punkt betrifft die Zulassung von Ausländern, die nach der Wende Grundeigentum erwerben konnten, später aber (z.B. in Ungarn 1994) davon wieder ausgeschlossen wurden. Diese Tatsache vernachlässigt leider die innovative Kraft vieler solcher Betriebe, die durchaus bereit wären, einen Beitrag zur landwirtschaftlichen Strukturverbesserung und auch zur Inlandsversorgung zu leisten.

In Österreich werden Einschränkungen beim Grundstücksverkehr durch die Grundverkehrskommissionen verfügt, die die Verkaufsabsichten bezüglich landwirtschaftlicher Grundstücke kontrollieren und lenken können. Weiters kennt auch das EU-Recht die Möglichkeit, Eigentum suchenden Bürgern aus Drittländern bei ihren Bemühungen „gewisse Beschränkungen“ aufzuerlegen. Unbekannt ist in der EU allerdings das Verbot des Grundeigentums von juristischen Personen.

Übersicht 1:

Bodenrechtssysteme und Bodenpolitik in Ostmitteleuropa				
<i>Vorherrschende Betriebsgrößen</i>				
Bäuerliche Klein- und Mittelbetriebe überwiegen			PL _{SLO}	D A
teils Hauswirtschaften, teils Mittel- und Großbetriebe		CRO RO	H	NDB
Bäuerliche Mittelbetriebe, Gemeinschaftsunternehmen			CZ	EE
Großbetriebe, formal privatisierte Kollektivwirtschaften Staatsgüter	SK UKR			
	kollektive, nur „formal“ privatisierte Unternehmen	(teil-)private Farmen, „öffentlicher“ Einfluß groß	(voll-)private Farmen, kein liberaler Bodenmarkt	Grundeigentum privat, freier Bodenmarkt
<i>Vorherrschende Besitzrechte</i>				
Entwurf: F. Greif, unter Zuhilfenahme von Vorlageberichten der OECD, Tillack-Schulze (siehe Literatur) sowie Auskünften verschiedener Botschaften in Österreich.				

2.2 Bodenbesitzrechte in Ostmitteleuropa im allgemeinen

Nach den Untersuchungen von *Peter Tillack* und *Eberhard Schulze* erstreckte sich der Privatisierungs- und Transformationsprozeß in den Reformländern aus einzelbetrieblicher Sicht vor allem auf

- die Privatisierung des Bodens,
- die Privatisierung des sonstigen landwirtschaftlichen Vermögens,
- die Privatisierung der landwirtschaftlichen Unternehmen und
- die Umstrukturierung der landwirtschaftlichen Unternehmen.

Nach sieben bis acht Jahren Transformation kann der Privatisierungsprozeß in der Landwirtschaft der mittel- und osteuropäischen Länder (MOEL) als weit fortgeschritten bezeichnet werden, er ist jedoch praktisch noch nirgends vollständig abgeschlossen (vor allem nicht in den „Neuen Unabhängigen Staaten“ in Osteuropa).

Die ehemaligen landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften sind in den MOEL bereits privatisiert, wobei entweder viele neue kleine Betriebe oder sogenannte Nachfolgeunternehmen entstanden sind. Da aber Grund- oder Anteilseigner nicht alle Verfügungsrechte über Eigentum oder Besitz selbstbestimmt wahrnehmen können, wird die Entstehung eines funktionsfähigen Bodenmarktes verzögert und auch die weiterer privater Unternehmen be- bzw. verhindert. Schwerpunkte noch ausständiger Privatisierung bilden die Staatsgüter in Polen, die Großlandwirtschaft in der Slowakei und in Rumänien. Hierbei ergeben sich wohl vor allem deshalb Schwierigkeiten, weil den Unternehmen zum Kauf von Eigentum nicht ausreichend inländisches Kapital zur Verfügung steht.

Die Privatisierung des Bodens ist in allen MOEL ziemlich weit fortgeschritten. Verzögerungen gab es vor allem dort, wo nach dem Prinzip „Rückgabe vor Entschädigung“ die Ansprüche erst sorgfältig geprüft werden mußten³. Außerdem existieren in allen Ländern verwaltungstechnische Probleme, da Kataster, Grundbücher bzw. Vermessungsorganisationen erst geschaffen werden mußten.⁴

Nachstehende Tabelle zeigt, in welchem Maße Verfügungsrechte bezüglich des privatisierten Bodens wahrgenommen werden können. Die Nutzung des Bodens und des erwirtschafteten Ergebnisses ist durch Privatpersonen zumeist uneingeschränkt möglich. Der Verkauf von Land ist in einigen Ländern erst nach einer Sperrfrist (Moratorium) möglich, die in der Regel fünf lange Jahre nach dem Erhalt oder Erwerb des Bodens besteht, um Bodenspekulationen zu vermeiden. Einschränkungen bestehen in manchen Ländern für den Verkauf von Boden an einheimische juristische Personen oder für Verkauf und Verpachtung an Ausländer. Das liberalste Bodenrecht (aller MOEL) besteht derzeit in Estland, wo auch ausländische Unternehmen (aber keine Privatpersonen) Land kaufen können. In mehreren Ländern besteht die Möglichkeit, daß Ausländer Boden im Rahmen von Joint Ventures (oder „Gemischten Gesellschaften“) landwirtschaftlich nutzen oder pachten können.⁵

³ So wurden z. B. in Lettland bei 6,3 Mill. ha Boden Rückgabeansprüche für 8 Mill. ha angemeldet (*Dzene*, 1997).

⁴ So rechnet *G. Varga* für Ungarn noch mit mindestens 5 Jahren bis zum Abschluß der Grundbucheintragungen (mündliche Mitteilung, Mai 1997, zitiert nach *Tillack-Schulze*, a.a.O.)

⁵ Außerdem sind für die Größe der Landwirtschaftsbetriebe auch Begrenzungen vorgeschrieben: für Bauernwirtschaften in Ungarn 300 ha, in Rußland 20 bis 200 ha, der Ukraine und weiteren GUS - Staaten 50 bis 100 ha, in Rumänien 100 ha, in Lettland 50 und in Bulgarien 30 ha. In den anderen mit der EU assoziierten Ländern gibt es keine Beschränkungen. Am weitesten sind deshalb bisher die Pachtmärkte entwickelt, jedoch gibt es auch hier Einschränkungen (z.B. in Bulgarien nur für ein Jahr Überlassung des Bodens) - vgl. auch: *Czaki, Lerman*, 1996.

Übersicht 2:

Ausgewählte Verfügungsrechte über landwirtschaftlich genutzten Boden in elf Transformationsländern, den neuen deutschen Ländern und Österreich*						
Staat	Nutzung	Kauf durch inländische		Kauf durch	Pacht durch	
		Private	jur. Personen	Ausländer	Inländer	Ausländer
Tschechien	+	+	+	-	+	+
Slowakei	+	+	+	-	+	+ JV
Ungarn	+	+ M	-	-	+	- JV
Slowenien	+	+	+	+ ⁷⁾	+	+
Polen	+	+	+	- ⁶⁾	+	- JV
Estland	+	+	+	+ ³⁾	+	+
Lettland	+	+	+	+ ²⁾	+	- JV
Litauen	+	+	-	-	+	+ ⁵⁾
Rumänien	+	+ ⁴⁾	-	+ JV	+	+ JV
Bulgarien	+	+	-	- ¹⁾	+	-
Albanien	+	(+)	-	-	+	-
BRD-Neue Länder	+	+	+	+	+	+
Österreich	+	+	+	+	+	+

*) Stand 1997; Ja: +, Nein: -; (+): Reihenfolge berechtigter Personen muß eingehalten werden; M: Moratorium (zumeist 5 Jahre Verkauf ausgesetzt); +JV: Ja, Pachtung im Zusammenhang mit Joint Venture; -JV: Nein, keine Pachtung, aber Nutzung des Bodens bei Joint Venture mit inländischen Unternehmen, die Eigentümer oder Pächter des Bodens sind:
1): geplant
2): unter bestimmten Bedingungen
3): nur ausländische Unternehmen
4): nur in Ortslage
5): maximal 99 Jahre
6): Flächenkauf unter 1 ha möglich
7): wenn im Inland registrierter Unternehmer.
Quellen: Tillack - Schulze (1997), Beka (1997), OECD (1998); dazu eigene Ergänzungen

2.3 Entwicklung der Besitzverhältnisse am Beispiel Ungarns

In Ungarn erfolgte die Verstaatlichung des Grundbesitzes in zwei Kollektivierungswellen: einer ersten 1947 (etwa die Hälfte der Ländereien umfassend) und einer zweiten 1960, teilweise mit Methoden der Gewalt. Auch staatliches Grundeigentum ging in den Besitz von Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften (LPG) über, aber nicht als Eigentum, sondern „zur Nutzung überlassen“.⁵ Ein relativ kleiner Teil (5 % der Gesamtfläche) wurde den Mitgliedern der Produktionsgenossenschaften als privater Kleinbesitz zur Nutzung überlassen („kistermelés“).

Die LPGs zählten ursprünglich also „viele Mitglieder mit Besitz“, deren Anteile an der Genossenschaft je nach Ausmaß der eingebrachten Grundstücke festgelegt wurden. Im Laufe der Zeit (und unter Mithilfe der staatlichen Wirtschafts- und Siedlungssystematisierung) zogen viele LPG-Mitglieder in Städte und Industriegebiete; ihr Besitz ging an die LPG und wurde „ausbezahlt“. Auch im Falle der Vererbung von Anteilen wurden beispielsweise Städter normalerweise in Geld abgelöst.⁷

⁵ Es gab im Laufe der Zeit zweimal die Möglichkeit für die LPGs zum Ankauf dieser Ländereien, 1976 und 1986.

⁷ Diese konnten ja in der Regel nicht in die LPG eintreten und auch die dafür vorgesehene Frist von 30 Tagen nicht nützen; sie hatten aber jedenfalls die Pflicht, ihr Land an die LPG zu geben, für „ein paar 1000 Forint“ pro Hektar. Die Ablösen richteten sich nach dem in Goldkronen ausgedrückten Bodenwert. Diese Sachlage führte dazu, daß viele ihren Besitz auf Verwandte übertrugen, um ihn nicht gänzlich an das Kollektiv „zu verlieren“; auch in diesen Fällen wurden wiederum (für unsere Verhältnisse) minimale Ablösen bezahlt. Falls Erbberechtigte in anderen LPGs Mitglieder waren, wurde ein Abkommen zum Erhalt des (neuen) Besitzes getroffen.

So gab es am Ende der kommunistischen Ära in Ungarn drei Arten von Bodenbesitz bei den LPGs und eine weitere in Form der Staatsgüter (stark generalisiert):

- a) ideelle Anteile der ursprünglichen Eigentümer (ca. 40 %),
- b) staatlicher Besitz in Nutzung seitens der LPG (ca. 30 %),
- c) „Abgängern“ oder dem Staat abgekaufter Besitz der Kooperativen (ca. 20 %),
- d) (hauptsächlich) aus ehemaligem Großgrundbesitz gebildete Staatsgüter.

Im Zuge der Restitution haben nunmehr die ursprünglichen Besitzer ihre (ehemaligen) Grundstücke zurückerhalten; im Falle von Änderungen (z.B. wegen erfolgter Überbauungen) wird die Zustimmung für ein „Ersatzgrundstück“ gefordert, dessen Ausmaß im Verhältnis zum ursprünglichen Besitz nach der Goldkronenbewertung bemessen wird. Dieser komplizierte Prozeß hat die Besitzrestitution bis heute verzögert; etwa 40 % der Fälle sind noch ungeklärt, der Vorgang insgesamt muß aber bis Ende 1999 abgeschlossen sein.

Die „ideellen Anteile“ des ursprünglichen Besitzes (oben unter Punkt a) genannt) sind mit diesem Vorgang privatisiert. Die unter b) und c) genannten Besitzformen mußten völlig aufgelöst oder an den Staat „zurückgegeben“ werden. Ein Teil davon ging an Leute, die keinen historischen Anspruch auf Landbesitz mehr hatten (insbesondere von LPGs genutzter Staatsbesitz ging an kleinere Betriebe, sowohl im Eigentum als auch verpachtet); in der Regel erfolgte die Geltendmachung der Anspruchsberechtigung in Form von namentlich ausgestellten Wertpapieren.⁸ Die heutigen Großbetriebe sind somit zumeist „Gesellschaften ohne Land“, die ihre Wirtschaftsflächen von bis zu 1000 Einzeleigentümern zusammenpachten müssen.

⁸ Grundsätzlich erhielten Personen Wertpapiere, wenn ihnen Grundstücke, Haus und Hof, Betriebs- und Werkstätten oder Maschinen und Geräte enteignet worden waren, oder auch im Falle anderer erlittener Nachteile (z.B. im Ausmaß von 25 ha für Zwangsarbeit in Sibirien). Sie konnten nur von den bezeichneten Eigentümern verwertet werden. Ein Grundkauf (mit namentlichem Wertpapier) konnte getätigt werden, wenn nachweislich auf dem Besitz gelebt wurde. Erben konnten sich aussuchen, am früheren Wohnort, am ursprünglichen Standort des Bauernhofes oder am Ort der LPG-Mitgliedschaft den neuen (alten) Besitz zu erwerben.

