

Bachelorarbeit im Studiengang  
Agrarwissenschaften  
Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg

**Inwieweit stellen Bodengenossenschaften “Commons“ dar?**

- Das Fallbeispiel der Kulturland e.G. -

Nils Haubner

Matrikelnummer: 213234391

Datum: 27.03.2018

Erstgutachterin: Prof. Dr. Insa Theesfeld

Zweitgutachterin: Dr. Frauke Pirscher

*„The best way to predict the future is to invent it.”*

- Alan Kay -

## Zusammenfassung

Die enormen Preissteigerungen der letzten 10 Jahre am landwirtschaftlichen Pacht- und Bodenmarkt in Deutschland haben teils gravierende Auswirkungen auf die Struktur und Produktionsweise in der Landwirtschaft.

Das hohe Niveau der Kaufpreise kann eine Refinanzierung der erworbenen landwirtschaftlichen Nutzfläche aus der landwirtschaftlichen Produktion heraus unmöglich machen. Dadurch und vor allem durch die hohen Pachtpreise wird vor die fortschreitende Intensivierung und Rationalisierung der landwirtschaftlichen Produktion beschleunigt. Aus diesen Dynamiken folgt eine Problemstellung, für die vor allem kleinere landwirtschaftliche Unternehmen keine Lösung entwickeln können und ihren Betrieb häufig aufgeben müssen.

Doch es existieren auch andere Möglichkeiten für den Umgang mit der dargelegten Situation. Eine dieser Möglichkeiten steht seit 2013 in Form des Eigentums- und Finanzierungsmodells der bundesweit agierenden Kulturland Genossenschaft zur Verfügung. Durch das Einlegen von Genossenschaftsanteilen durch die Mitglieder erfolgt die Mobilisierung von außerlandwirtschaftlichem Kapital zum Kauf von landwirtschaftlicher Nutzfläche, welche in gemeinschaftliches Eigentum überführt wird. Da es für diese Anteile weder eine Verzinsung noch eine auszuschüttende Dividende gibt und zusätzlich keinerlei Gewinnerzielungsabsicht durch die Genossenschaft formuliert wird, entstehen im Vergleich zu anderen Finanzierungsmodellen weit weniger ökonomische Zwänge, welche sich auf die landwirtschaftliche Produktion auswirken könnten. Hieraus kann sich gerade für kleinerer landwirtschaftliche Betriebe eine echte Perspektive für ein weiteres Fortbestehen eröffnen.

Durch eine eingehende Untersuchung der Genossenschaft sollte eine Einschätzung hinsichtlich der langfristigen Stabilität und Tragfähigkeit dieses Modells gegeben werden. Hierfür wurden die schriftlichen und strukturgebenden Elemente, wie Satzung und Verträge, als Untersuchungsgegenstand ausgewählt. Für die Analyse diente die moderne Wirtschafts- und Sozialwissenschaftstheorie der „Commons“ als Beurteilungsgrundlage. Dabei wurde insbesondere auf die von Elinor Ostrom entwickelten acht Designprinzipien für langfristig erfolgreiche Ressourcennutzungssysteme zurückgegriffen. Diese kamen im Rahmen einer qualitativen Inhaltsanalyse nach Philipp Mayring in Form eines Kategoriensystems für die Analyse zur Anwendung.

Im Ergebnis der Untersuchung zeigte sich, dass die Kulturland Genossenschaft im Prinzip alle wesentlichen Eigenschaften für ein langfristiges Bestehen in sich trägt. Allerdings bedarf es für eine endgültige Beurteilung weiterer Untersuchungen, die sich auf die sozialen Prozesse innerhalb des gesamten Ressourcennutzungssystems sowie eine umfangreichere Auseinandersetzung mit der gelebten Praxis und den konkreten Erfahrungen in den sozialen Prozessen konzentrieren müssten.

## Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung.....	1
2 Landwirtschaftlicher Bodenmarkt in Deutschland.....	4
2.1 Entwicklung seit 2007.....	5
2.2 Ursachen der Preisentwicklung.....	6
2.3 Folgen.....	8
3 Kulturland Genossenschaft.....	10
4 Commons.....	12
4.1 Commons als Gemeineigentum.....	13
4.2 Commons als Ressourcen-Governance.....	15
4.2.1 Common-pool resources.....	15
4.2.2 Designprinzipien.....	17
4.3 Commons aus heutiger Sichtweise.....	20
4.4 Boden aus Commons-Perspektive.....	21
5 Methodisches Vorgehen.....	22
5.1 Die Qualitative Inhaltsanalyse.....	22
5.2 Auswahl der Analysetechnik.....	24
5.2 Methodische Probleme.....	25
6 Die Analyse der Kulturland eG.....	25
6.1 Satzung.....	25
6.1.1 Vorstellung des Materials.....	25
6.1.2 Ergebnisse der Analyse.....	26
6.2 Gesellschaftsvertrag.....	30
6.2.1 Vorstellung des Materials.....	30
6.2.2 Ergebnisse der Analyse.....	30
6.3 Zusammenfassung der Analyse.....	35
6.4 Diskussion der Ergebnisse.....	36
7 Fazit.....	38

## **Abbildungsverzeichnis**

**Abbildung 1:** Entwicklung der Kaufwerte für landwirtschaftliche Nutzfläche in Deutschland, Destatis, Fachserie 3 Reihe 2.4, 2016, S.6.....5

**Abbildung 2:** "Trichotomie" der Eigentumsrechte, Stevenson, Glenn G.; Common Property Economics. A General Theory and Land Use Applications, Cambridge University Press 1991, S.58.....13

# 1 Einleitung

„Wir haben die Agrarindustrie satt!“. Unter diesem Motto zogen auch dieses Jahr wieder etwa 33.000 Menschen demonstrierend durch die Straßen Berlins. Hinter dieser Veranstaltung steht ein breites bundesweites Bündnis verschiedener zivilgesellschaftlicher Träger, welche vor allem in den Bereichen ökologische Landwirtschaft sowie Umwelt- und Naturschutz aktiv sind. Einer der zentralen Punkte ist dabei stets die Forderung nach dem Erhalt und Aufbau von landwirtschaftlichen Betrieben von kleiner und mittlerer Größe, deren Produktionsweise ökologisch und regional ausgerichtet sein soll<sup>1</sup>. Kleinerer Betrieb und ökologische Bewirtschaftung – dieser Zusammenhang lässt sich auch durch aktuelle Zahlen bestätigen. So betrug 2017 die durchschnittliche Größe aller Betriebe, welche eine Form von ökologischem Landbau betrieben, rund 47 Hektar<sup>2</sup>.

Die Förderung der ökologischen Landwirtschaft hat auch die Bundesregierung im Rahmen ihrer „Nachhaltigkeitsstrategie für Deutschland“ als Ziel ausgegeben, denn der ökologische Landbau „erhält und schont die natürlichen Ressourcen in besonderem Maße, hat vielfältige positive Auswirkungen auf Natur, Klima und Umwelt und dient der Erzeugung qualitativ hochwertiger Lebensmittel“<sup>3</sup>. In besonderem Maße sieht sie dafür ebenfalls kleinbäuerliche Familienbetriebe und Unternehmen an der Erfüllung dieser Ziele beteiligt<sup>4</sup>.