2.4 Hauptmerkmale des ungarischen „Bodenmarktes“

Ein institutioneller Rahmen und eine Reihe von bodenrechtlichen Regelungen bestimmen die Möglichkeiten zur Ausprägung eines spezifischen Bodenmarktes, hier zusammengestellt am Beispiel Ungarns:

Übersicht 3:

Hauptelemente des ungarischen Bodenmarktes		
System der Grundbesitz-Registrierung	In Regionalzentren; Katasterunterlagen sind auch in den Gemeinden verfügbar	
Eigentumsrechtliche Bestimmungen	Prinzipiell können nur ungarische Staatsbürger (wenn natürliche Personen) landwirtschaftlichen Grund besitzen, weiters Religionsgemeinschaften, der Staat und die Gemeinden; Ausländer können Grundstücke für Bauzwecke erwerben, oder Bauobjekte ohne Grund („Superädifikate“).	
Landpacht, Leasing von Grundstücken	Generell zugelassen für Gesellschafter von Unternehmen, seit Jänner 1999 auch für ausländische Unternehmer (und auch für Bauern).	
Grundstücksverkehr	Kauf	Inländer, Staat, Gemeinden
	Vererbung	Inländer, Religionsgemeinschaften
	Schenkung	Inländer, Religionsgemeinschaften
	Pacht, Leasing	Inländer, Gesellschaften, Ausländer**
Gemeinschaftsbesitz	Ist unter Beteiligung von Inländern vorgesehen; in „Gemischten Gesellschaften“ treten Ausländer als Geldgeber bei Grundstückskäufen auf (normalerweise 2/3 in Geld, 1/3 als „Apport“, d.i. die Einbringung von Sachwerten)	
Gemeinschaftsnutzung	wenn Boden im Eigentum von Privatpersonen	
Sonstige Besitzformen	Weidegenossenschaften	eigene Bestimmungen, Zugang zur Mitgliedschaft (und damit zum Grundbesitz) erleichtert
	Waldgenossenschaften	
Ausländergrundbesitz	Seit Gesetz vom 27. Juni 1994 Verbot des Ausländergrundbesitzes; vorher Eigentum erwerbbar und auch für ausländische Gesellschaften zugelassen, wenn in Ungarn registriert (mit ausländischem Besitzer); Pacht frei;	
Entstehung der Grundstückspreise	„Auf dem freien Markt“ (das Verhältnis Angebot zu Nachfrage ist jedoch unausgewogen); Grundstückswerte werden von autorisierten Unternehmen geschätzt;*	
Hypothekarische Bestimmungen	Grund und Boden seit Gesetz von 1994 hypothekarisch belehnbar. Darlehen bis 70 % des Bodenwertes möglich. Das Gesetz 1997/XXX regelt Angelegenheiten der „Hypobank“ und den Hypothekenbrief, hauptsächlich nach deutschem Modell. Der Landwirtschaftsminister bestimmt die Methode der Bodenwertermittlung per Verordnung (Ausführung: Magyar Földjelzálog- és Földhitelintézet). Seit 16. März 1998 ist auch die Földhitel- és Jelzálogbank Rt. tätig. Bodenwerte können auch mit Hilfe von Marktdaten, Ertragskalkulationen und mit weiteren Kostenbewertungen festgesetzt werden. ***	
Umfang des Grundverkehrs	Seit dem Umbruch (und derzeit noch) beträchtlich; 1/3 der LPG-Ländereien wurde an ehemalige Grundbesitzer zurückgegeben; seither haben etwa 25 bis 35 % dieser Flächen den Besitzer gewechselt.	
* Grundverkehrsgebühren sind einige Prozent von vertraglich festgesetzten Verkehrswerten; diese können im Falle unrealistischer (zu niedriger) Angaben von den Schätzbehörden „korrigiert“ werden, was wiederum gerichtlich anfechtbar ist.		
** In Verbindung mit Joint Ventures.		
*** Diese Angaben wurden freundlicherweise von Dr. Márta Stauder (Budapest) zusammengestellt.		
Quelle: Informationen der Agrárkamara Győr und des Partnerinstituts in Bukarest (Dr. Márta Stauder); Zusammenstellung: F. Greif		

3. „Grenzüberschreitender Bodenmarkt“ in Ostösterreich

3.1 Ein Überblick über sieben Grenzabschnitte

Seit 1989 ist in den östlichen Nachbarregionen auch die Reform der Eigentumsverhältnisse und Besitzrechte vor sich gegangen. Diese Prozesse haben bisher noch keinen endgültigen Abschluß gefunden, sind aber bereits so weit fortgeschritten, daß privatrechtliche Akte über Grund und Boden gesetzt werden können (mit mancherlei Einschränkungen) und daß auch Ausländer im Prinzip Bodeneigentum erwerben können und auch landwirtschaftlichen Boden „besitzen“ können.⁹

Nördliches Mühlviertel - Südböhmen: In diesem Grenzgebiet entwickelte sich nach Auskunft der BBK Freistadt bisher nur wenig Interesse an Möglichkeiten des Grunderwerbs oder der Flächenpacht. Der grenzüberschreitende Güterverkehr ist ja prinzipiell beschränkt und die Erzeugerpreise liegen im Nachbarland Tschechien unter dem EU-Niveau.¹⁰ Als Voraussetzung zur Zulassung als Wirtschaftstreiber gilt auch die Auflage einer Unternehmensgründung, die vom tschechischen Staat anerkannt sein muß. Ausländer können (derzeit noch) nicht Grundeigentümer sein, wohl aber können sie Flächen pachten.

Bislang ist nur ein Fall der „Auswanderung“ eines schafhaltenden Betriebes bekannt geworden: Der Landwirt *Dieter Zimmel* übersiedelte mit dem gesamten Betrieb (einschließlich Familie) aus dem Mühlviertel nach Černá v Pošumaví in Südwestböhmen, erhielt die tschechische Staatsbürgerschaft und bewirtschaftet derzeit einen Betrieb mit 1.400 Schafen auf einer Fläche von rund 1.000 ha.

Nördliches Waldviertel - Südböhmen: An Grundstücksgeschäften im Süden der Tschechischen Republik „tut sich einiges“, wiewohl weniger mit Beteiligung der Waldviertler Landwirte. Es wurden einige größere Flächenareale gekauft, namentlich von Gruppen von Leuten, die Gesellschaften gründen, darunter z.B. von Burgenländern im Raum Budweis (es wird von Betrieben in der Größe zwischen 1000 und 2000 ha berichtet).

Was die Aktivitäten der Waldviertler Bauern anbelangt, konnte nur von einem Fall berichtet werden: Pacht von 50 ha Land, wie „rechtlich“ erforderlich über einen Strohmann, wobei das Land vor 1945 Eigentum der Familie des heutigen Pächters war; der Pachtzins dürfte in solchen Fällen bei 300 bis 500 ATS liegen. Das lokale (bis regionale) Interesse ist also eher gering.

Die betrieblichen Ergebnisse sind mitbestimmt von niedrigen Erzeugerpreisen in Tschechien und dem Fehlen von Ausgleichszahlungen; es werden aber gewisse Vorleistungen im Hinblick auf die kommende Osterweiterung offenbar bewußt erbracht, „um gerüstet zu sein“ (z.T. sicher auch, um „mitspekulieren“ zu können).

Der „Kleine Grenzverkehr“ ist lebhaft. Einkaufstouristen aus dem Ausland kaufen in Österreich sehr gezielt ganz bestimmte Waren, die es jenseits der Grenze nicht gibt. Die Käufer aus Österreich decken sich dafür mit wesentlich billigeren Werkzeugen, Maschinenersatzteilen, Baustoffen, Spritzmitteln, aber auch Saatgut und Lebensmitteln ein; solche Waren werden teilweise auch regelrecht von Firmen importiert. Ansätze zu einer intensiveren, ge-

⁹ Die hier angeführten regional gegliederten Übersichten sind jedoch noch nicht vollständig. Aufgrund der Bedeutung grenzüberschreitender Bodenmarktaktivitäten in Westungarn wird auf die Darstellung dieses Raumes besonderer Wert gelegt.

¹⁰ Im Dürrejahr 1993 sind bedeutende Mengen an Heu, Stroh, Grünfütterpellets und anderem Futter aus der Tschechischen Republik importiert worden; dies blieb jedoch ein Ausnahmefall.



zielteren grenzüberschreitenden Kooperation sind jedoch bisher praktisch immer „im Sand verlaufen“. Vor allem die Bereitschaft von (österreichischen) Gewerbe- und Verarbeitungsbetrieben zu „Vorleistungen“ in benachbarten Zentren in den Nachbarländern ist sehr beschränkt.

Nördliches Weinviertel - Südmähren: Grenzüberschreitende Grundbesitztransaktionen sind in dieser Region angeblich „nicht besonders wichtig“. Gemeint ist dabei wohl, daß die bäuerlich-landwirtschaftlichen Betriebe diese Möglichkeit der Lukrierung von „economies of scale“ noch nicht „als ökonomische Chance realisiert“ bzw. angenommen haben¹¹. Es wirtschaften vor allem Gutsbetriebe auf gepachteten Gründen meist recht beachtlichen Umfangs, die sich oft schon vor der Kollektivierung im Besitz dieser Betriebe befunden haben, nämlich Alt-Prerau, Gut Hardegg, Stutenhof bzw. der Betrieb Piatty-Fünfkirchen.

Östliches Weinviertel - Westslowakei: Auf österreichischer Seite ist über grenzüberschreitende Flächenpacht nichts in Erfahrung zu bringen. Nach einer ad hoc gestarteten Umfrage durch das Institut für Soziologie der Slowakischen Akademie der Wissenschaften (*Doz. Dr. Zdenek St'astny*) ist ein grenzüberschreitender Grundstücksmarkt in allen westslowakischen Grenzgemeinden unbekannt.

Burgenland - Westungarn: In diesem Kontaktraum sind die grenzüberschreitenden Grundverkehrsaktivitäten zweifellos am bedeutendsten, wiewohl in der Dichte gebietsweise unterschiedlich: Im nördlichen Burgenland ist das Interesse an Nutzflächen im Nachbarland sicher am größten (reine Ackerbauern mit mehr Zeit und (noch) mehr Geld) und auch die Erzeugung ist am umfangreichsten; anders in Regionen mit Gemischten Betrieben, deren viehwirtschaftliche Orientierung solchen Ambitionen ziemlich enge Grenzen setzt.

Die Burgenländische Kammer schätzt die Zahl der beteiligten Landwirte auf „mehrere hundert“. Von österreichischer Seite wird berichtet, daß Nutzflächen in der Größenordnung von 100 bis 200 ha bevorzugt würden. Verglichen mit den Angaben der Agrárkamara Győr, die die Flächenbewirtschaftung durch Österreicher grob auf etwa 40.000 ha schätzt, können annähernd 300 ($\pm 20\%$) Agrarbetriebe angenommen werden, die in diesem Hauptgebiet grenzüberschreitender Bodennutzung tätig sind; bei abnehmender Beteiligung Richtung Mittel- und Südburgenland kann für den gesamten österreichisch-ungarischen Grenzraum somit etwa eine Zahl zwischen 500 und 700 Betrieben ($\pm 20\%$) geschätzt werden.

Aufgrund verschiedener Beschränkungen der grenzüberschreitenden Tätigkeiten (besonders der Transporte) ist aber das Interesse nicht weiter im Steigen. Vom Mittelburgenland aus produzieren derzeit etwa fünf Landwirte im unmittelbaren westungarischen Grenzgebiet. Sie verkaufen je nach Erzeugerpreissituation, Ausfuhr- oder Einfuhrgenehmigungen entweder in Ungarn (Zuckerrüben, Ölsaaten) oder in Österreich (Getreide).

Der Abfluß von Kaufkraft findet generell weiterhin statt. Gemeinsam mit der Präsenz der Österreicher (und anderer Ausländer) bewirkt dies ein empfindliches Ansteigen des Preisniveaus in Westungarn (besonders bei Immobilien, auch in der Lebenshaltung).

Die Bedeutung ungarischer Arbeitskräfte in der Landwirtschaft scheint groß zu sein, vor allem für größere Betriebe, die „nur noch Ungarn“ angestellt haben, welche sowohl im österreichischen als auch im ungarischen Teil ihres Betriebes eingesetzt werden. An Saisonarbeitern werden einige hundert geschätzt, namentlich in den Weingärten.

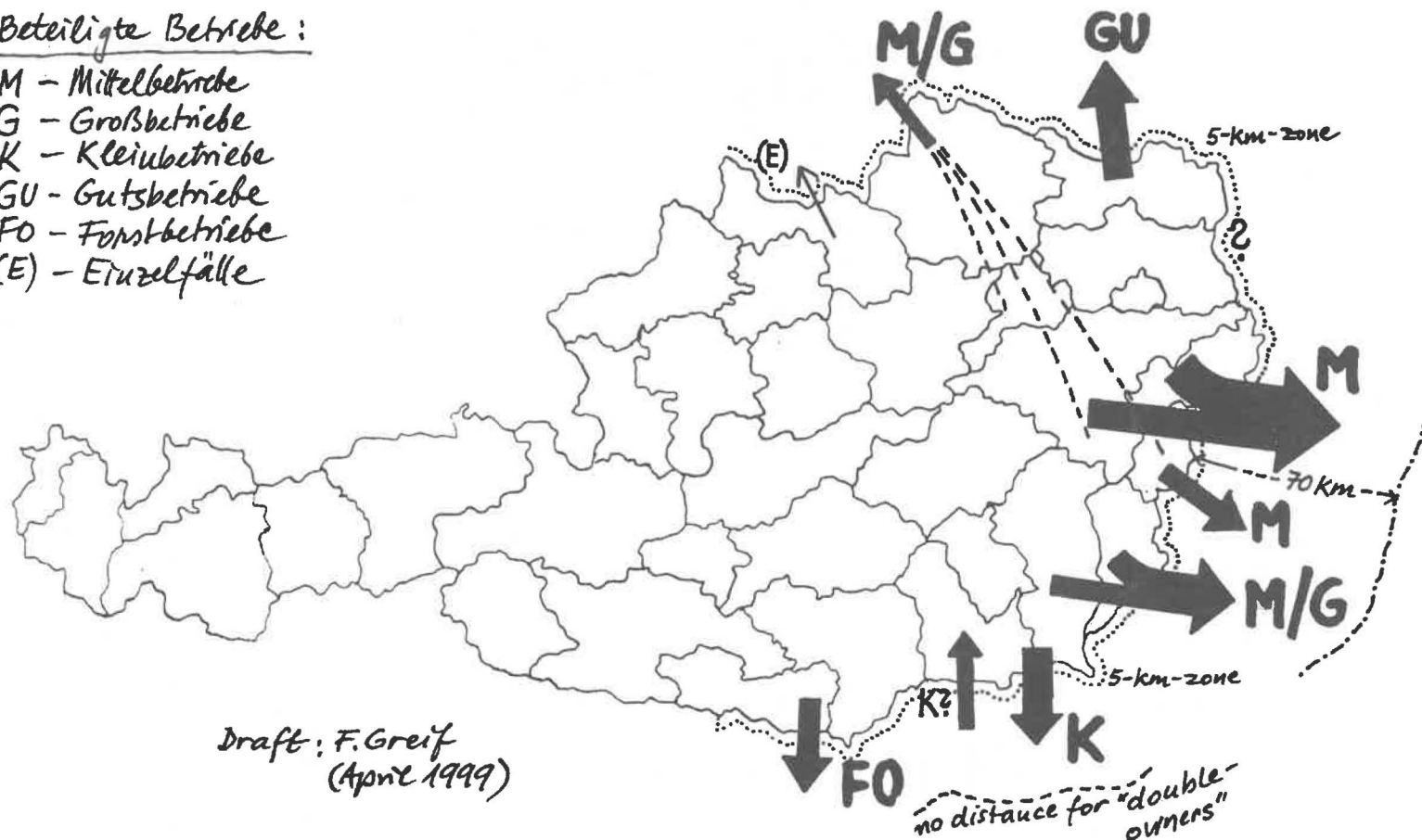
¹¹ Diese Möglichkeiten werden u.a. auch in Zusammenarbeit zwischen der BBK Laa und der Gartenbau fakultät der Universität Brno fachlich ausgelotet.

Regionale Intensitätsunterschiede grenzüberschreitender Aktivitäten auf landwirtschaftlichen Grundstücksmärkten in den Grenzgebieten der östlichen Nachbarländer Österreichs

Näherungsweise Angaben über den zahlenmäßigen Umfang
(Betriebe, Flächen) im Text

Beteiligte Betriebe:

- M - Mittelbetriebe
- G - Großbetriebe
- K - Kleibetriebe
- GU - Gutsbetriebe
- FO - Forstbetriebe
- (E) - Einzelfälle



Draft: F. Greif
(April 1999)

Südsteiermark - Nordostslowenien: Das slowenische Bodenrecht sieht grundsätzlich Inländer als Grundstückseigner vor. Ausnahmen bestehen für den Ankauf von Hausgrundstücken sowie für ausländische Firmen, wenn sie einen Betrieb nach slowenischem Recht gründen und im Handelsregister eintragen lassen. Landwirte können Betriebe und Flächen erben, aber nicht kaufen (es gilt das Erfordernis einer Gesellschaftsgründung).¹²

Die grenzüberschreitenden Aktivitäten auf dem Bodenmarkt in dieser Grenzregion sind von den übrigen strukturell verschieden. Aufgrund der „historischen“ Bodenbesitzentwicklung nach dem Zweiten Weltkrieg konnten zahlreiche steirische Landwirte Grundbesitz, der in Slowenien lag, ins Eigentum zurückerhalten. Laut Auskunft der Bezirkskammer für Land- und Forstwirtschaft Radkersburg sind es im Bezirk Radkersburg etwa 120 Personen, die in Slowenien landwirtschaftlichen Grundbesitz besitzen; sie verteilen sich auf die Gemeinden Radkersburg Umgebung (37), Murfeld (35), Mureck (12), Gosdorf (ca. 20), Bad Radkersburg (8) und einige weitere. Der Flächenumfang beläuft sich im Bezirk (nach einer Erhebung 1995) auf insgesamt rund 220 ha, mit folgendem Nutzflächenspektrum:

Weingärten	23 ha	Streuobstgärten	9 ha
Ackerland	38 ha	Wald	117 ha
Wiesen	27 ha	Unproduktiv	6 ha

Die Grundeigentümer sind im slowenischen Grundbuch eingetragen.¹³ Ein Teil dieser Flächen wird (an österreichische Interessenten) verpachtet. Es gibt andererseits auch einige slowenische „Doppelbesitzer“¹⁴ mit Grundeigentum in der Steiermark; ihre Besitzungen liegen hauptsächlich im Raum Radkersburg, aber auch im Verlauf der Grenzlinie an der Weststeirischen Weinstraße.

Die Produktionskosten in Slowenien sind „nicht unbedingt“ günstiger, die Erzeugerpreise sind im allgemeinen schlechter und es fehlen v.a. die EU-Förderzahlungen. Doch gilt im steirisch-slowenischen Grenzgebiet sowohl die EU-Zollbefreiungsverordnung (für Erzeugnisse aus dem 5-km-Streifen) als auch das sogenannte „Gleichenberger Abkommen“ aus dem Jahr 1953¹⁵, welches den Doppelbesitzern erlaubt, Agrarprodukte aus Slowenien abgabefrei nach Österreich zu verbringen. Schwierigkeiten bestehen allenfalls bei der Einfuhr von Ölkürbiskernen, da die Steiermark und Teile des Burgenlandes und Kärntens eine anerkannte Region des „Geschützten Geographischen Anbaus (GGA)“ bilden, in welcher slowenische und ungarische Gebiete fehlen.

Unterkärnten - Nordslowenien: Im Zuge des politischen Umbruchs in Jugoslawien bzw. Slowenien ergab sich für ehemalige österreichische Forstgrundbesitzer in Slowenien die Gelegenheit, ihre früheren Liegenschaften (zu einem Teil) wieder zurückzuerhalten. Nach Einführung einer diesbezüglichen gesetzlichen Regelung konnte früherer österreichischer Besitz zurückgekauft werden. Rund 20 Besitzer (in der Regel Waldbesitzer) machten von dieser Möglichkeit Gebrauch. In den letzten vier oder fünf Jahren fanden keine Grundstückstransaktionen mehr statt.

¹² Laut Mitteilung der Botschaft der Republik Slowenien zählen prinzipiell auch die Anwesenheitsdauer bzw. das Interesse des Ausländers, in Slowenien zu leben, mit zu den erforderlichen Kriterien. Weiters ist die Frage der Belehnbarkeit von Grundbesitz mit Hypotheken „noch in Diskussion“ (die Bodenwerte sind zu niedrig). Erst mit voller EU-Mitgliedschaft wird der „Spanische Kompromiß“ (über den freien Verkehr mit Immobilien) in Kraft treten.

¹³ Es wurde mitgeteilt, daß im Zuge der Verwaltungsreformen in Slowenien Schwierigkeiten aufgetreten sein dürften, da die Grundsteuervorschreibungen seit mehreren Jahren ausbleiben.

¹⁴ Mehr solcher Doppelbesitzer sind im Grenzgebiet Sloweniens zu Italien zu finden und seit der Staatsneugründung auch im Grenzraum mit Kroatien.

¹⁵ GBl. vom 4. August 1953

3.2 Eine Fragenliste zur aktuellen Bodenmarktsituation

Es wurde ein ausgesuchter Personenkreis¹⁶ zum Problem und den Sachverhalten des grenzüberschreitenden Grundverkehrs (Flächenpacht, Grundstücksankauf) befragt. Dies geschah einerseits bei Bezirksbauernkammern (im Burgenland: „Bezirksreferaten“) bzw. bei Gemeindeämtern des ostösterreichischen Grenzgebietes, bei einigen landwirtschaftlichen Betrieben mit grenzüberschreitenden Kontakten und andererseits auch bei ungarischen Dienststellen im benachbarten Grenzgebiet (Agrarkammer Győr, Agraruniversität Mosonmagyaróvár). Diese Erhebung suchte im österreichischen Grenzabschnitt zu ermitteln:

- Wieviele Interessenten aus Österreich bewirtschaften landwirtschaftlich genutzte Flächen jenseits der Grenze, und wo liegen ihre Betriebe?
- Welche wirtschaftliche Situation haben diese (Produktionsziel, Arbeitskräftebesatz, Maschinenausstattung)?
- Wieviele „Grundkäufe“ sind durchgeführt worden?
- Was sind die Rechtsgrundlagen für die Grundverkehrsaktivitäten?
- Wie ist die Lage, Größe und Bonität der gepachteten (geleaste, gekauften) Flächen, und wer ist der verfügbare Eigentümer?
- Um wieviele Flächen handelt es sich?
- Wie hoch sind die Kaufpreise, Pachtzinse oder -entschädigungen?
- Was wird auf den betreffenden Flächen produziert?
- Wie sind die Absatzmöglichkeiten der erzeugten Produkte (wie ist die Preisgestaltung, wo sind Abnehmer und Märkte)?
- Welche Auswirkungen hat die Tätigkeit der österreichischen Betriebe im benachbarten Ausland auf die Betriebssituation und -führung im Inland (Aufwendungen, Erträge, besseres Verhältnis im Ausland als im Inland, billigere Arbeitskräfte und/oder Betriebsmittel)?

In den angrenzenden Nachbargebieten wurden folgende Fragen gestellt:

- Wie ist die Haltung der Bevölkerung zu den Grundverkehrsgeschäften?
- Wie ist die Situation im Hinblick auf Folgen für die einheimischen Agrarerzeuger zu beurteilen?
- Kann von einem „Ausverkauf des landwirtschaftlichen Bodens“ gesprochen werden?
- Bieten Verpachtung und Grundstücksverkauf lukrative Einnahmen und eventuell auch Möglichkeiten zur Betriebsverbesserung oder Umstellung?
- Gibt es Kooperationen zwischen österreichischen und benachbarten Landwirten und wenn ja, in welcher Form?
- Könnte und sollte mehr gemeinsam produziert und/oder verarbeitet werden, und welche Möglichkeiten gibt es dazu?

¹⁶ Der Verfasser dankt allen Auskunftspersonen für die große Bereitwilligkeit zur Information, insbesondere den Damen und Herren Kammersekretären in Freistadt, Gmünd-Schrems, Laa an der Thaya, Oberpullendorf, Radkersburg und Völkermarkt.

4. Ausländische Landbewirtschaftung im Grenzgebiet zu Ungarn

4.1 Der Sachverhalt aus „westungarischer Sicht“

In Zusammenarbeit¹⁷ mit der Agraruniversität Mosonmagyaróvár und der „Agrárkamara Győr“ wurde folgendes festgestellt:

Die Reichweite von grenzüberschreitenden Grundverkehrsgeschäften geht bis etwa 70 km in das Landesinnere von Westungarn; allerdings scheint ein Großteil davon in einem fünf Kilometer breiten Streifen an der Staatsgrenze¹⁸ angesiedelt, wo österreichische Agrarproduzenten „äußerst aktiv“ sind. Es werden aus diesem Grenzstreifen kommende Agrarerzeugnisse gemäß bestehenden EU-Grenzverkehrsregelungen von Einfuhrabgaben befreit und so quasi dem Angebot im Binnenmarkt angegliedert.¹⁹ Generell gibt es Ausländergrundbesitz freilich im ganzen Land.

Von den ausländischen Landbewirtschaftern sind etwa zwei Drittel Österreicher, weitere Interessenten auf dem Bodenmarkt sind Deutsche, Holländer und Briten. Die Nutzung durch „eine Privatperson“ ist selten, da die Voraussetzung einer Gesellschaftsgründung (nach dem Gesellschaftsgesetz von 1988) besteht; als Besonderheit darf gelten, daß nach ungarischem Recht auch eine Einzelperson eine Gesellschaft nach diesem Gesetz gründen kann. Der Gesellschafterstatus gilt quasi als Ersatz für die nach ungarischem Zivilrecht als Grundlage für die Zulassung zu jeglicher Wirtschaftstätigkeit geforderte Staatsbürgerschaft.

Grundlagen des ausländischen Grundbesitzes in Westungarn sind folgende:

Im Gebiet des Komitats Győr-Moson-Sopron bestehen zahlreiche „Gemischte Gesellschaften“, mit Ausländern als Teilhabern. Etwa 15.000 ha Land befinden sich im Besitz von solchen Gesellschaften, wobei die Anteile von Österreichern (2/3 aus Burgenland und Niederösterreich) den größten Teil ausmachen. Weitere 7.000 ha Land wurden Ausländern als Entschädigung für die seinerzeitige Enteignung übergeben, die in der Folge als „berechtigte Privatpersonen“ noch weitere Ländereien erwerben konnten. Insgesamt - so schätzt die Landwirtschaftskammer in Győr - sind zwischen 600 und 1000 Ausländer echte Eigentümer ungarischen Bodens in diesem Raum; ihre Besitze sind zwischen 5 und 30 ha groß, wobei über 30 ha Eigentum an die Selbstbewirtschaftung gekoppelt sind.²⁰

Der Hauptanteil des Ausländergrundbesitzes wird aber von Flächen gebildet, die die Gesellschaftsmitglieder (je nach Möglichkeiten) noch hinzupachten. Während auf der einen Seite

¹⁷ Der Verfasser dankt Herrn Prof. Dr. Imre Tell („Pannon“ Agraruniversität) und besonders Herrn Dr. Peter Roszik (Präsident der Landwirtschaftskammer des Komitats Győr-Moson-Sopron) für die Unterstützung mit Informationen, weiters stud. rer. nat. Csaba Monecke für Übersetzungsdienste.