Es hat den Anschein, dass sich also die Forderungen der BürgerInnen und der zivilgesellschaftlichen Verbände auch in den politischen Zielstellungen der Regierenden wiederfinden, denn es wird an beiden Stellen die Schlussfolgerung gezogen, dass eine Ausweitung der ökologischen Landwirtschaft vor allem aus Umwelt- und Naturschutzgründen notwendig ist und dies besonders auf Basis einer kleinbäuerlichen Agrarstruktur gelingen kann.

Doch gerade in Bezug auf diesen letzten Punkt ist in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten eine stark gegenläufige Entwicklung zu beobachten. Die Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe ist allein zwischen 2000 und 2016 um rund 35 Prozent zurückgegangen<sup>5</sup>, wodurch im Gegenzug die durchschnittliche Betriebsgröße immer weiter zunimmt. Überhaupt ist ein Zuwachs an Betrieben nur noch im Segment der Großbetriebe zu verzeichnen<sup>6</sup>. Die Agrarstruktur wird also von immer weniger und immer größeren Betrieben geprägt.

Trotz des offensichtlichen zivilgesellschaftlichen Drucks und der vorhandenen politischen Zielstellung scheint der Handlungsbedarf in diesem Bereich weiterhin akut zu sein.

---

1 Vgl. <https://www.wir-haben-es-satt.de>

2 Vgl. Bund für ökologische Lebensmittelwirtschaft e.V, Zahlen – Daten – Fakten, Die Bio-Branche 2017, Berlin, Februar 2018

3 Bundesregierung, Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie, Neuauflage 2016, Oktober 2016, S.67

4 Vgl. a.a.O., S.61 f.

5 Vgl. Deutscher Bauernverband (DBV), Situationsbericht 2017/18, Trends und Fakten zur Landwirtschaft, Berlin, Dezember 2017, S.16

6 Vgl. Bundesregierung, 2016, S.77

Die dahinter liegenden Ursachen sind natürlich vielfältig und haben sich im Lauf der Zeit auch immer wieder verändert. Ein Faktor, der in den letzten Jahren immer weiter an Bedeutung gewonnen hat und sogar zur thematischen Auseinandersetzung im Rahmen einer speziellen Bund-Länder-Arbeitsgruppe<sup>7</sup> führte, sind die Entwicklungen am landwirtschaftlichen Bodenmarkt.

Insbesondere seit 2007 ist flächendeckend ein starker Anstieg der Kauf- wie auch Pachtpreise zu verzeichnen, die selbstverständlich auch Auswirkungen auf die Landwirtschaft erzeugen. Im ersten Teil dieser Arbeit sollen deshalb zunächst die Situation am Bodenmarkt, die zugrunde liegenden Ursachen und die damit verbundenen Konsequenzen für die Landwirtschaft dargestellt werden. Dabei soll insbesondere auf die direkten Auswirkungen auf die landwirtschaftlichen Betriebe eingegangen werden. Aus dieser Beschreibung soll der konkrete Handlungsbedarf auf dem Feld des landwirtschaftlichen Bodenmarkts aufgezeigt werden, welcher auch bereits im Rahmen der erwähnten Bund-Länder-Arbeitsgruppe sowie auf EU-Ebene<sup>8</sup> identifiziert wurde.

Wie bereits angedeutet, ist in Deutschland auch eine breite zivilgesellschaftliche Bewegung vorhanden, die die Entwicklungen in der Landwirtschaft wahrnimmt und versucht, Druck auf die politischen EntscheidungsträgerInnen aufzubauen. Aus diesen Zusammenhängen heraus sind bereits einige neue Modelle<sup>9</sup> zur gemeinschaftlichen Unterstützung von kleinbäuerlichen, ökologischen Betrieben entstanden. BürgerInnen schließen sich zu Initiativen zusammen, um mit den gemeinsamen finanziellen Möglichkeiten Boden für die Bewirtschaftung durch Öko-Betriebe zu erwerben und somit die weitere Existenzgrundlage für diese zu sichern.

Zentraler Gegenstand dieser Arbeit soll ein bereits seit 2013 bestehendes Modell sein: die Kulturland Genossenschaft. Eine kurze Darstellung der Entstehungsgeschichte, der Motivation und der Grundgedanken dieser Genossenschaft soll in Kapitel 3 gegeben werden. Das Ziel dieser Arbeit ist, durch eine Analyse dieser Genossenschaft zu ergründen, ob dieses Modell tatsächlich eine langfristig stabile Perspektive für kleinere landwirtschaftliche Betriebe eröffnen kann und somit auf die Problemstellungen eingeht, die sich durch die Entwicklungen am landwirtschaftlichen Bodenmarkt ergeben. Um zu einer aussagekräftigen Beurteilung zu gelangen, bedarf es natürlich einer gesicherten theoretischen Grundlage. Hierfür soll die in Kapitel 4 dargelegte Theorie der Commons dienen. Commons können als langfristig erfolgreiche Ressourcennutzungssysteme verstanden werden und die Theorie der Commons soll daher als eine Art qualitativer Maßstab zur Beurteilung der Kulturland Genossenschaft genutzt werden. Diese Zusammenhänge führen zur Formulierung der folgenden Forschungsfrage:

---

7 Siehe: Bund-Länder-Arbeitsgruppe (BLAG), Landwirtschaftliche Bodenmarktpolitik: Allgemeine Situation und Handlungsoptionen, „Bodenmarktpolitik“, März 2015

8 Europäisches Parlament, Bericht, „Aktueller Stand der Konzentration von Agrarland in der EU: Wie kann Landwirten der Zugang zu Land erleichtert werden?“, Ausschuss für Landwirtschaft und ländliche Entwicklung, 30.03.2017

9 z.B.: Ökonauten eG – [www.ökonauten-eg.de](http://www.ökonauten-eg.de), BioBoden eG – [www.bioboden.de](http://www.bioboden.de)

### *Inwieweit stellt die Kulturland eG ein Commons dar?*

Für die Analyse soll dabei auf die strukturgebende Satzung und zugehörige Verträge der Genossenschaft zurückgegriffen werden. Diese Herangehensweise erscheint am sinnvollsten, da diese Schriftstücke die Struktur der Kulturland eG eindeutig festhalten und somit für eine Prüfung auf langfristige Stabilität besonders prädestiniert sind.

Das Vorgehen in der Analyse soll sich an der von Philipp Mayring entwickelten Methode der Qualitativen Inhaltsanalyse orientieren, denn diese wurde direkt zur Analyse von schriftlichen Quellen entworfen. Sie wurde daher auch aufgrund der Zielstellung dieser Arbeit, eine qualitative Einschätzung der Kulturland eG abzugeben, ausgewählt. Eine ausführlichere Darstellung des methodischen Vorgehens findet sich in Kapitel 5 dieser Arbeit wieder. In Kapitel 6 werden die Ergebnisse der Untersuchungen umfangreich dargestellt, zusammengefasst und diskutiert. Zum Abschluss soll in Kapitel 7 ein Fazit über die gesamte Arbeit gezogen werden.

Auf den nun folgenden Seiten soll somit nicht nur ein alternatives Lösungsmodell für ein von vielen Seiten erkanntes Problem präsentiert werden, sondern auch eine theoretisch fundierte Einschätzung hinsichtlich der langfristigen Stabilität dieses Lösungsmodells erfolgen.