¹⁸ Die ganze Grenze entlang umfaßt dieser Streifen eine Fläche von rund 3.500 km²; etwa 600 km² entlang der Kärntner Südgrenze sind eventuell forstwirtschaftlich interessant, etwas mehr entlang der höhergelegenen Grenze zu Südböhmen sind landwirtschaftlich nur mäßig attraktiv; so bleiben dennoch mehr als 2.000 km² potentiell als Bodennutzungsareale im Blickfeld von Ausländern, die allenfalls zollabgabenbefreit im Grenzgebiet produzieren möchten.

¹⁹ Der Grenzübertritt mit Maschinen und Geräten sollte normalerweise problemlos sein, ist es aber bei weitem nicht immer (ungarische Restriktionen); in der Regel können die österreichischen Landwirte „bringen, holen, kaufen“. Produkte aus der 5-km-Zone sind EU-Produkten gleichgestellt und können daher auch im Binnenmarkt vermarktet werden; die Erzeuger tun dies (oder auch nicht) je nach herrschender Preissituation. „Unregelmäßigkeiten“ können sich dabei freilich ergeben, so z.B. nach witterungsbedingten Ernteverlusten (nicht kontrollierbare Zukäufe), oder auch (erschwindelte) Importe vorgeblich aus der Vorzugszone stammender Erntemengen, deren Ursprung nicht eruierbar ist.

²⁰ Es bestehen verschiedene Einschränkungen, die hier nicht alle angeführt werden können. So ist auch Grundbesitz über 30 ha mit einer weiteren Begrenzung nach dem Bodenwert (in Goldkronen) gekoppelt; die Entschädigung von Großgrundbesitzern erfolgte weiters in Form einer „degressiven Restitution“: je mehr Ansprüche, umso weniger wurde rückerstattet; so erhielten Großbesitzer nur 4 Promille zurück (ob anteilmäßig oder vom Ursprungseigentum ist unklar).

von 15.000 ha Besitz der Gemischten Gesellschaften rund 5.000 verpachtet werden (darunter oft mit dem Ziel der Spekulation), pachten die ausländischen Gesellschafter etwa 40.000 ha Land hinzu; sie bewirtschaften somit möglicherweise etwa 50.000 ha Agrarland in nur einem westungarischen Komitat²¹.

Die Pacht von Agrarland war bisher Gesellschaftern vorbehalten und für Privatpersonen fast unmöglich, ist aber seit Jänner 1999 auch für ausländische Unternehmer (und auch für Bauern) zugelassen.

Die Vermarktung erfolgt jedoch zum überwiegenden Teil in Ungarn (Preisniveau nicht generell schlechter als in Österreich!). Schwierigkeiten ergeben sich bei Ausfuhrverboten seitens Ungarns (in Mangelsituationen, z.B. wiederkehrend bei Körnermais, 1997 bei Weizen), oder für andere Erzeugnisse durch EU-Einfuhrverbote.²²

4.2 Die „burgenländische Sicht“ grenzüberschreitender Landbewirtschaftung

Die Agrarpolitik des Burgenlandes sieht in den grenzüberschreitenden Bodenmarktbeziehungen „eigentlich kein Problem“²³. Daß die aus dem Grenzstreifen importierten Gewinne die eigentliche Inlandsproduktion konkurrenzieren könnten, wird verneint, da die Mengen „verschwindend gering“ seien. Demnach bleibt als Beurteilungskriterium die Tatsache, daß die Präsenz von bodennutzenden Ausländern im Nachbarland überwiegend als Erscheinungsform einer „sinnvollen Vorsorge“ für die Zeit nach erfolgter Osterweiterung angesehen werden kann, sozusagen als Betriebs- oder Besitzfestigung für leistungs- bzw. entwicklungsfähige Betriebe. Andererseits wird auch die Meinung vertreten, daß durchaus große „regionale Konkurrenz“ gegeben sein kann, wenn guter Grund in der Hand von Österreichern, Deutschen oder Holländern ist; solange (nur) Ungarn produzieren, sei Konkurrenz kaum zu fürchten.

Im großen und ganzen ist man der Ansicht, daß die Ausländer im Nachbarland „das getan haben, was sie rechtlich dürfen“, - eben in einer Übergangszeit (Möglichkeit des Grunderwerbs bis Mitte 1994) die gegebenen Chancen nutzen und dabei gegen eine aufkommende agrarische Konkurrenz aus dem Osten stärker werden. Die seither eingeführten Restriktionen²⁴ auf den Bodenmarkt werden als gegenseitig ausgewogen betrachtet (was wohl nur ohne Rücksicht auf die Bodenpreisdifferenzen möglich ist). Im Bereich echter Kooperation gibt es allerdings (und leider) nur wenig Entwicklung, der Burgenländer ist angeblich „zu mißtrauisch“.

Was die grenzüberschreitende Bewirtschaftung sowie die Verbringung der Produkte in das Inland anbelangt, so ist (mitunter) mit größeren bürokratischen Schwierigkeiten zu rechnen.

²¹ Hier darf auch erwähnt werden, daß öfters in Zeitungen kursierende Zahlenangaben (z.B.: „Taschenverträge für mehrere 100.000 Hektar“) - welcher Herkunft sie auch immer sein mögen, somit durch die ungarischen Gesprächspartner nicht bestätigt wurden. Wohl aber kann geschätzt werden, daß das Ausmaß von Ausländern (mit)bewirtschafteter Flächen in Westungarn etwa an die 100.000 ha heranreichen dürfte. Weiters schätzen die ungarischen Kollegen, daß etwa 70.000 bis 100.000 Häuser (ohne größeren Grundbesitz) in ausländischem Eigentum stehen, denn der Ankauf von Gebäuden (auch Gehöften) ist möglich, auch in den Dörfern (ausgenommen im Naturschutzgebiet).

²² Eine nicht unwesentliche Beschränkung der Einfuhren ist durch die zollrechtliche Klassifizierung von Grenzübergängen gegeben; so ist z.B. nur bei Deutschkreutz die Einfuhr aller Produktkategorien zugelassen.

²³ Es muß hier deutlich gesagt werden, daß es zu diesem Thema bisher keinerlei offizielle Zahlenangaben gibt und auch keine fachliche Bearbeitung oder Auswertungen von amtlichen Quellen, von einzelnen Erkundungen für spezifische Zwecke abgesehen. Ein Großteil der Sachverhalte (v.a. die gesetzlich nicht gedeckten Vereinbarungen) ist auch kaum oder nur näherungsweise erfaßbar.

²⁴ Das burgenländische Grundverkehrsgesetz enthält in § 2 die Bestimmung, daß (sinngemäß) „Grundstückskäufe durch Nicht-EU-Bürger gewissen Einschränkungen unterworfen“ werden können.

So muß²⁵ der Transport grundsätzlich über offiziell für den Übertritt der jeweiligen Produkte zugelassene Grenzübergänge erfolgen und dabei einer Reihe von Vorbedingungen und weiteren Bestimmungen entsprechen. Dazu gehören:

- die Vorlage eines nach Anbaufrüchten differenzierten, parzellengenauen Anbauplanes (jedes Jahr zu erneuern); eine Anbaubestätigung der Gemeinde, in welcher die Flächen liegen, muß beigebracht werden;
- die Vorlage einer Vorausschätzung der zu erwartenden durchschnittlichen Flächenerträge für die verschiedenen Kulturen (erstellt das Landwirtschaftliche Bezirksreferat jährlich), womit die zollfrei einzuführenden Produktmengen ermittelt werden;
- (zeitweise) Einfuhrgenehmigungen für Maschinen und Geräte, allenfalls auch Verzollung;
- Vorweis eines gültigen Visums (im Prinzip nicht erforderlich, da Aufenthalt für landwirtschaftliche Arbeiten zeitlich limitiert); im Falle einer Stempelung beim Grenzübertritt wird für die Bewilligung der Ausreise auch die polizeiliche Meldung erforderlich;
- Erwerb einer ungarischen Arbeitsbewilligung²⁶ (im Zuge der Firmengründung);
- phytosanitäre Bestimmungen;
- transportrechtliche Bestimmungen (z.B. über den Ursprung der Fahrzeuge).

Nach den Bestimmungen der Titel IX und X der EU-Zollbefreiungsverordnung sind die im 5 Kilometer breiten Grenzstreifen produzierten Waren von allen Eingangsabgaben befreit. Daß die Abfertigung der Einfuhren nicht für alle Erzeugnisse an allen Grenzübertrittsstellen erfolgen kann, liegt an den Bestimmungen der geltenden „Eintrittsstellen-Klassifizierung“ nach dem Pflanzenschutzgesetz. Ein zollrechtliches Kontrollziel wäre auch, allfälligen Schwindel um die Herkunft der Produkte (die ja kein „Ursprungszeugnis“ haben) zu unterbinden. Laut Auskunft der AMA können jedenfalls für Güter, die aus dem besagten Grenzstreifen stammen, keine Garantiezahlungen kassiert werden.

4.3 Antworten auf sieben konkrete Fragen

Die **Haltung der ungarischen Bevölkerung** dieser Entwicklung gegenüber ist ambivalent, je nachdem ob eine geschäftliche Beteiligung möglich ist oder nicht. Tatsache ist, daß ein Nutzen nur wenigen Verfügungsberechtigten über Grund und Boden zukommt, der Hauptteil der Bevölkerung aber von sekundären (und eher negativen) Auswirkungen betroffen ist. Dazu gehört generell das in grenznahen Gebieten Westungarns empfindlich erhöhte Preisniveau - man berichtet von „bis zu einem Drittel“ gegenüber dem Landesinneren (noch mehr gegenüber Ostungarn). Ganz besonders vom Preisanstieg betroffen sind Immobilien (Wohnungen, Grundstückspreise²⁷).

Die **Folgen für die einheimischen (ungarischen) Erzeuger** sind einerseits positiv, wenn man den mit grenzüberschreitendem Grundverkehr verbundenen Schub an Technologie, spezifischem Know-how und agrarwirtschaftlichem Wissen generell bedenkt. Ungleich massiver werden aber die Nachteile empfunden:

²⁵ Laut EU-Eintrittsstellenverordnung

²⁶ Mit ärztlichen Untersuchungen beim Lungenarzt, Hautarzt sowie Stuhlprobe und Aids-Test.

²⁷ Ein Quadratmeter kostete 1992/93 zwischen 1 und 2 Forint (HUF), somit ein Hektar zwischen 10.000 und 20.000 HUF (während Land in Österreich rund 100mal teurer war; 1998/99 sind die landwirtschaftlichen Bodenpreise auf 150.000 bis 200.000 HUF je ha angestiegen. Alle diese Probleme sind den österreichischen Beteiligten gut bekannt; seitens der burgenländischen Bauern wurde daher auch die Meinung vertreten, sie „sollten sich selbst beschränken, damit die Ungarn eher wettbewerbsfähig werden“ können.

- Grundankaufs- und Pachtpreise sind um rund 50 % überhöht, Ungarn können auf dem Bodenmarkt nicht mitbieten; ihre Agrarerzeugnisse sind oft qualitativ schlechter;
- viele Deutsch sprechende Eigentümer in der Lebensmittelindustrie haben (angeblich) bessere Kontakte zu Deutsch sprechenden Rohstoffherzeugern;
- Zuckerfabriken geben ihre „Kapazitäten“ bekannt und kürzen (fallweise, so angeblich für die Kampagne 1999) die Lieferverträge bei Ungarn stärker als bei Ausländern;
- die Präsenz von Ausländern verändert die Bewirtschaftungsstruktur: extensivere Bewirtschaftung von Ackerland (Sonnenblume, Weizen) benötigt weniger Arbeitskräfte;
- Agrarland wird mitunter auch als reines Spekulationsobjekt behandelt (Ackerland, Wein-gärten).

Die **Pachtpreise** liegen zwischen 15 und 35 kg Weizen je Goldkrone Bodenwert für ein Hektar, somit bei 20 GK beispielsweise zwischen 300 und 700 kg; bei einem Weizenpreis von 20 HUF liegt der Pachtzins zwischen 6.000 und 14.000 HUF je Hektar und Jahr.

Von einem „**Ausverkauf landwirtschaftlichen Bodens**“ kann zwar generell nicht gesprochen werden, ansatzweise eventuell im erwähnten 5-km-Streifen; es gibt aber trotzdem genug Gründe für die Forderung ungarischer Landwirte nach mehr „Schutz vor Ausländern“ im Grundstücksverkehr, und es wird die Haltung des Staates stark kritisiert, unter Umständen nicht zu gewährleisten, daß bis zur Erreichung eines „europareifen“ Preisniveaus der Boden in inländischen Händen verbleibt.

Es ist aber andererseits kein Fall bekannt, wo Verkaufs- oder Verpachtungserlöse in die (ungarische) Landwirtschaft reinvestiert worden sind (auch in anderen Wirtschaftsbereichen fraglich). Bauern und Unternehmer verkaufen Land nur ungern; der Hauptverwendungszweck von erzielten Erträgen wird von Erfordernissen der Lebenshaltung bestimmt.²⁸

Aktive Kooperation zwischen ungarischen und österreichischen Landwirten ist bisher praktisch unbekannt; wohl gibt es Zusammenarbeit bei Feldarbeiten, Kapazitätsergänzungen, Anbau und Ernte, doch nicht in der Planung gemeinsamer Wirtschaftsziele oder der betrieblichen Fortentwicklung. Planmäßige gemeinsame Maschinenverwendung findet kaum statt, Österreicher kommen z.T. mit Eigengeräten oder kaufen in Ungarn Geräte neu, wobei sie in den Genuß von Förderungen kommen: 1998 wurden alle Maschinenkäufe mit 30 % Zuschuß gefördert, Spezialmaschinen (z.B. für die Baumpflanzung, auf Ansuchen) auch mit 40 %; 1999 dürfte die Situation ähnlich sein.

Grundsätzlich kann gesagt werden, daß die ungarischen Landwirte kaum einen Grund zu aktiver Kooperation mit den Ausländern sehen, weil die Kapazitäts- bzw. Effizienzunterschiede zu groß sind und sie einfach „zu wenig“ davon haben.

Auch in der **Vermarktung handeln Ausländer individuell**, je nach Preislage für ihre eigenen oder für zugekaufte Erzeugnisse; beliebt ist u.a. der Aufkauf von Heu und Luzerne für den Export nach der BRD.

²⁸ Dazu kann die Wohnungseinrichtung gehören oder ein Autokauf, aber auch Kosten für den Scheidungsanwalt oder für Zahnersätze u.a.m.

Die Frage nach analogen **Möglichkeiten ungarischer Landwirte, in Österreich Grundbesitz zu erwerben und darauf landwirtschaftliche Güter zu erzeugen**, ist automatisch mit der Tatsache des extrem unterschiedlichen Grund- und Pachtpreisniveaus beantwortet.²⁹

Schließlich besteht auch die Möglichkeit, „grenzüberschreitende Lohnarbeit“ unter Einsatz leistungsfähiger ungarischer Maschinen anzubieten; dies geschieht immerhin gelegentlich (von Sopron aus bereits seit etlichen Jahren).

4.4 Sieben „Hintertürchen“ des grenzüberschreitenden Bodenmarktes

- „Gründung eines Waldbesitzerverbandes“; in einem Fall wird von vier Österreichern berichtet, die vom ungarischen Staat mit 7 ha Wald entschädigt wurden; sie kauften dann aus dem Rechtstitel, daß Waldbesitzerverbände Forstflächen erwerben dürfen, weitere 300 ha hinzu. Es blieb in diesem Fall aber bei dem Versuch, da nur vor 1994 erworbener Ausländergrundbesitz legal anerkannt wird.
- „Kaufverträge ohne Datum“; dies ist die Normalform der sogenannten „Taschenverträge“, die in der Hoffnung auf eine bevorstehende Gesetzesänderung abgeschlossen werden. Diese Verträge entstehen gleichzeitig mit (legalen) Pachtverträgen und „legalisieren die Präsenz des ausländischen Pächters“ auf seinen Flächen.³⁰
- Abschluß eines Optionsvertrages auf späteren Grunderwerb;
- Vereinbarung eines Vorkaufsrechtes;
- Gründung einer Gesellschaft aus Geldgeber (50 % des Gesamtwertes vorgeschrieben) und „Apportgeber“ (Einbringung von Boden, Maschinen, Gebäuden etc. ist möglich).
- Staatlich Entschädigte dürfen Grund besitzen (wurde vor kurzem aufgehoben).
- Vererbung von Grundbesitz an Ausländer; es wird der Versuch gemacht, ein entsprechendes Testament aufzusetzen, was jedoch durch das Bodengesetz verboten ist, da die gesetzliche Erbfolge gilt; somit wäre eine (echte) Adoption des präsumptiven Grundeigentümers erforderlich.

5. Ergebnisse von Befragungen österreichischer Landwirte

Folgende Landwirte wurden über ihre betriebliche Situation in Österreich sowie ihre wirtschaftlichen Aktivitäten (Gesellschaftsgründungen, Grunderwerb, Pachtung, Produktion und Vermarktung) im westungarischen Grenzgebiet befragt³¹:

5.1 Johann Strehn (Deutschkreutz)

Der Betrieb war 1990 der erste, der in diesem Raum in Ungarn produzieren wollte, hat auch gerne akzeptierte Innovationen dorthin gebracht und ist heute trotzdem „nicht mehr so gern gesehen“. Der Betrieb in Deutschkreutz ist in der Nachfolge gesichert (als Hofübernehmerin

²⁹ Agrarisches Kulturland kostet im mittleren Burgenland schätzungsweise je nach Lage 150.000 oder auch 400.000 ATS je ha, in Ungarn umgerechnet zwischen 20.000 und 60.000 HUF. Die Pachtpreise belaufen sich etwa auf das Drei- bis Fünffache gegenüber Westungarn.

³⁰ Im Vertrag selbst steht weiters, wann das Pachtgrundstück in das Eigentum des Pächters übergeht. Zur Unterbindung von Betrug und Schwindel wurden auch formelle Dinge geändert, so das Erfordernis eines Siegels (anstelle eines Stempels), die Gegenzeichnung des Notars oder Anwalts (früher nur zwei Zeugen erforderlich) oder die namentliche Nennung von Eigentümern, Pächtern, Teilhabern etc.

³¹ Der Autor ist Betriebsinhabern und Geschäftsführern für die große Bereitwilligkeit zur Auskunftserteilung zu Dank verpflichtet.

ist die Tochter - 1998 Winzerin des Monats April - vorgesehen) und will für die Osterweiterung gerüstet sein.

Der Betrieb besteht in der **Form der „Agrovino-Strehn KFT“** und liegt in der Gemeinde Nagycenk (Großzinkendorf). Die bewirtschafteten Flächen umfassen insgesamt 220 ha (ein Teil davon wurde vor 1994 - also noch legal - von der KFT gekauft), sie liegen alle innerhalb des 5-km-Streifens, sind vertraglich auf 10 Jahre gesichert, und es besteht darüber hinaus ein Vorpachtrecht. Wenn die Grenze (mit dem EU-Beitritt Ungarns) endgültig fällt, dann bilden die Grundstücke gemeinsam mit den Betriebsflächen des Hofes Strehn in Österreich quasi einen „arrondierten Besitz“. Die Anbauverhältnisse sind weiter unten zusammengestellt. Der Betrieb in Deutschkreutz umfaßt 180 ha, davon 43 ha Weingärten, etwa 140 ha mit einem ähnlichen Anbauspektrum wie in Ungarn.

Die **Pachtflächen** stammen von kleineren und mittelgroßen Privateigentümern (vom größten immerhin 120 ha). Die Bonität der Flächen wurde mit 18 bis 20 Goldkronen beziffert. Der Pachtzins wurde für diese Lage mit ATS 1.000,- je ha angegeben (in Deutschkreutz werden ATS 3.000,- verlangt). Die gute **Erreichbarkeit** der Produktionsstandorte ermöglicht alljährlich eine zwei- bis dreimalige „Verlegung“ des ganzen Betriebes. Die Maschinenausstattung ist gut.³²

Produktionsziele, Vermarktungswege und potentielle Erlöse können wie folgt zusammengestellt werden:

Tabelle 1:

Anbauflächen, Erzeugerpreise und Vermarktungswege von grenzüberschreitend erzeugten Produkten				
Kulturpflanzen	Anbauflächen in ha und Erträge (dt/ha)	Erzeugerpreise in Ungarn** HUF* je dt	Erzeugerpreise in Österreich*** ATS je dt	Vermarktungswege
Zuckerrübe	30 (bis 550)	700 (32)	66	Zuckerfabrik Petőháza in Österreich
Weizen	50 (45-50)	1700 (94)	164	„Lagerhaus Nagycenk“ z.T. in Ungarn
Braugerste	70 (45)	1800 (100)	210	(z.B. bei Ausfuhrverbot) vorwiegend in Ungarn
Mais	30 (sehr schwankend)	1500 (83)	139	vorwiegend in Ungarn
Sonnenblume	20 (25-30)	5500 (306)	266	
Raps	20 (25-30)	5500 (306)	245	
Summe	220 ha	-	-	50% in Ungarn, 50% in Österreich

* 18 Forint wurden hier mit 1 Schilling gleichgesetzt (Schillingpreise in Klammern).
 ** Vom Betriebsinhaber genannt für 1998 (zumeist staatliche Aufkaufspreise; Zuckerrübenpreis vermutlich für C-Quote).
 *** Nettopreise 1997 (laut LBG oder Preisstatistiken, leicht gerundet), teilweise gleich Interventionspreisen; „Erfahrungspreis“ für Braugerste laut freundlicher Mitteilung von H. Janetschek.
Quelle: Auskünfte von Betriebsinhabern und Geschäftsführern grenzüberschreitend produzierender Betriebe

Die Bedingungen für die Produktion in Ungarn sind aus folgenden Gründen günstiger als in Österreich:

Ganz allgemein bezeichnet der Unternehmer die „Gestehungskosten“ um 20 % niedriger als in Österreich. Manche Produktionsmittel sind in Ungarn deutlich billiger (Pflanzenschutz³³), manche nur z.T. oder im Preis derzeit gleich, wie etwa Düngemittel, die aber wegen der besseren Streufähigkeit aus Österreich bezogen werden. Zusätzlich zum niedrigen Energiepreis

³² Zwei Traktoren stehen in Ungarn (einer davon, ein Case 160 PS, wurde vom Betrieb Strehn an die KFT verkauft).

³³ Bei Verbilligungsaktionen in Österreich jedoch auch nicht mehr.

(Diesel kostet ca. ATS 5,50 je Liter) gibt es eine Treibstoffverbilligung von ca. 20 %. Für die Lagerung der Ölsaaten, die mit etwa ATS 3,- pro kg ein gutes Geschäft ermöglichen, hat die KFT eine eigene Lagerhalle (600 m²) errichtet, die mit 40 % der Baukosten gefördert wurde.

Der Betrieb beschäftigt drei bis vier ungarische Arbeitskräfte ganzjährig (an beiden Standorten); die Arbeitsstunde wird in beiden Ländern einheitlich mit ATS 90,- (männliche) und ATS 60,- (weibliche Arbeitskräfte, jeweils inkl. Abgaben) entlohnt. Bei Arbeitsspitzen im Weinbau (nur in Deutschkreutz) werden noch 5 bis 10 Saisonarbeitskräfte beschäftigt.

Zusammenfassend beurteilt der Landwirt die wirtschaftlichen Möglichkeiten als insgesamt positiv, wobei die bessere Geräteauslastung besonders hervorgehoben wird; ein Gewinn kann sicher erwirtschaftet werden.

5.2 Franz Weninger (Horitschon)

Der Betrieb *Franz Weninger* in Horitschon gehört - als Spitzenweinbaubetrieb - zu jenen ganz wenigen Unternehmen, die sich im östlichen Nachbarland auf echte betriebliche Kooperation eingelassen haben. In den Jahren 1992/93 erfolgte die Gründung der „Weninger & Gere KFT“ in Villány (Baranya, Südungarn), 1997 folgte die Gründung einer weiteren KFT gemeinsam mit dem Sohn im Ort Balf bei Sopron.

In Villány werden gemeinsam mit dem dortigen „Topwinzer“ *Attila Gere* (und drei Arbeitskräften) 7 ha Weingärten im Eigentum (zu gleichen Teilen der Gesellschafter) bewirtschaftet und Trauben von weiteren 10 ha Weinbaufläche übernommen.³⁴ 1993 wurde ein Kellereigebäude errichtet (Investitionssumme gegen ATS 800.000,-), es wurden Neupflanzungen in den Weingärten vorgenommen, Kellereimaschinen und eine Flaschenfüllanlage angeschafft. Die Subventionsanteile seitens des ungarischen Staates betragen (im Verhältnis zu den Aufwendungen):

- für die Gebäudeerrichtung 30 %
- für Neupflanzungen 50 %
- für Kellereimaschinen 35 bis 40 %
- für die Flaschenfüllanlage 40 %

In Balf besteht der Besitz aus 25 ha Weingärten, wovon derzeit 12 ha neu bepflanzt sind und der Rest sukzessive in Kultur genommen werden soll. Die Flächen sind ebenfalls Eigentum der KFT und im Grundbuch eingetragen, da die Firma Weninger kein neues Unternehmen gründete, sondern im Zuge eines Gesellschafterwechsels Grundbesitzer wurde. Es wirtschaftet dort ein Geschäftsführer, der bereits drei Jahre im Horitschoner Betrieb gearbeitet hat, und zwar mit Saisonarbeitskräften (zumeist zwei Männer und drei Frauen). Eine Ausweitung der Betriebsflächen ist derzeit legal möglich, indem der (ungarische) Geschäftsführer Land kauft (z.B. 1998 2 ha Nachbargrund) und der KFT für 100 Jahre ein Recht auf „Fruchtgenuß“ einräumt.

Die Weinkulturen sind (überall) mittelhoch, die Hauptsorten sind Blaufränkisch, Merlot, Cabernet und Sauvignon Blanc. Die Erträge sind relativ niedrig, da die Flächen lange Zeit vernachlässigt wurden und stark verunkrautet waren; sie liegen derzeit bei 4.000 bis 5.000 kg Trauben je ha, werden aber auf 6.000 bis 7.000 kg steigen. Die Preise für hochwertige Trau-

³⁴ Diese Flächen wurden vor Jahren von 8 Grazer Pensionisten erworben, die die Bewirtschaftung aber als Absentisten „in Pacht“ bewerkstelligen ließen und dabei von mehreren in die eigene Tasche wirtschaftenden ungarischen Pächtern übertölpelt wurden.

ben liegen in Ungarn (je nach Sorte) zur Zeit zwischen 60 und 100 HUF. Alle Teilunternehmen dieser Betriebskooperation erzeugen nur Flaschenweine möglichst hoher Qualität (Kabinett, Barriqueausbau, Speziallesen), wobei das Gebiet von Villány durch die Zugehörigkeit zu einem der etwa acht ökologischen Spitzenregionen Ungarns bevorzugt ist, der Raum Sopron aber (ungerechtfertigterweise) nicht. Daher wird gerade hier auf die Entwicklung einer Qualitätslinie gesetzt. Die Händlerpreise für Flaschenweine sprechen für diese Betriebsphilosophie:

- Blaufränkisch normal HUF 600,-
- Blaufränkisch Barrique HUF 1.100,-
- Sauvignon Blanc HUF 750,-

Der Betrieb in Villány erzeugt 100.000 Flaschen pro Jahr, Balf mit der (ersten) Ernte 1997 28.000 Flaschen. Der Verkauf ist derzeit so gut, daß jeder der kooperierenden Erzeuger wesentlich mehr Ware absetzen könnte. Und mit nur einem Jahrgang ist der Betrieb Weninger bereits zum „ersten Winzer“ in Sopron aufgestiegen.