## 2 Landwirtschaftlicher Bodenmarkt in Deutschland

Die gesamte landwirtschaftliche Nutzfläche betrug 2017 circa 16,7 Millionen Hektar<sup>10</sup>, was etwa 47 % der Gesamtfläche Deutschlands ausmacht. Die Verteilung der Verfügungsrechte über den landwirtschaftlichen Boden wird hauptsächlich über das Vererben oder den Bodenmarkt geregelt. Da es in Deutschland keine Statistik über Grundeigentum gibt<sup>11</sup>, kann keine Aussage über die flächenmäßige Eigentumsverteilung auf natürliche und juristische Personen getroffen werden<sup>12</sup>.

Die Bewirtschaftung des Bodens erfolgt durch rund 275.400 landwirtschaftliche Betriebe<sup>13</sup> mit einer durchschnittlichen Betriebsgröße von 60,6 Hektar, wobei sich große regionale Unterschiede feststellen lassen<sup>14</sup>. Die Spannweite reicht von durchschnittlich 35 Hektar in Baden-Württemberg bis zu 275 Hektar in Mecklenburg-Vorpommern<sup>15</sup>. Der Pachtflächenanteil liegt dabei im Bundesdurchschnitt bei 59 % und der Anteil der im Eigentum befindlichen, selbst bewirtschafteten Fläche bei 40 %<sup>16</sup>. Die restlichen Flächen werden kostenfrei zur Nutzung überlassen.

Die Bodenmobilität, d.h. der Anteil der verkauften Flächen an der gesamten landwirtschaftlichen Nutzfläche, lag 2016 in Deutschland bei gerade einmal 0,5 %. Die Kaufsumme aller veräußerten Flächen betrug, bei einer Durchschnittsgröße von 2,1 Hektar je Veräußerungsfall, insgesamt 1,963 Milliarden Euro<sup>17</sup>.

Seinen rechtlichen Rahmen erhält der Bodenmarkt insbesondere durch das Grundstücksverkehrsgesetz, das Landpachtverkehrsgesetz und das Reichssiedlungsgesetz. Seit der Föderalismusreform 2006 liegt die Gesetzgebungskompetenz für den landwirtschaftlichen Grundstücksverkehr auf Länderebene, wobei Baden-Württemberg bis jetzt als einziges Bundesland die bestehenden Regelungen durch ein Landesgesetz ersetzt hat<sup>18</sup>.

Auf politischer Ebene wurde letztmalig im Agrarbericht 1990 eine detaillierte bodenmarktpolitische Zielstruktur formuliert. Es ist daher kaum möglich, sich bei Fragen der Verwaltungspraxis bzw. der Rechtsprechung auf aktuelle Aussagen durch Bund oder Länder zu beziehen. Deshalb steht die Forderung nach einer aktualisierten Formulierung bodenmarktpolitischer Ziele im Raum<sup>19</sup>. Dies zeigt, dass der direkte politisch-rechtliche Rahmen in den letzten Jahren keine wesentlichen Veränderungen erfahren hat.

---

10 Statistisches Bundesamt (Destatis), Fachserie 3 Reihe 3.1.2, 2017

11 Vgl. BLAG, 2015, S.14

12 Vgl. Bahner et al., International Biodynamic Association IBDA, Bodenmarkt und neue Eigentumsformen im ökologischen Landbau, 2012, S.31

13 Destatis, Fachserie 3 Reihe 2.1.5, 2016

14 BLAG, 2015, S.13

15 Vgl. Destatis, Fachserie 3 Reihe 2.1.5, 2016, S.7, S.21

16 DBV, 2017, S.75

17 a.a.O., S.72

18 BLAG, 2015, S.32-33

19 Vgl. ebd., S.34-36

Demgegenüber gab es in der Preisentwicklung am Bodenmarkt, vor allem im Zeitraum seit 2007, große Bewegungen. Diese sollen im Folgenden beschrieben werden.

## 2.1 Entwicklung seit 2007

In den letzten 10 Jahren gab es eine sehr dynamische Entwicklung am landwirtschaftlichen Bodenmarkt. So haben sich zwischen 2007 und 2016 die Kaufwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen im Bundesdurchschnitt von 9205 €/ha auf 22310 €/ha mehr als verdoppelt<sup>20</sup>. Außerdem sind auch die durchschnittlich gezahlten Pachtentgelte im Zeitraum von 2010 bis 2016 von 204 €/ha auf 288 €/ha und somit um circa 41 % gestiegen<sup>21</sup>.

Auch hier sind große regionale Unterschiede zu verzeichnen, wobei es grundsätzlich einen Niveauunterschied zwischen alten und neuen Bundesländern gibt. So liegt der durchschnittliche Kaufpreis 2016 im früheren Bundesgebiet bei 32.500 €/ha, während das Durchschnittsniveau in den neuen Bundesländern mit 13.800 €/ha weniger als die Hälfte davon betrug<sup>22</sup>. Dabei war der Preisanstieg in den ostdeutschen Ländern mit 234,1 % im Vergleich zu dem in den westdeutschen mit 98,3 %<sup>23</sup> wesentlich höher. Aufgrund des niedrigen Ausgangsniveaus in den östlichen Bundesländern hat sich so zwar der relative Unterschied zu den westdeutschen Kaufwerten verringert, der absolute Unterschied ist allerdings sogar noch größer geworden<sup>24</sup>. Es ist außerdem zu beobachten, dass die Preisentwicklung immer weniger von der Bodengüte und immer mehr vom regionalen Flächenbedarf abhängt<sup>25</sup>.

Die gesamte Entwicklung ist noch einmal in Abbildung 1 veranschaulicht.

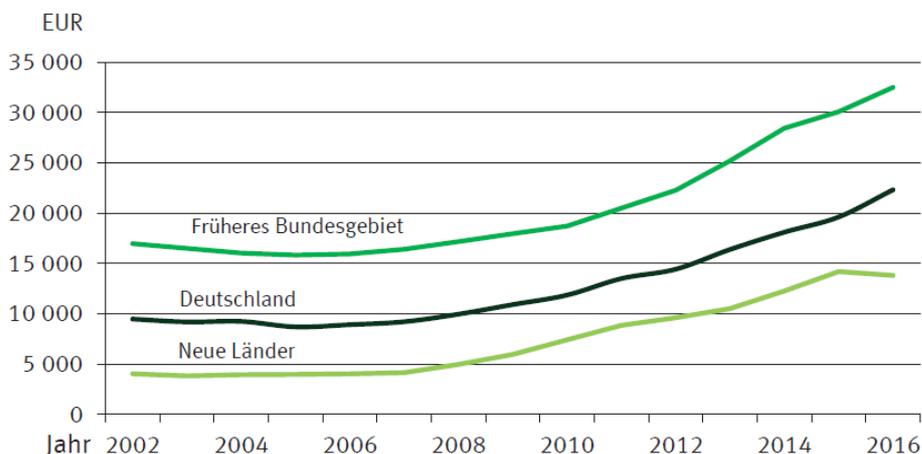


Abb. 1: Entwicklung der Kaufwerte für landwirtschaftliche Nutzfläche in Deutschland, Destatis, Fachserie 3 Reihe 2.4, 2016, S.6

20 Destatis, Fachserie 3 Reihe 2.4, 2016

21 Vgl. BLAG, 2015, S.12; Destatis Fachserie 3 Reihe 2.1.6, 2016

22 Vgl. DBV, 2017, S.71

23 a.a.O., S.73

24 BLAG, 2015, S.11

25 Bahner et al., 2012, S.37

Es wird deutlich, dass die Dynamiken innerhalb der letzten 10 Jahre in starkem Kontrast zum vorherigen Zeitraum stehen und somit spezifische Ursachen zu Grunde liegen müssen. Eine Darstellung dieser soll im nächsten Abschnitt gegeben werden.

## **2.2 Ursachen der Preisentwicklung**

Genau wie die Preisentwicklung am Bodenmarkt können auch die dahinter liegenden Ursachen sehr regionalspezifisch sein. Da diese kleinteilige Betrachtung den Rahmen dieser Arbeit überschreiten würde, soll an dieser Stelle lediglich auf allgemeinere Zusammenhänge eingegangen werden.

Ein wesentlicher Einflussfaktor ist in der Finanz- und Bankenkrise seit 2007 und deren Folgen zu sehen. So haben die klassischen Anlagemöglichkeiten wie Staatsanleihen, Aktien und Hedgefonds aufgrund einer veränderten Risikowahrnehmung und niedrigen Zinsen an Attraktivität verloren. Insbesondere risikobewusste AnlegerInnen sehen, aufgrund der Unvermehrbarkeit des Bodens und der Erwartung von steigenden Preisen für Agrarprodukte, in landwirtschaftlichen Flächen eine sichere und vergleichsweise rentable Kapitalanlage<sup>26</sup>. So kamen auf einen aufgrund der niedrigen Bodenmobilität ohnehin schon sehr unelastischen Markt weitere kapitalstarke Akteure hinzu. Die seitdem eingetretenen Preissteigerungen entfalten zusätzlich noch eine Signalwirkung auf andere InvestorInnen, dass auf steigende Preise spekuliert werden kann<sup>27</sup>. Aus diesem Blickwinkel heraus können diese Preissteigerungen als Prozess begriffen werden, welcher sich selbst verstärkt.

Eine weitere Ursache, die sich allerdings ausschließlich auf die neuen Bundesländer bezieht, ist der Einfluss der Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG). Sie wurde 1992 mit dem gesetzlichen Auftrag gegründet, die ehemals volkseigenen land- und forstwirtschaftlichen Flächen zu privatisieren<sup>28</sup>. Dies geschah in einer ersten Phase direkt nach der Wiedervereinigung vor allem durch langfristige Pachtverträge, welche an Wiedereinrichter landwirtschaftlicher Betriebe, ortsansässige Neueinrichter und Nachfolgeunternehmen ehemaliger LPGen vergeben wurden. Die langfristige Vergabe führte bereits 1993 zu einem de facto geschlossenen Markt für BVVG-Flächen, da alle Flächen mit langfristigen Pachtverträgen vergeben wurden. In einer zweiten Phase konnten, nach dem Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz von 1994 und der Flächenerwerbsordnung von 1995, Alteigentümer und vor allem eben jene langfristigen Pächter BVVG-Flächen bis zu einem gewissen Umfang begünstigt erwerben. Dieses Flächenerwerbsprogramm wurde 1999 durch die EU-Kommission förmlich beanstandet und führte nach mehreren Gesetzesänderungen letztlich ab 2007 zu einem neuen Privatisierungskonzept. Dies beinhaltet unter anderem, dass die Flächen nun in einer offenen Ausschreibung zum Kauf wie auch zur Pacht angeboten werden und eine halbjährliche anonymisierte Veröffentlichung der Ergebnisse der

---

26 Vgl. BLAG, 2015, S.21

27 a.a.O., S.26

28 siehe <http://www.bvvg.de>

Ausschreibungen erfolgt. Durch dieses geänderte Verfahren wurde einerseits der Markt für neue BieterInnen geöffnet und andererseits eine einsehbare preisliche Orientierung gegeben. Diese erhöhte Transparenz trug auch mit zu dem deutlichen Preisanstieg in den neuen Bundesländern bei<sup>29</sup>.

Ein weiterer Einflussfaktor, welcher sich vor allem auf die Pachtpreise ausgewirkt hat, ist die Förderung der Bioenergie- und Biogaserzeugung auf Grundlage des Erneuerbare-Energien-Gesetzes. Diese garantierte den teilnehmenden ErzeugerInnen eine hohe und, über die relativ lange Vertragslaufzeit von 20 Jahren, sichere Einnahmequelle, welche vor allem in Veredelungsregionen eine Konkurrenz zwischen TierhalterInnen und BiogasanlagenbetreiberInnen um die knappen landwirtschaftliche Flächen nach sich zog<sup>30</sup>. So konnte ein gesicherter Zusammenhang zwischen der Höhe der Pachtpreiszahlungen und der Biogasanlagendichte nachgewiesen werden<sup>31</sup>.

Hinzu kommen die gestiegenen Chancen auf höhere Einkommen, vor allem bei pflanzlichen landwirtschaftlichen Produkten. So ist der Index für Erzeugerpreise für pflanzliche Produkte zwischen 2010 und 2017 um rund 15 % angestiegen<sup>32</sup>. Im Regelfall steigen mit den Produktpreisen die Gewinnerwartungen der ErzeugerInnen und damit auch die Bereitschaft, für zusätzliche Flächennutzungen höhere Kosten in Kauf zu nehmen<sup>33</sup>.

Wie eben aufgezeigt, liegen der zurückliegenden Preisentwicklung vielfältige Ursachen zu Grunde, sie lässt sich nicht auf einen Faktor eingrenzen. Mit Sicherheit haben die Turbulenzen an den Kapitalmärkten im Zuge der Finanz- und Bankenkrise und der damit verbunden verstärkten Orientierung an Substanzwerten wie Edelmetallen und Immobilien einen ganz wesentlichen Anteil<sup>34</sup>. Jedoch zeigt sich am Beispiel des stark regulierten landwirtschaftlichen Bodenmarktes in Frankreich<sup>35</sup>, dass dies keine zwangsläufige Entwicklung sein muss.

Nun ergeben sich aus den Preissteigerungen natürlich eine Reihe von ökonomischen Problemen für die landwirtschaftlichen Betriebe, sowie daraus folgende Effekte für die Entwicklung der Agrarstruktur in Deutschland. Diese sollen im Folgenden dargelegt werden.

---

29 Forstner, Bernhard; Tietz, Andreas; Klare, Klaus; Kleinhanss, Werner; Weingarten, Peter; Johann Heinrich von Thünen-Institut (TI), Sonderheft 352, Aktivitäten von nicht-landwirtschaftlichen und überregional ausgerichteten Investoren auf landwirtschaftlichen Bodenmarkt in Deutschland, Endbericht, 2. aktualisierte Fassung, Braunschweig, 2011, S.26 ff.; IBDA, 2012 S.41-42; BLAG, 2015, S.21-22

30 Vgl. BLAG, 2015, S.19

31 Göman, Horst; Witte de, Thomas; Peter, Günter; Tietz, Andreas; TI, Thünen Report 10, Auswirkungen der Biogaserzeugung auf die Landwirtschaft, Braunschweig, 2013, S.55