Das wirtschaftliche Ergebnis wird im Falle dieses Betriebsbeispiels nicht mehr so wesentlich von niedrigeren Kosten bestimmt, wie in anderen Fällen; wohl werden Düngemittel und Maschinen noch subventioniert, doch die Preise für Spritzmittel etwa erreichen immerhin schon gegen 70 % des österreichischen Niveaus. Dagegen ist die Arbeit in Ungarn noch um einiges billiger. Auch verursacht die Aufbauphase natürlich immer höhere Kosten. Zusammenfassend bemerkte der Landwirt, daß im Verhältnis zu einem eventuellen „Gewinn von 40 %“ in Horitschon in Ungarn „60 % möglich“ seien, also rund um die Hälfte mehr.

5.3 Robert Kern (Hochstraß)

Dieser Betrieb war in der Zeit von Februar 1994 bis Juli 1997 in Ungarn „produktiv“. Die Angaben mögen daher „historisch“ sein, sie sind aber für den Sachverhalt in diesem Fallbeispiel repräsentativ. Es wurde anfangs eine Gemischte Gesellschaft (KFT) gegründet, mit 10 % Beteiligung des ungarischen Partners (ein kleiner Bauer in Köszegfalva/Schwabendorf) an der Stammeinlage; dieser Landwirt war der Verwalter des Unternehmens, organisierte den Saatgutkauf (geeignet für Biolandwirtschaftserzeugnisse) und den Gerätepark (anfangs mit Rába 300 PS, später auch mit Maschinen aus österreichischem Betrieb).

Die KFT wirtschaftete nur auf Pachtgrund in der Gemeinde Köszeg, wo insgesamt 196 ha von fünf Privateigentümern gepachtet werden konnten, alle innerhalb der 5-km-Zone. Der Vertrag wurde für den Zeitraum 1994 bis 1998 abgeschlossen und lief ohne Verlängerung aus. Die Bonität der Flächen wird mit „22 bis 32 Goldkronen“ angegeben³⁵, der Pachtzins mit ATS 900,- je ha (in der österreichischen Nachbargegend wären etwa ATS 1.500,- zu zahlen). Die Erreichbarkeit der Flächen ist trotz der Nähe eher schlecht, da in Ungarn Feldwege vielfach fehlen oder (im hügeligen Gelände) unpassierbare Hohlwege bilden, sodaß oft über die Nachbarmfelder gefahren werden muß. Der Betrieb in Hochstraß umfaßt 42 ha (davon 30 ha zugepachtet), mit einem sehr gemischten Anbauspektrum.³⁶

³⁵ Wozu zu sagen wäre, daß dies Nutzflächen in mittlerer Ertragslage sind; gute Lagen haben einen Wert von bis zu 50 Goldkronen.

³⁶ Z.B. im laufenden Jahr (1999): 7 ha Winterweizen, 4,5 ha Dinkel, 3 ha Roggen, 2,5 ha Hafer, 4 ha Soja, 2,5 ha Erbsen, 2 ha Kürbis, 1 ha Kartoffel, 0,7 ha Grünland; fast 8 ha sind Grünbrache; es werden 300 Freilandhühner gehalten; der Betrieb ist sehr aktives Mitglied im Maschinenring Mittelburgenland; die Vermarktung erfolgt über den österreichweiten Verband „Ökoland“.

Im „Biolandwirtschaftsbetrieb“ wurden keine Chemikalien eingesetzt; das Saatgut kam anfangs z.T. aus Österreich, war aber ab 1996 auch in Ungarn erhältlich. Der Anbau erfolgte in wechselnder Fruchtfolge nach dem Schema:

- (1) Leguminosen (Sojabohne, Erbse)
- (2) Winterfrucht (Weizen, Roggen)
- (3) Sommerfrucht (Hafer mit Klee als Gründüngung)
- (4) Hackfrucht (Sonnenblume, Kürbis)

Somit erzeugte der Betrieb in jährlich wechselnden Mengen „biolandwirtschaftliche“ Produkte, die ausschließlich für den österreichischen Markt bestimmt waren und normalerweise gute Preise erzielen sollten, wie z.B. (ATS je Kilo):

Ölkürbiskerne	45,00
Winterweizen	4,40
Dinkel	4,00
Hafer	2,40
Roggen	2,40
Sonnenblume (zur Ölgewinnung)	5,00
Speisesojabohnen	5,50 (jetzt 8,00)
Erbsen	2,30

Die positiven Aspekte dieser Form der Erzeugung im ungarischen Grenzgebiet sind Möglichkeiten zur Ausnutzung besserer (wärmerer) Böden, die Erhöhung der Flächenleistung beim Maschineneinsatz (plus 20 % beim Pflügen, plus 30 % beim Dreschen), weiters (so der Landwirt) ein um 40 bis 50 % geringerer Verschleißteilverbrauch und die Lukrierung ungarischer Flächenprämien für Leguminosen (HUF 8.000,- je ha). Dagegen fallen etwaige höhere Erträge eher nicht ins Gewicht.

Die Schwierigkeiten des Betriebes, die letztlich auch zur Aufgabe führten, lagen somit in gewissen „bürokratischen Schikanen“ in Ungarn, in Bedingungen des Ernteguttransfers nach Österreich und auch in Vermarktungshindernissen im Inland. Dazu gehörten Aufenthalts- und Arbeitsgenehmigungen, Verzollungsvorschriften für Betriebsmittel, gesundheitspolizeiliche Erfordernisse, periodische Exportbeschränkungen seitens Ungarns (manchmal nur mit Ausnahmegenehmigungen möglich, z.B. für Weizen und Dinkel), aber auch Kontroll- und Importschwierigkeiten am Grenzübergang Rattersdorf-Liebing, der für etliche der „Bioprodukte“ nicht zugelassen ist.

Die Hauptprobleme lagen jedoch darin, daß dem Erzeuger die Anerkennung eines Großteils der Erzeugnisse als „Bioprodukte“ bzw. als verbandsrechtlich qualifizierte Produkte nach den Regeln des Vereins „Ernte für das Leben“ versagt wurde, also etwa wohl Weizen und Kürbiskerne anerkannt wurden, nicht aber Roggen (laut Mitteilung des Landwirtes, trotz angeblich weit höheren Klebergehalts gegenüber österreichischen Erzeugnissen). Als Begründung wurde ein überhöhtes Angebot von Bioware angegeben. Dies bedeutete aber für den (oder die) Erzeuger im Grenzgebiet z.B. bei einem Preis von nur ATS 2,40 (statt 4,50) einen Verlust von ATS 100.000,- für eine Menge von 50 Tonnen, was auf Dauer offenbar nicht zu verkraften war.³⁷

³⁷ Etwa 5 bis 8 Biobauern aus dem Mittelburgenland gründeten daher eine eigene Verkaufs-GmbH „Öko-Ernte“.

5.4 Dieter Zimmel (Černá v Pošumaví)

Der Mühlviertler Schafzüchter *Dieter Zimmel* übersiedelte³⁸ im Laufe der Jahre 1998/99 mit seiner Familie und der gesamten Landwirtschaft nach Südböhmen. Das betriebliche Ziel ist der Ausbau des Schafbestandes von (derzeit) 1.400 auf etwa 7.000 bis 8.000 Tiere. Die Betriebsflächen liegen am Nordufer des Moldaustausees in durchschnittlich 850 m Seehöhe, mit einer Bodenbonität analog zum nördlichen Mühlviertel. Die Areale im Ausmaß von rund 1.000 ha Grünland wurden im Frühjahr 1999 käuflich erworben, nachdem der Landwirt die tschechische Staatsbürgerschaft verliehen bekommen hatte; vorher wurde auf gepachteten Flächen gewirtschaftet. Die Bodenpreise je m² liegen hier zwischen etwa 3 CZK (für nasses Grünland) und 10 bis 12 CZK (für bessere Standorte). Grund und Boden kann von den zahlreichen hier bodenbesitzenden „Restituenten“ erworben werden, die ihrerseits keine Bodenproduktion vorhaben. Die Grundbuchseintragung (bei der Okres-Verwaltung) ist erfolgt:

Der Betrieb will (laut Auskunft „zu 99 %“) für den EU-Markt produzieren, hat schon derzeit gute Erfahrungen mit dem Absatz in Deutschland (mit seiner mehrere Millionen zählenden türkischen Bevölkerung). Die Lebendschafpreise liegen derzeit im „Inland“ bei 50 - 55 CZK, in Deutschland mit etwa DEM 2,50 (für Frischfleischware) auf „schottischem Niveau“. Die Produktionskosten liegen bei gegebenen Umständen nicht wesentlich unter z.B. österreichischem Niveau, auch bei Dieseltreibstoff nicht; Kosten für Düngung entfallen im „Fremdenverkehrsgebiet Nr. 1“, da die Ausbringung von Düngern hier verboten ist. Wesentlich niedriger sind aber die Personalkosten (in Österreich das Zweieinhalbfache gegenüber Südböhmen); andererseits wird auch hier über Mangel an Arbeitsmoral und selbständigem Denken geklagt, doch seien die tschechischen Landarbeiter „Weltmeister im Reparieren“.

Dieter Zimmel gründete noch eine zweite Firma, einen Betrieb mit (derzeit) 35 Country-Pferden, welcher als Tourismusattraktion an Wochenenden ein „Country-Festival“ anbietet und damit eine zusätzliche Einkommensquelle im Fremdenverkehrsgewerbe begründen möchte. Es wird seitens des Betriebsinhabers erwartet, daß das Unternehmen als Ganzes in seinen Produktionsverhältnissen, regionalen Wirtschaftsbeziehungen und Absatzmöglichkeiten bis zum EU-Beitritt der Tschechischen Republik voll gefestigt ist und zu den Marktführern gehören wird.

5.5 Gutsbetrieb Hardegg (Seefeld-Großkadolz)

Die Guts- und Forstverwaltung Hardegg kann als besonderes betriebliches Fallbeispiel in der Liste der grenzüberschreitenden Aktivitäten gelten. Allein schon aufgrund seiner Größe, aber auch einer speziellen „Betriebsphilosophie“ zufolge (als Träger neuer Produktions- und Entwicklungsideen für einen größeren Gesamttraum) ist dieses Unternehmen im Pulkaubecken nicht mit anderen Teilnehmern an der grenzüberschreitenden Zusammenarbeit zu vergleichen. 1985 wurde mit der Einführung computergestützter Landwirtschaftsprogramme begonnen („LISA“), und bereits bei der Öffnung Ostdeutschlands wurden Kontakte in den „Osten“ geknüpft, um das großbetriebliche Know-how in der Praxis von Reformfordernissen anzuwenden: Es wurden dort etwa 20 Agrarbetriebe reorganisiert, doch mußte diese Art der Kooperation bald eingestellt werden. Sodann wurden Kontakte in der Tschechische Republik geknüpft und gemeinsam mit der Hochschule Brno 380 tschechische Betriebe mittels umfassender Betriebsplanungen „umgestellt“.

³⁸ Ursache und Anlaß für diesen Entschluß war die Schließung des Mühlviertler Betriebes und ein Gerichtsverfahren nach Gewerbe-, Gesundheits- und Wasserrechtsbestimmungen, in dessen Verlauf der Betriebsinhaber Recht bekam und im Zuge eines Amtshaftungsverfahrens („grob fahrlässige Betriebsschließung“) Schadenersatz im Ausmaß von 17 Millionen Schilling erwartet.

Seit 1992 produziert das Gut Hardegg auch gemeinsam mit einem tschechischen Partner, einem aus der ehemaligen LPG Hradek (Erdberg) in Südmähren hervorgegangenen restrukturierten Agrarbetrieb. Die Geschäftsform ist eine aus einem österreichischen und einem tschechischen Teil bestehende, eingetragene GmbH mit 100.000 CZK Einlagekapital. Die Wirtschaftsflächen umfassen 2.000 ha, die je zur Hälfte vom Staat bzw. von etwa 250 bis 300 Kleinbesitzern (mit durchschnittlich rund 4 ha) gepachtet werden. Der Pachtzins beträgt 1.000 CZK plus 800 CZK an Steuern³⁹; Aufwand und Erträge werden im Verhältnis 1:1 geteilt. Generell liegen die Aufwandskosten in der Tschechischen Republik unter denen in Österreich, namentlich die Arbeitskosten sind wesentlich niedriger und auch die Betriebsmittel um etwa ein Drittel billiger⁴⁰. Dagegen ist die Bodenfruchtbarkeit in Österreich wesentlich höher, da hier seit Jahrzehnten konsequente Humuswirtschaft betrieben wird (4,5 % Humusgehalt), während die Böden im Nachbarland ausgepowert wurden und die Bodenkrume vielfach gerade nur 20 bis 25 cm mächtig ist (mit nur 1 % Humusanteil).