32 Destatis, Fachserie 17 Reihe 1, 01/2018

33 BLAG, 2015, S.17

34 Forstner et al., 2011, S.36

35 Vgl. Bahner et al., 2012, S.26-27

## 2.3 Folgen

Die Auswirkungen der eben beschriebenen Preisdynamik am landwirtschaftlichen Bodenmarkt auf die landwirtschaftlichen Betriebe können zum Teil sehr gravierend sein. So bedeutet der starke Preisanstieg am Pachtmarkt, welcher bei Betrachtung der Preise für Neupachten auch keinerlei Rückgang andeutet<sup>36</sup>, eine direkte Steigerung der betrieblichen Ausgaben und kann so zunehmend die Rentabilität der Produktion gefährden<sup>37</sup>. Diesem Problem wird in der Regel mit einer weiteren Rationalisierung und Intensivierung der Produktionsweise begegnet, um Kosten zu reduzieren und die Flächenerträge zu maximieren. In der Praxis äußert sich dies zum Beispiel durch den stetig steigenden Einsatz einer Vielzahl technischer und technologischer Hilfsmittel, wie diverser Landmaschinen, modernem Saatgut, chemisch-synthetischen Pflanzenschutz- und Düngemitteln. Die moderne Landwirtschaft entwickelt sich so immer weiter von einem arbeitsintensiven Wirtschaftssektor hin zu einem kapitalintensiven. Dies lässt sich unter anderem am enorm gestiegenen Kapitaleinsatz je Erwerbstätigem verdeutlichen<sup>38</sup>. Wenn diese daraus gewonnenen, vergleichsweise kurzfristigen, Kostenersparnisse jedoch über den langfristigen Erhalt der Bodenfruchtbarkeit und der ökologischen Funktionen einer Fläche, wie Erosionsschutz oder Biodiversität, gestellt werden, kann das einer nachhaltigen Flächennutzung zuwider laufen<sup>39</sup>.

In Bezug auf den Kaufmarkt lässt sich durch Beispielrechnungen<sup>40</sup> zeigen, dass es nahezu unmöglich ist, aus der laufenden Flächenbewirtschaftung heraus den kompletten Kapitaldienst für den Kauf dieser Fläche aufzubringen und somit eine Refinanzierung zu ermöglichen. Der Flächenkauf muss also zum Beispiel aus anderen Betriebszweigen oder Flächenerträgen querfinanziert werden, was allein rein strukturell in größeren Betrieben leichter umzusetzen ist. Wer Boden kauft, braucht Boden in der Hinterhand<sup>41</sup>. Für eine betriebliche Entwicklung kann dieser Sachverhalt schwerwiegende Folgen haben, wenn zum Beispiel eine vorher langjährig gepachtete Fläche zum Verkauf steht und eine Finanzierung bei dem derzeitigen Preisniveau nicht möglich ist. Die Pacht bzw. der Kauf landwirtschaftlicher Flächen ist so für viele Betriebe angesichts der von den Flächen zu erwartenden Erträge wirtschaftlich nicht mehr vertretbar<sup>42</sup>.

Dadurch liefern die Entwicklungen am Bodenmarkt einen nicht unerheblichen Beitrag zur fortschreitenden Intensivierung der landwirtschaftlichen Produktionsweise als auch zur Veränderung der Agrarstruktur in Deutschland.

---

36 DBV, 2017, S.74

37 BLAG, 2015, S.42

38 Vgl. DBV, 2017, S.69

39 BLAG, 2015, S.42

40 z.B. TopAgrar 11/2011, S.30-32; IBDA, 2012, S.24

41 TopAgrar 11/2011, S.32

42 BLAG, 2015, S.42

Dieser Wandel in der Agrarstruktur äußert sich im Wesentlichen durch eine sinkende Anzahl von landwirtschaftlichen Betrieben bei steigender durchschnittlicher Betriebsgröße, sowie eine stark zurückgegangene Anzahl an Erwerbstätigen in der Landwirtschaft<sup>43</sup>. Dies lässt sich auch daran verdeutlichen, dass der Rückgang an Betrieben nur in der Betriebsgrößenklasse von 100 ha oder weniger zu verzeichnen ist. Es sind also die kleinen und mittleren Betriebe, die durch die Entwicklungen der letzten Jahre vor teils existentielle Probleme gestellt werden.

Dem steht gegenüber, dass das gesamte agrarpolitische Förderinstrumentarium in Deutschland und der EU auf die Erfordernisse von Einzelunternehmen und Personengesellschaften ausgerichtet und kalkuliert ist<sup>44</sup>, welche zum größten Teil eben jene genannte Betriebsgrößenklasse von 100 ha oder weniger darstellen<sup>45</sup>.

Es ergibt sich also das Gesamtbild, dass in der modernen Landwirtschaft sowohl für den Kauf von landwirtschaftlicher Fläche als auch für deren Nutzung ein immer höherer Kapitaleinsatz notwendig ist, und vor allem größere Betriebe strukturbedingt davon profitieren bzw. dieser Notwendigkeit besser begegnen können, während dies kleineren Betrieben anscheinend zunehmend schwerer fällt. So ergab zum Beispiel eine Umfrage, die im Rahmen der Studie „Bodenmarkt und neue Eigentumsformen im Ökologischen Landbau“ im Auftrag der International Biodynamic Association (IBDA) unter deutschen Biobetrieben durchgeführt wurde, dass 44 % der sich beteiligenden Betriebe die Option hatten, sich durch Flächenzukauf zu vergrößern. 80 % dieser Betriebe gaben dabei als Grund für einen Nicht-Kauf von Land „kein Kapital“ oder „zu teuer“ an<sup>46</sup>. Die durchschnittliche Betriebsgröße betrug dabei rund 77 ha. An diesem Beispiel wird noch einmal die eben dargestellte Problemlage deutlich.

Es existieren allerdings zu den bereits erwähnten Konzepten der Rationalisierung und Intensivierung auch alternative Lösungsmodelle, die explizit auf die beschriebene Entwicklung am landwirtschaftlichen Bodenmarkt eingehen und so vor allem kleineren Betrieben die Möglichkeit eröffnen könnten, eine langfristig gesicherte Perspektive zu entwickeln. Eines dieser Modelle basiert auf der bereits erwähnten Studie, der International Biodynamic Association, mit dem Thema Bodenmarkt und neue Eigentumsformen im ökologischen Landbau. Dieses Modell ist mittlerweile durch die Gründung der Kulturland eG umgesetzt. Sie soll der weitere Gegenstand dieser Arbeit sein und im nachfolgenden Kapitel kurz vorgestellt werden.

---

43 Vgl. DBV, 2017, S.70, S.77

44 BLAG, 2015, S.28

45 Vgl. durchschnittliche Betriebsgrößen aus Fachserie 3 Reihe 2.1.5, Destatis, 2016

46 Bahner et al., 2012, S.43

### 3 Kulturland Genossenschaft

Die Kulturland eG wurde im November 2013 gegründet und im August 2014 in das Genossenschaftsregister eingetragen. Sie stellt sich als betriebsübergreifende Eigentums- und Finanzierungsstruktur für Landkauf dar und umfasst zum aktuellen Zeitpunkt neun Projekte, welche über das gesamte Bundesgebiet verteilt sind. Anlass zur Entwicklung dieser Struktur war eine konkrete Landkaufsituation eines Betriebes in der Bodenseeregion im Jahr 2012. Dabei wurden die Grundzüge der Genossenschaft auf Basis der IBDA-Bodenstudie erarbeitet<sup>47</sup>.

Die Studie entstand im Kontext der Entwicklung an den landwirtschaftlichen Bodenmärkten<sup>48</sup>, welche im vorangegangenen Teil dieser Arbeit bereits skizziert wurden. Einen zentralen Punkt der Studie stellte eine Befragung von 78 Demeter- und Biolandbetrieben in ganz Deutschland zum Thema Bodenmarkt im betrieblichen Umfeld und dessen Entwicklung dar. Die Ergebnisse der Befragungen bestätigten das Bild der Gesamtentwicklung am landwirtschaftlichen Bodenmarkt, welches sich schon damals durch stark gestiegene Pacht- und Kaufpreise auszeichnete<sup>49</sup>. Als eine Schlussfolgerung wurde die Notwendigkeit der Implementierung von neuen Formen für den Land-erwerb gezogen. Durch eine zusammenfassende Auswertung bereits existierender Lösungsansätze zum Landkauf<sup>50</sup> und den aus den Befragungen sowie der Analyse des Bodenmarktes gewonnenen Erkenntnissen wurden die wesentlichen Punkte einer neuen Trägerstruktur herausgearbeitet.

Zusammengefasst wurden damals folgende Anforderungen an ein Strukturprofil identifiziert<sup>51</sup>:

- Bodenerwerb mit außerlandwirtschaftlichem Kapital
- langfristige Verpachtung an Ökobetriebe
- Orientierung der Pachtpreise an der Bodenfruchtbarkeit
- Arbeit mit Beteiligungskapital
- transparente und kommunikative Arbeitsweise
- Professionalität und Überbetrieblichkeit der Struktur

Diese Merkmale geben somit den Grundcharakter der Kulturland eG wieder. Die heutige Arbeitsweise wird dabei wie folgt beschrieben:

---

47 siehe hierfür <http://www.kulturland-eg.de>

48 Bahner et al., 2012, S.6

49 Vgl. a.a.O., S.42 ff.

50 Bahner et al., 2012, S.80

51 Vgl. a.a.O., S.91 ff.

„Die Kulturland-Genossenschaft erwirbt [...] landwirtschaftliche Flächen, um diese im Sinne einer modernen „Allmende“ langfristig in gemeinschaftlichem Eigentum zu halten. Sie unterstützt damit Höfe, die ökologisch wirtschaften und sich darüber hinaus sozial öffnen und bewusst in ihre Region einbinden. Die Mitglieder sollen durch die Gemeinschaft hindurch die Möglichkeit haben, persönliche Verantwortung für Grund und Boden wahrzunehmen und sich am Leben der Betriebe zu beteiligen. Zu diesem Zweck kann die Genossenschaft Flächen auch selbst bewirtschaften oder im Rahmen einer gemeinsam mit Landwirten gegründeten Eigentumsgesellschaft erwerben“.<sup>52</sup>

Aus diesen einleitenden Sätzen sei an dieser Stelle hervorgehoben, dass die Kulturland eG sich nicht nur auf den wirtschaftlichen Aspekt des Erwerbs von Flächen und die rechtliche Ausgestaltung der Eigentumsfrage beschränkt, sondern auch einen wesentlichen Fokus auf Ökologie, Regionalität und Soziales legt und somit Antworten auf gesamtgesellschaftlich drängende Fragen integriert. Die Umsetzung soll insgesamt durch die Schaffung einer „modernen „Allmende““ geschehen.

Der genannte Begriff „Allmende“ ist stark historisch geprägt und steht für natürliche, gemeinschaftlich genutzte Ressourcen. Dies schließt insbesondere Gemeindewiesen, -weiden und -wälder ein<sup>53</sup>. Die gemeinschaftliche Nutzung umfasst dabei meist extensive Tierhaltung und Holzeinschlag. Es findet dabei keine unregelmäßige oder unbeschränkte Nutzung der Ressourcen statt. So ist das Nutzungsrecht der Allmenden zum Beispiel an den Besitz von Ackerland gebunden und Regeln unterworfen, die gemeinschaftlich ausgestaltet werden<sup>54</sup>.

Aufgrund der starken historischen wie auch naturverbundenen Konnotation des Begriffs scheint er nicht unmittelbar auf die moderne Allmende übertragbar zu sein<sup>55</sup>. In den modernen Wirtschafts- und Sozialwissenschaften hat sich für die eben beschriebenen Zusammenhänge der aus dem Englischen stammende Begriff „Commons“ etabliert<sup>56</sup>. Darunter kann im Allgemeinen eine langlebige, gemeinschaftliche Nutzung und Verwaltung von Ressourcen nach selbstbestimmten Regeln verstanden werden<sup>57</sup>.

Anhand der kurzen Darstellungen der Begriffe Allmende und Commons wird deutlich, dass es einen den Definitionen immanenten Zusammenhang gibt. Da es das erklärte Ziel der Kulturland eG ist, eine moderne Allmende zu schaffen, soll nun zunächst das Konzept der Commons darlegt werden. Dadurch soll ein wissenschaftlich fundierter Bezugsrahmen für eine weitere Analyse der Kulturland eG gegeben werden.

---

52 aus der Präambel, Satzung Kulturland eG

53 Helfrich, Silke; Wem gehört die Welt?, Zur Wiederentdeckung der Gemeingüter, Silke Helfrich und Heinrich-Böll-Stiftung (Hrsg.), oekom Verlag, München, 2009, S.25

54 Vgl. Zückert, Hartmut; Allmende: Von Grund auf eingehegt, in: Silke Helfrich und Heinrich-Böll-Stiftung (Hg.), Commons, Für eine Politik jenseits von Markt und Staat, 1. Auflage, transcript Verlag, Bielefeld 2012, S.158 ff.

55 Helfrich, München, 2009, S.25

56 Vgl. Zückert, Bielefeld, 2012, S.158

57 Vgl. Helfrich, Silke; Kuhlen, Rainer; Sachs, Wolfgang; Siefkes, Christian; Gemeingüter – Wohlstand durch Teilen, Heinrich-Böll-Stiftung, 2009; S.11

## 4 Commons

Seinen Einzug in die modernen Wirtschafts- und Sozialwissenschaften erhielt der Begriff „Commons“ durch den von Garrett Hardin 1968 verfassten Aufsatz „The Tragedy of the Commons“<sup>58</sup>, ins Deutsche mit „Die Tragik der Allmende“ übersetzt<sup>59</sup>. Die bekanntesten Zeilen aus diesem Aufsatz beschreiben ein Gedankenexperiment, bei dem wir uns eine Weide vorstellen sollen, dass deren Nutzung keinerlei Beschränkungen unterliegt. Sie ist offen für alle<sup>60</sup>. Nun geht Hardin weiterhin davon aus, dass alle rational handelnden ViehhalterInnen, welche die Weide nutzen würden, ihren persönlichen Nutzen maximieren wollen<sup>61</sup>. Dies verdeutlicht er mit einer simplen Rechnung: Für jedes weitere Tier, das ein\_e ViehalterIn zur jeweiligen Herde addiert, steigert sich der persönliche Nutzen um eins. Der negative Effekt durch zusätzliche Überweidung teilt sich immer auf alle NutzerInnen auf. Den gesamten negativen Effekt nimmt er dabei ebenso mit eins an.

Nach dieser Rechnung ist der persönliche Nutzen, der aus dem Hinzufügen eines Tieres entsteht, immer größer als der zugehörige negative Effekt, weil dieser unter allen Nutzenden aufgeteilt wird<sup>62</sup>. Daraus folgert er, dass jede\_r ViehhalterIn sich dafür entscheiden würde, so viele Tiere wie möglich auf der Fläche zu halten, da der individuelle Nutzen immer überwiegt. Dies würde zwangsläufig zu einer Überweidung der Fläche führen. Darin liegt für ihn die Tragik der Allmende.