Der Hauptproduktionszweig der Kooperation sind Zuckerrüben (etwa 350 ha), der Rest entfällt auf Getreide (Weizen). Die Vermarktung erfolgt im Nachbarland, ein Import nach Österreich findet nicht statt (der im ungarischen Grenzraum relativ wichtige 5-km-Streifen ist im Grenzland zur Tschechischen Republik praktisch ohne Bedeutung. Die Preise bewegen sich für Qualitätsweizen um 4.000 CZK, für Normalweizen um 2.500 CZK und für Zuckerrübe um 900 bis 950 CZK (jeweils je Tonne).⁴¹

Zwischen 1994 und 1998 wurde der Betrieb „Gutsverwaltung Hardegg-Ungarn“ gegründet, der auf 1.500 ha Zuckerrüben erzeugte. Wegen der „gewinnvernichtenden Inflation“⁴² wurde der Betrieb wieder abgestoßen. Danach wurde eine Zusammenarbeit mit der TU Wien (Arbeitsgruppe „MECCA“, Projekt „EREG“) begonnen.

Der Großbetrieb setzt nun auf zweierlei Aktivitäten, die einerseits aus dem betrieblichen Geschehen hervorgegangen sind und verwertet werden können, die andererseits aber auch wirtschaftspolitisch, raumstrukturell und umweltpolitisch wirksam sein sollen. Es handelt sich um folgende Vorhaben:

- a) Das Programm „**EU-Praxistraining in der Landwirtschaft**“; es wird gemeinsam mit dem Land Niederösterreich und den Ministerien für Landwirtschaft, Unterricht und Wirtschaft getragen. Nach einer vorbereitenden Phase wird nunmehr die operative Phase angestrebt, die das praktisch fertige Modell umsetzen soll. Von Tschechien wird ein PHARE-Projektantrag eingereicht, an dem sich das Gut (15 %) und das Land Niederösterreich (15 %) beteiligen; 70 % der Mittel werden als Förderung erwartet.
- b) Das Pulkautaler **Wasserversorgungsprojekt**; es sieht ein zweiteiliges Vorgehen bei der Durchführung vor, nämlich
 - ein Teilprojekt „Landschaftswasser“, mittels welchem Flußläufe restrukturiert werden, ein „Retzer See“ geplant ist und gleichzeitig die Wasserqualität verbessert wird;
 - ein Teilprojekt „Landwirtschaftswasser“, welches als internationales Projekt Möglichkeiten zur Irrigation (Beregnung) auf 16.000 ha vorsieht, und zwar in grenzüberschreitender Zusammenarbeit.

³⁹ Bei neuen Pachtverträgen sind bis zu 2.500 CZK an Jahreszins pro ha zu bezahlen. Zum Vergleich: Im Raum Hollabrunn liegt der Pachtzins derzeit bei 1.200 kg (z.B. Weizen) pro Joch.

⁴⁰ Die sogenannte „Dotation“ für den Produktionsaufwand beträgt in Tschechien derzeit 12 %.

⁴¹ Während der letzten Kampagnen fiel der Rübenpreis auf 780 bis 850 CZK; er wurde für 1999 bislang mit nur 750 CZK angekündigt und könnte daher in der Kampagne möglicherweise sogar auf 500 bis 600 CZK fallen.

⁴² Wechselkurs 1994 etwa 1:8, 1998 1:18.

Der Gutsbetrieb Hardegg in Seefeld-Kadolz stellt somit einen über den engeren Raum wirkenden agrarischen Innovationskern dar, der in der Lage wäre, mit den drei Hauptbetriebs-typen im politisch neustrukturierten Nachbarland zusammenzuarbeiten:

- mit Agrareinheiten, die aus den alten Strukturen hervorgingen
- mit neugebildeten Landwirtschaftsunternehmen
- und mit spezialisierten (kooperationsbereiten) Kleinbetrieben.

Insbesondere wird für wichtig erachtet, jene fünf Prinzipien zu verwirklichen, unter denen die Landwirtschaft im Grenzland überleben kann:

1. Umsetzung neuester wissenschaftlich-technischer Erkenntnisse
2. Konsequente Ausnutzung von Größenvorteilen
3. Qualitätsproduktion unter Berücksichtigung aller nötigen Erfordernisse
4. Modernste Mechanisierung und Betriebsausstattung
5. Wirtschaften mit dem Naturhaushalt und Rückgabe von Flächen an die Natur.

6. Schlußfolgerungen

6.1 Schätzung des Umfangs der Agrarerzeugung durch Ausländer

Obwohl es äußerst schwierig und „statistisch gewagt“ ist, den Umfang der Produktion durch Ausländer in Westungarn zu schätzen, soll doch näherungsweise überlegt werden, welche *potentiellen* Flächenumfänge und Erzeugungsmengen durch grenzüberschreitende Betriebsaktivitäten zusammenkommen können. Wenn man dabei die Angaben der Agrárkamar-ra Győr etwas reduziert und die aus Befragungen ungefähr ersichtlichen Anbauverhältnisse der Schätzung zugrunde legt, könnte sich etwa folgendes Gesamtbild ergeben:

Produktion ausländischer Landwirte in Westungarn auf schätzungsweise rund 100.000 ha Nutzflächen*			
Anbaufrucht	Fläche in ha	Produktion in t	in % der inländischen Erzeugung**
Zuckerrübe	5.000	225.000	12
Weizen	20.000	100.000	10
Mais	10.000	60.000	8
Sonnenblume	4.000	10.000	20
Raps	11.000	27.000	24
Gerste, Hafer	15.000	65.000	6
Ölkürbis	500	300	4

* Bis in eine Tiefe von 70 km in das Landesinnere; Zusatzannahme: etwa ein Drittel dieser Flächen wird aus verschiedenen Gründen nicht agrarisch genutzt.

** In den östlichen Ländern Burgenland, Steiermark und Niederösterreich

Anmerkung: Sehr grobe Schätzung, u.a. auch nach Überlegungen ökonomischer Sinnhaftigkeit; die hier angeführten Mengen erlauben keinerlei Schlüsse auf importierte Gütermengen.

Von diesen überschlagsmäßig ermittelten Produktionsmengen wird sicherlich nur ein Teil in den Binnenmarkt (bzw. nach Österreich) eingeführt. Die interne Abteilung für Getreideintervention der AMA schätzt grob eine Importmenge von 20.000 bis 25.000 Tonnen an Getreide (Weizen durchschnittlicher Qualität, für Futterzwecke, inkl. Körnermais). Der Import von Öl-

saaten ist frei, findet aber wegen der Preisvorteile im Nachbarland wohl nicht statt; Ölkürbiskerne dürften in gewissen Mengen wahrscheinlich über die Grenze kommen.

Die Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland nimmt an, daß nur etwa 20 bis 30 burgenländische Landwirte (und eventuell 5 weitere aus Niederösterreich) „grenzüberschreitend“ Getreide produzieren und in größerem Umfang auch importieren.

6.2 Einige Hinweise auf die Kostensituation

a) **Preisvorteile** bestehen in Österreich (und EU-Ländern) bis zu einem gewissen Ausmaß, insbesondere für biologische Produkte (bis zum 2- bis 3-fachen gegenüber „normalen“ Erzeugnissen).

b) **Kostenreduktion bzw. -einsparung**

- Treibstoffpreis: 75 % gegenüber dem österreichischen Niveau (mit einer zusätzlichen Rückvergütung von 20 %; Stand Frühjahr 1999)
- Baukosten: etwa 50 bis 70 % des österreichischen Niveaus
- (saisonale) Arbeitskräfte: etwa 20 bis 35 % des österreichischen Niveaus
- staatliche Zuschüsse: für neue Gebäude (30 %), Maschinen und Ausrüstungen (30 bis 40 %), Neuanpflanzungen (Wein, Obst, 50 %).

c) **Prämien** für bestimmte Erzeugnisse (so z.B. Leguminosen).

Je nach pflanzenbaulichem Produktionsziel bzw. nach Methoden der Erzeugung können die Profite im Verhältnis zu österreichischen Bedingungen unterschiedlich hoch ausfallen, und zwar nach groben Schätzungen seitens der interviewten Bauern selbst:

Marktfruchtbau	+ 20 bis 40 %
Qualitätsweine	+ 50 %
biologische Produkte	+ 50 bis 100 %

6.3 Betriebswirtschaftliche Ergebnisse

Die zum Schluß hier dargestellten Zahlen sind das Ergebnis einer modellhaften Kalkulation für einen als typisch angenommenen Agrarbetrieb, der nach Ungarn expandiert. Die Basis der Berechnungen bilden folgende Vorannahmen:

- LBG -Daten⁴³ für Marktfruchtbetriebe in Österreich
- Betriebsgröße 85 ha
- Keine Investitionen in Ungarn
- Weinerzeugung nicht berücksichtigt
- Direktzahlungen aus dem Umweltprogramm „ÖPUL“ nicht berücksichtigt.

⁴³ Die Landes-Buchführungsges.m.b.H. (LBG) ist eine landwirtschaftliche Buchführungsorganisation mit Büros in allen österreichischen Ländern; es werden jährlich Daten von etwa 2.400 landwirtschaftlichen Betrieben in 87 Kleinproduktionsregionen gesammelt.

Tabelle 3:

Schätzung von Kosten und Erträgen der grenzüberschreitenden Produktion		
Betriebswirtschaftliche Parameter	ATS pro ha	
Erträge aus Pflanzenproduktion (excl. MWSt.)	12.720	
Variable Kosten (Σ)	5.610	
Deckungsbeitrag	7.110	
Fixe Kosten (Σ)	6.950	
Gewinn	160	
Direktzahlungen (excl. "ÖPUL")	4.560	
Vergleich der Gewinne	Österreich (140 ha)	Ungarn (220 ha)
Gewinn (excl. Direktzahlungen)	160	4.670
Gewinn (incl. Direktzahlungen, ohne „ÖPUL“)	4.720	
Quelle: Schätzungen von H. Janetschek und F. Greif		

Dieses vorläufige Ergebnis zeigt in sehr charakteristischer Weise die Differenz zwischen "österreichischen" und "ungarischen" Fixkosten⁴⁴; es ist ein Beispiel für realisierbare "economies of size"; die Differenz liegt zwischen Kosten von ATS 3.950 (auf 140 ha österreichischen Feldern) und ATS 1.530 auf 360 ha "erweiterter Fläche", wovon 220 ha in Ungarn liegen.

7. Zusammenfassung

- Die „Restitution“ von landwirtschaftlichem Boden hat grenzüberschreitende Aktivitäten auf dem Bodenmarkt initiiert und ausländisches Grundeigentum hervorgebracht; der Umfang ist bis heute relativ gering, jedoch mit bedeutenden regionalen Konzentrationen.
- In vielen Grenzregionen Ostösterreichs ist das Interesse, grenzüberschreitend „economies of scale“ zu realisieren, recht bedeutend; daraus resultiert die Gründung zahlreicher „Wirtschaftsgesellschaften“ (nach dem ungarischen Gesellschaftsgesetz von 1988) sowie auch Bodenpachtung und Grundstücksleasing in den Nachbarländern.
- Die Lage des von Ausländern genutzten produktiven Bodens ist nicht auf die 5-km-Zone entlang der Grenzen beschränkt (wiewohl hier vielleicht bevorzugt), von wo aus landwirtschaftliche Erzeugnisse zollfrei in den Bereich des Gemeinsamen Marktes transferiert (importiert) werden können, sondern erstreckt sich bis zu einer Entfernung von etwa 70 km von der Grenze in das Landesinnere.
- Die Produktpalette umfaßt (nur sehr grob schätzbar) Zuckerrüben (1/5), Weizen (1/5), Ölsaaten (1/5), Körnermais (1/5), Braugerste (1/10), Roggen (1/10); einige andere Feldfrüchte erscheinen fallweise (Ölkürbis und Wein).
- Die Produkte werden entweder in Ungarn oder (bei grenznaher Erzeugung) in Österreich vermarktet, je nach bestehenden preislichen Vorteilen; grenzüberschreitende Transfers von Kommoditäten werden zeitweilig von ungarischen Exportbeschränkungen limitiert; die Verarbeitung von Urprodukten (privat oder in Kooperation) ist nur in Ausnahmefällen zu finden. *Die Agrarfirmen bespreist;*
- Kooperation von Erzeugern und/oder Verarbeitern im eigentlichen Sinn ist *bei* offenkundig (noch) sehr selten; einzelne Beispiele für eine gelungene Zusammenarbeit etwa in Wein-

⁴⁴ Oder eventuell anders ausgedrückt: den derzeitigen Vorteil „österreichisch-ungarischer“ Fixkosten.

bau und Kellereiwirtschaft existieren jedoch (mit hervorragenden betriebswirtschaftlichen Resultaten).

- Die Gründe für die Verfolgung grenzüberschreitender Produktionsziele bestehen (generell) in der Möglichkeit, Kosten zu senken und so höhere Gewinne zu erzielen; sie differieren um „20 bis 40 Prozent“ - bezogen auf österreichische Bedingungen.
- Konsequenzen „unterschiedlicher Bodenrechtssysteme“ sind also:
 - Restriktionen in den Nachbarstaaten, die weitere Ausdehnung von ausländischem Grundeigentum (und Bodenbesitz) zu ver- oder behindern, auch in jenen Fällen, wo beachtliche Investitionen und somit Innovationen von auswärts zu erwarten wären;
 - trotz dieses Sachverhaltes mögen die österreichischen Restriktionen (wie auch die in anderen EU-Ländern) dennoch effizienter sein: die Kontrolle des landwirtschaftlichen Bodenmarktes durch die Grundverkehrskommissionen verhindert Spekulation mit Grund und Boden von außerhalb und innerhalb des Landes;
 - die Unausgewogenheit, insbesondere bei den verschiedenen Preisniveaus (Bodenpreise, Pachtzinse, Produkte, Lebenshaltung, Immobilien) ist ein limitierender und den Markt störender Faktor; „östliche“ Nachbarn können mit ihrem Angebot kaum mitbieten, weder im Heimatland, noch im benachbarten Ausland;
 - ungeachtet möglicher unterschiedlicher Standpunkte ist es Tatsache, daß die zur Diskussion stehenden Grenzgebiete wesentlich mehr produzieren könnten und so (wenigstens zu einem Teil) die in den MOEL immer wieder auftretenden Produktionsdefizite verringert würden;
 - schließlich können wir noch die Frage formulieren, ob ein liberalisierter Bodenmarkt der Wirtschaftsentwicklung von Grenzregionen zum Schaden oder zum Nutzen wäre; hier sind sowohl Vorteile (Grundlage für Neuinvestitionen, Wertsteigerungen) als auch Nachteile zu erkennen (höhere Preisniveaus, „marktverzerrender“ Wettbewerb zwischen heimischen und „grenzüberschreitenden“ Erzeugnissen). Man sollte eventuell auch nicht außer acht lassen, daß u.U. mehr und unkontrollierbare Mengen von Gütern, die in den Binnenmarkt strömen, von außerhalb der 5-km-Zone stammen.