Als abschließende Erkenntnis aus diesem Gedankenexperiment formulierte dabei er Folgendes:

„Ruin is the destination toward which all men rush, each pursuing his own best interest in a society that believes in the freedom of the commons. Freedom in a commons brings ruin to all.“<sup>63</sup>

Die Lösung für diese, aus seiner Sicht, zwangsläufig eintretende Übernutzung von Ressourcen sah Hardin grundsätzlich in zwei Möglichkeiten: Zum einen in der Überführung der Ressourcen in privates Eigentum, da nur private EigentümerInnen den Anreiz haben, sich um die nachhaltige Nutzung der Ressource zu bemühen<sup>64</sup>. Zum anderen in Eingriffen des Staates mit Hilfe von Gesetzen und Steuererhebungen, um den negativen Effekten, wie Umweltverschmutzung, vorzubeugen<sup>65</sup>.

---

58 Hardin, Garrett; Science, New Series, Vol. 162, No. 3859, 1968, S.1243-1248

59 Zückert, Bielefeld, 2012, S.158

60 Hardin, 1968, S.1244 : „The tragedy of the commons develops in this way. Picture a pasture open to all“

61 ebd.: „As a rational being, each herdsman seeks to maximize his gain.“

62 Vgl. a.a.O., S.1244

63 Hardin, 1968, S.1244

64 Vgl. Bollier, David; Gemeingüter – eine vernachlässigte Quelle des Wohlstands, in: Silke Helfrich und Heinrich-Böll-Stiftung (Hrsg.), Wem gehört die Welt?, Zur Wiederentdeckung der Gemeingüter, oekom Verlag, München, 2009, S. 30

65 Vgl. Hardin, 1968, S.1245

Die auf die Veröffentlichung folgende Kritik machte klar, dass die historischen Commons keineswegs einen unbegrenzten Zugang für alle NutzerInnen beinhalteten und es so zwangsläufig zu einer tragischen Zerstörung dieser kommt<sup>66</sup>. Dies wurde vielfach durch die Untersuchungen an weltweit funktionierenden Commons bestätigt<sup>67</sup>. Die Diskrepanz zwischen dem von Hardin beschriebenen Szenario und den real existierenden Commons kann unter anderem dadurch erklärt werden, dass es sich bei Commons und dem von ihm beschriebenen Szenarium per Definition nicht um die gleichen Sachverhalte handelt. Dies soll im Folgenden anhand einer Betrachtung der Commons, zunächst aus einer eigentumsrechtlichen Perspektive aufgezeigt werden, um damit auch ein besseres Verständnis für einen Teilaspekt der Commons zu geben.

#### 4.1 Commons als Gemeineigentum

Mit einer klareren Definition des Begriffes Gemeineigentum und einer eindeutigen Abgrenzung von dem von Hardin beschriebenen Szenario beschäftigte sich unter anderem Glenn G. Stevenson. In dem 1991 veröffentlichten Buch „Common Property Economics“<sup>68</sup> begründet er eine dreiteilige Darstellung von Eigentumsrechten, die sich aufgrund von jeweils unterschiedlichen Zugangsbeschränkungen und Ressourcennutzungsbeschränkungen ergibt<sup>69</sup>. Diese ist in nachfolgender Abbildung 2 dargestellt.

PROPERTY INSTITUTION				
	1	2	3	
	PRIVATE PROPERTY	COMMON PROPERTY	OPEN ACCESS	
			LIMITED USER	UNLIMITED USER
GROUP LIMITATION	ONE PERSON	MEMBERS ONLY	MEMBERS ONLY	OPEN TO ANYONE
EXTRACTION LIMITATION	EXTRACTION LIMITED BY INDIVIDUAL DECISION	EXTRACTION LIMITED BY RULES	EXTRACTION UNLIMITED	EXTRACTION UNLIMITED

Abb. 2: "Trichotomie" der Eigentumsrechte, Stevenson, Glenn G. ; Common Property Economics. A General Theory and Land Use Applications, Cambridge University Press 1991, S.58

66 Zückert, Bielefeld, 2012, S. 158

67 Vgl. Bollier, München, 2009, S. 31

68 Stevenson, Glenn G.; Common Property Economics. A General Theory and Land Use Applications, Cambridge University Press 1991

69 Lerch, Achim; „Die Tragödie der "Tragedy of the Commons“, in: Silke Helfrich und Heinrich-Böll-Stiftung (Hrsg.), Wem gehört die Welt?, Zur Wiederentdeckung der Gemeingüter, oekom Verlag, München, 2009, S.91

Anhand des von Stevenson entworfenen Konzepts wird deutlich, dass dem von Hardin beschriebenen Szenario eine abweichende Vorstellung von Gemeineigentum zu Grunde liegt. Es ist bei Hardin zwar eine Zugangsvoraussetzung zur Nutzung der Ressource vorhanden, da sich die Weide nur indirekt über das Halten von Tieren nutzen lässt, allerdings erfolgt innerhalb dieser Gruppe der TierhalterInnen keinerlei Begrenzung der Anzahl. Des Weiteren geht er davon aus, dass die Ressourcennutzung an sich keinerlei Beschränkungen oder Regeln unterliegt, da jede\_r TierhalterIn den Umfang der Herde stetig vergrößern könnte. Es handelt sich dabei also um eine Ressourcennutzung, für die keinerlei Eigentumsrechte definiert sind. Nach Stevenson entspricht dies einem "open access"-Regime<sup>70</sup>.

Es lässt sich somit feststellen, dass sich zwischen Commons und dem von Hardin beschriebenen "open access"-Regime ein grundsätzlicher Unterschied eröffnet, nämlich der zwischen einem geregeltem und einem ungeregeltem Zustand<sup>71</sup>. Außerdem lässt sich mit Hilfe der von Stevenson entwickelten Einteilung noch eine eindeutig definierte Unterscheidung zwischen Gemeineigentum und Privateigentum machen. Während die Nutzung von Ressourcen, die sich im Privateigentum befinden, durch die Entscheidungen einer einzelnen Person beschränkt wird, geschieht dies im Gemeineigentum zum Beispiel durch gemeinschaftlich definierte Regeln. Es handelt sich beim Vergleich zwischen Privateigentum und Gemeineigentum also um einen graduellen Unterschied in der Exklusivität des Zugangs zur Ressourcennutzung<sup>72</sup>.

Wie sich aus der im dritten Kapitel bereits angegebenen Definition des Commons-Begriffs und auch aus den von Stevenson gewonnenen Erkenntnissen zum Gemeineigentum ergibt, kann sich die Sichtweise auf Commons nicht nur auf eine eigentumsrechtliche Perspektive beschränken. Denn für eine nachhaltige, langlebige und gemeinschaftliche Ressourcennutzung sind eben auch die selbst bestimmten Regeln und die dazugehörige Gemeinschaft von entscheidender Bedeutung.

So verlagerte sich bereits in Elinor Ostroms<sup>73</sup> Buch „Governing the Commons“<sup>74</sup> der Fokus der Analyse der Commons weg von den Eigentumskategorien hin zum Ressourcenbegriff an sich<sup>75</sup>. Dabei untersucht sie an mehreren Beispielen explizit die Art und Weise der Steuerung<sup>76</sup> einer bestimmten Kategorie von Ressourcen, den common-pool resources (CPRs). Diese, sehr prägende, Sichtweise auf Commons soll nun im nächsten Kapitel eingehender erläutert werden.