8. Anhang

Folgende Personen gaben persönliche oder telefonische Auskünfte

Dipl. Ing. Johann Eichberger (Landwirtschaftliches Bezirksreferat Oberpullendorf)

Ing. Franz Friedl und Dipl. Ing. Patschka (AMA, Geschäftsbereich II, Abteilung 5 - Ausgleichszahlungen bzw. interne Abteilung für Getreideintervention)

Ing. Frühwirt (Bezirksbauernkammer Gmünd-Schrems)

Dipl. Ing. Johann Hahn (Bezirksbauernkammer Freistadt)

Kammersekretär Christel Kortschack (Bezirkskammer für Land- und Forstwirtschaft Radkersburg)

Dkfm. Franc Kunej (Wirtschaftsrat der Botschaft der Republik Slowenien)

Herr Pech (Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland)

Chef-Inspektor Richard Rockenbauer (Zollamt Rattersdorf-Liebing)

Günther Rohrer (Bezirksbauernkammer Laa an der Thaya)

Dr. Péter Roszik (Győr-Moson-Sopron Megyei Agrárkamara)

Dr. Blasius Somogy (Burgenländische Landwirtschaftskammer Eisenstadt)

Ing. Siegfried Steinkellner (Außenstelle Völkermarkt der Kammer für Land- und Forstwirtschaft in Kärnten)

Folgende Landwirte gaben Auskünfte

über ihre betriebliche Situation und wirtschaftlichen Aktivitäten im westungarischen Grenzgebiet; sie stimmten auch der Verwendung der Zahlenangaben in diesem Fachbericht zu:

Ing. Josef Dolezal, Oberverwalter Gut Hardegg, A 2062 Seefeld-Großkadolz

Robert Kern, Randsiedlung 29, A 7371 Hochstraß

Johann Strehn, Mittelgasse 9, A 7301 Deutschkreutz

Franz Weninger, Florianigasse 11, A 7312 Horitschon

Dieter Zimmel, Muckov 9, CZ 38223 Černá v Pošumaví

Literatur, andere Quellen

„**Attila Gere**“: Bericht über die Entstehung des Weingutes Weninger & Gere in Villány. Interview für die ungarische Weinfachzeitschrift „Borbarát“ (Budapest), Heft 1/1999, S. 91-95.

EU - Eintritsstellen-Verordnung: Österreichische Grenzzollstellen, die laut Eintritsstellen-Verordnung als Eintritsstellen für Pflanzen und pflanzliche Produkte festgelegt wurden. (Zolldokumentation VB 0300 - Pflanzenschutz, Anlage D; Stand 1998.

EU - Zollbefreiungsverordnung: Titel IX (Erzeugnisse grenznaher Gebiete) und Titel X (Bewirtschaftungsgut für grenznahe Betriebe) der VO (EWG) Nr. 918/83. Stand 1995.

LBG - Wirtschaftstreuhand- und Beratungsgesellschaft m.b.H.: Die Buchführungsergebnisse aus der österreichischen Landwirtschaft im Jahre 1997. Betriebswirtschaftlicher Bericht an das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Wien 1998.

Schulze, Eberhard und Peter Tillack: Development of Land Markets in some European Transition Countries. OECD-Centre for Cooperation with Non-Members (Doc. CCNM/EMEF/CA(98)11), Vorlagebericht der Arbeitsgruppe Landwirtschaft, Herbstsitzung 1998 in Paris. 12 Seiten.

Somogy, Blasius: Überschreiten der österreichisch-ungarischen Grenze mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen. Mitteilungsblatt der burgenländischen Landwirtschaftskammer, Nr. 6 vom 15. März 1999, Seite 8.

Tillack, Peter und Eberhard Schulze: Veränderung der Betriebsstrukturen in der Landwirtschaft Mittel- und Osteuropas im Verlauf des Transformationsprozesses - Analyse und Ausblick. Vortrag (in englischer Sprache) vor dem Symposium „The Transformation in Organization of Farms: New Challenges in the Context of Integration of Poland with the European Union“ in Krakau, Dezember 1997.

Weninger, Franz: Betriebsbeschreibungen der Weingüter *Weninger in Horitschon*, *Weninger & Gere in Villány* und *Weninger in Sopron-Balf*. Horitschon 1999, insgesamt 7 Seiten (Manuskript).

Péter Lévai * (Dunaalmás)

DER BODEN- UND IMMOBILIENMARKT IN DUNAALMÁS

Ein kommunalpolitischer Kurzbericht

In Dunaalmás hat sich in letzter Zeit der Boden- und Immobilienmarkt sehr belebt. So ist voraussichtlich auch in nächster Zukunft mit einer weiteren Realisierung von Projekten und Investitionen im Fremdenverkehr zu rechnen und eine weitere Belebung der Wirtschaft der Gemeinde zu erwarten. Ein wichtiges Moment dabei ist, daß sich auch ausländische Staatsbürger immer häufiger in Dunaalmás ansiedeln, sei es wegen der Schönheit der Landschaft oder im Vertrauen auf die allgemeine Entwicklung der Gemeinde.

Der Wert der Immobilien in den peripheren und zentralen Gebieten der Gemeinde bewegt sich auf einer breiten Skala. Es kommen zum Beispiel Immobilienpreise von 10 Forint, aber auch von 800 Forint je Quadratmeter vor. Der Wert der Grundstücke in den inneren Gebieten liegt zwischen 300 und 400 Forint je Quadratmeter. Auf dem Gebiet des im Bau begriffenen Freizeitentrums (Thermalbad, Villenpark, Campinganlage, Motel, Jachthafen und weiteres) ist eine breite Besitzerschicht vertreten. Die gemeinsame Planung, die Zusammenlegung der Grundstücke und die Bebauung sind keine einfachen Aufgaben.

Auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen in Dunaalmás wirtschaften die dortigen Landwirte auf Betriebsgrößen zwischen 10 und 80 ha. Die Bodenflächen sind in den Händen von etwa 15 Besitzern. Diese arbeiten meinem Eindruck nach in letzter Zeit mit größerem Eifer. Mehrere ausländische und inländische Unternehmer interessieren sich für die Grundstücke des Freizeitentrums. 1997 fanden Verhandlungen mit den Eigentümern statt, wobei man sich damals auf Preise von 250 Forint je Quadratmeter geeinigt hat. Seitdem sind Veränderungen eingetreten, und nach nur zwei Jahren haben die Flächen bereits einen um 20 % höheren Realwert (etwa 300 Forint je Quadratmeter). Zur Zeit wird durch einen Immobilienexperten eine Bewertung durchgeführt, welche die Grundlage für eventuelle weitere Grundstücksablösen (oder auch Enteignungen von Grundstücken) bilden wird.

Bestimmte Probleme können infolge der inhomogenen Zusammensetzung der Eigentümer der Waldgebiete sowie wegen der Zersplitterung der Waldareale (und deren Folgen) auf die Gemeinde zukommen. Ein Beispiel hierfür besteht in der Abwasserkläranlage der Gemeinde:

Auf dem Areal der heutigen Abwasserkläranlage befand sich früher ein Wald. Für dieses Grundstück hatte der Immobilientaxator einen Preis von 35 Forint je Quadratmeter festgelegt. Aufgrund der Kürze der Zeit konnte das Enteignungsverfahren jedoch nicht stattfinden, sodaß die Gemeinde das Grundstück letztlich für 800 Forint je Quadratmeter kaufen mußte, was seither auch einen starken Einfluß auf die übrigen Grundstückspreise hat.

Dunaalmás ist eine Siedlung mit 1.500 ständig anwesenden Einwohnern. Etwa 500 Immobilien sind im Wohngebiet zu finden. Darüber hinaus liegen im Erholungsgebiet an die 250 bis 300 „verwertbare“ Grundstücke.

* Dr. Péter Lévai war bis 1998 Mitarbeiter des Forschungsinstituts für Agrarökonomik und Informatik in Budapest und ist seit den Kommunalwahlen des vergangenen Jahres Bürgermeister der Gemeinde Dunaalmás im Komitat Komárom-Esztergom.

Die Gemeinde hat nur sehr wenige Industrie- bzw. Gewerbeflächen, insgesamt etwa 15 ha; darunter befinden zwei „größere Industrieinheiten“, nämlich ein Baumarkt und ein Gasversorgungsterminal; ein größerer Teil der übrigen für Wirtschaftstätigkeiten vorgesehenen Flächen sind einstweilen noch leere Reserveflächen. Natürlich besteht die Möglichkeit, weitere solche Funktionen zu planen und auch zu gestalten.

Das am Donauufer zu erbauende Touristenzentrum ist etwa 60 ha groß; davon entfallen allein 25 ha auf den zukünftigen Jachthafen. Die Fläche befindet sich gegenwärtig in der Hand von drei Eigentümern, von denen zwei landwirtschaftliche Unternehmer sind. Der zentral gelegene Teil der Bebauungsfläche, die sich in Richtung Dorf erstreckt, umfaßt 20 ha. Davon gehören 7,3 ha der kommunalen Selbstverwaltung. Wenn die Selbstverwaltung diese Grundstücke verkauft, will sie wenigstens 300 Forint je Quadratmeter dafür bekommen, und zwar unabhängig davon, wieviel der Grundstücksachverständige („Taxator“) bestimmt.

Wie bereits gesagt wurde, wächst das ausländische Interesse an den Grundstücken in Dunalmás. Gegenwärtig haben sich Leute aus verschiedenen Nationen (Australien, Amerika, Schweiz, Deutschland, Österreich, Holland) für ständig hier angesiedelt. Die Bewegungen auf dem Immobilienmarkt sind groß und die Preiserwartungen ebenfalls. Viele wollen verkaufen, viele wollen kaufen.

Es soll auch erwähnt werden, daß der Pachtpreis für jenes 200 Quadratmeter große Grundstück, auf welchem der vor kurzer Zeit errichtete „Westel-Sendeturm“ steht, für einen Zeitraum von 10 Jahren immerhin die stattliche Summe von zwei Millionen Forint beträgt (das sind umgerechnet 1.000 Forint pro Quadratmeter und Jahr).

Was die Situation in der Landwirtschaft anbelangt, so sind nach Meinung der Gemeinde manche Eigentumsverhältnisse noch verwirrend und ungeklärt; so etwa auch beim Nachfolger der ehemaligen LPG Dunavölgye, der heutigen „Dunavölgye“-AG.“ Die Firma bewirtschaftet neben ihren eigenen Flächen auch Pachtflächen (um einen Pachtzins pro Hektar von 25 kg Weizen bzw. dessen Geldwert) sowie auf Flächen der Mitglieder. Die Eintragung eines großen Teiles der Grundstücke beim Katasteramt ist noch immer nicht erfolgt. Auch am eher schlechten Zustand der Felder ist diese Rechtsunsicherheit deutlich zu erkennen.

Die Flächen der Privatbauern sind jedenfalls normalerweise wesentlich besser gepflegt als die Parzellen des Großbetriebs. Doch die Eigentümer einiger Grundstücke, die diese als Entschädigung zurückerhalten haben, beschäftigen sich überhaupt nicht mit der Bodenproduktion, sie haben an einer landwirtschaftlichen Nutzung trotz guter Lagen und arrondierter (zusammenhängender) Anordnung der Feldstücke kein Interesse; das wiederum erschwert die Arbeit der ordnungsgemäß wirtschaftenden Bauern mitunter sehr.

Im Bürgermeisteramt ist das Registrationssystem der Grundstücke bislang noch recht lückenhaft, was die alltägliche Arbeit sehr erschwert. Trotzdem hat die Gemeinde bei der Planung der Kommunalflächen eine relativ (mitunter sehr) große Selbständigkeit. Natürlich gibt es auch zahlreiche Fragen und Berührungspunkte, wo eine engere Zusammenarbeit mit benachbarten (und anderen) Gemeinden nötig ist bzw. wünschenswert wäre. Dazu gehört zum Beispiel der Ausbau der öffentlichen Versorgungsanlagen (Wasser, Gas, Kanalisation, Telefon) oder auch das Problem der Rotschlamm lager der Aluminiumindustrieanlage Almásfüzitő, zu dessen Lösung ein gemeinsames Auftreten mehrerer davon betroffener Gemeinden nötig sein wird, um zu einem einheitlichen und für den Gesamttraum zweckmäßigen Umweltkonzept (Versorgung, Entsorgung, Deponie) für diesen Industriebetrieb zu kommen.

DIE AUTOREN

Dr. Franz GREIF, Bundesanstalt für Agrarwirtschaft (Wien), Schweizertalstraße 36,
A-1133 Wien

Dr. Péter LÉVAI, Bürgermeister von Dunaalmás

Mag. András VISSI, „Pannon“ Agrartudományi Egyetem (Keszthely), Deak F. Str. 16
H - 8361 Keszthely