---

70 Lerch, München, 2009, S.92

71 a.a.O. S.94

72 ebd.

73 US-Amerikanische Professorin für Politikwissenschaften an der Indiana University in Bloomington, Alfred-Nobel-Gedächtnispreis für Wirtschaftswissenschaften 2009, † 2012

Quelle: [https://de.wikipedia.org/wiki/Elinor\\_Ostrom](https://de.wikipedia.org/wiki/Elinor_Ostrom)

74 Ostrom, Elinor; Governing the Commons – The Evolution of Institutions for Collective Actions, Cambridge University Press 1990, Reissue 2015

75 Vgl. Zückert, Bielefeld, 2012, S. 158

76 Im Nachfolgenden wird für diesen Sachverhalt der Begriff Governance genutzt. Anm. d. Verf.

## 4.2 Commons als Ressourcen-Governance

### 4.2.1 Common-pool resources

Unter common-pool resources versteht Elinor Ostrom ein natürliches oder menschengemachtes Ressourcensystem von einer solchen Größe, dass ein Ausschluss von potentiellen ProfiteurInnen des Systems sehr teuer oder unmöglich ist. Dabei legt sie großen Wert auf eine Unterscheidung zwischen dem Ressourcensystem und den daraus entnommenen Ressourceneinheiten, obwohl beides in Wechselwirkung zueinander steht<sup>77</sup>. Als Beispiele für diese CPRs gibt sie unter anderem Fischgründe, Weideland oder Brücken<sup>78</sup> an. So handelt es sich zum Beispiel bei einem Fischgrund um das Ressourcensystem und dem daraus entnommenen Fisch um die zugehörige Ressourceneinheit.

Gegenstand der von ihr durchgeführten Untersuchungen waren dabei Ressourcensysteme, die folgenden drei Einschränkungen unterlagen<sup>79</sup>:

- (1) renewable rather than nonrenewable resources
- (2) situations where substantial scarcity exists, rather than abundance
- (3) situations in which the users can substantially harm one another, but not situations in which participants can produce major external harm for others

Ihre Definition für erneuerbare CPRs basiert auf der Grundannahme, dass die Ressourceneinheiten als im System vorrätig angesehen werden und eine Regenerationsrate für diese festgestellt werden kann. Dabei ist die betrachtete Ressource erneuerbar, solange die durchschnittliche Entnahmerate nicht die zugehörige Regenerationsrate übersteigt<sup>80</sup>.

Ihre weiteren Untersuchungen begründeten sich auf der Feststellung, dass sich die zu diesem Zeitpunkt gängigen politischen Praktiken für den Umgang mit CPRs im Wesentlichen auf zwei Möglichkeiten beschränkten: Zum einen die Privatisierung der Ressourcensysteme, zum anderen die umfangreiche staatliche Kontrolle und Regulierung der Nutzung dieser Systeme<sup>81</sup>. Doch in der Praxis hatten sich beide Lösungen bis dahin mit unterschiedlichem Erfolg für eine langfristig produktive, individuelle Nutzung von natürlichen Ressourcensystemen bewährt<sup>82</sup>.

---

77 Ostrom, Cambridge University Press 1990, 2015, S.30

78 ebd.

79 a.a.O., S.26

80 a.a.O., S.30

81 An dieser Stelle sei nochmals auf die von Hardin vorgeschlagenen Lösungen in "The tragedy of the commons" hingewiesen. Anm. d. Verf.

82 Ostrom, Cambridge University Press 1990, 2015, S.1: „What one can observe in the world, however, is that neither the state nor the market is uniformly successful in enabling individuals to sustain long-term, productive use of natural resource systems.“

Aus diesem Grund schlägt sie einen alternativen Lösungsansatz vor, um aus dem herrschenden entweder-oder-Paradoxon herauszugelangen. Denn zwei sich gegenseitig widersprechende Lösungen für ein Problem können nicht beide richtig sein<sup>83</sup>. Dabei argumentiert sie, dass es keine pauschalen Lösungen für die langfristig erfolgreiche Nutzung von CPRs gibt, da jede dieser Problemstellungen immer eine eigene Betrachtung verlangt<sup>84</sup>. Den Schlüssel sieht sie in der gemeinschaftlichen Selbstorganisation der an der Nutzung der CPR beteiligten Individuen, die ihre eigenen, für sie geltenden, verbindlichen Abmachungen aushandeln<sup>85</sup>. Der vorgeschlagene Lösungsansatz stellt sich somit als Prozess dar, der ihrer Ansicht nach sowohl zeitaufwendig sein als auch Konflikte hervorrufen kann. Zur Ausgestaltung dieses Prozesses werden umfangreiche Informationen über das betrachtete CPR sowie eine breite Auswahl von möglichen Regeln, welche von den beteiligten NutzerInnen akzeptiert werden, benötigt<sup>86</sup>.

Unter diesem beschriebenen Eindruck analysierte sie weltweit lang bestehende, selbstorganisierte und selbstbestimmte Ressourcennutzungssysteme<sup>87</sup>. Ziel dieser Untersuchung war unter anderem, Gemeinsamkeiten unter diesen aufzudecken, um somit einen Beitrag für die Theorie der Selbstorganisation in Bezug auf CPRs zu leisten<sup>88</sup>. Diese Gemeinsamkeiten stellt sie als folgende acht Designprinzipien dar<sup>89</sup>:

- (1) Clearly defined boundaries
  - (2) Congruence between appropriation and provision rules and local conditions
  - (3) Collective-choice arrangements
  - (4) Monitoring
  - (5) Graduated sanctions
  - (6) Conflict-resolution mechanisms
  - (7) Minimal recognition of rights to organize
- For CPRs that are parts of larger systems:
- (8) Nested enterprises

Die Designprinzipien versteht sie dabei als essentielle Elemente oder Bedingungen, die einen Beitrag zur langfristig erfolgreichen<sup>90</sup> Nutzung der CPRs sowie zur langfristigen Einhaltung der

---

83 Ostrom, Cambridge University Press 1990, 2015, S.14: „If one recommendation is correct, the other cannot be. Contradictory positions cannot both be right.“

84 Vgl. a.a.O S.14: „Instead of there being a single solution to a single problem, I argue that many solutions exist to cope with many different problems.“

85 a.a.O., S.17

86 a.a.O., S.14

87 a.a.O., S.58 ff.

88 a.a.O., S.28

89 a.a.O., S.90

90 „By “successful“, I mean institutions that enable individuals to achieve productive outcomes where temptations to free-ride and shirk are ever present“, a.a.O., S.15

selbstbestimmten Regeln geben können<sup>91</sup>. Sie weist allerdings explizit darauf hin, dass kein Set von logisch erscheinenden Bedingungen, nach denen Institutionen entworfen werden können, garantieren kann, dass diese auch langfristig bestehen bleiben. Es kommt ihrer Ansicht nach letztendlich auch immer auf den Beteiligungswillen aller involvierten Individuen an, damit ein langfristiges und dauerhaftes Funktionieren der Governance-Struktur gewährleistet bleibt<sup>92</sup>.

Da ein umfangreicheres Verständnis für die von ihr entworfenen Designprinzipien für den weiteren Verlauf dieser Arbeit unabdingbar ist, sollen diese nun im Einzelnen beschrieben werden.

#### **4.2.2 Designprinzipien**

##### **Clearly defined boundaries<sup>93</sup>**

Nach Ostrom liegt ein erster Schritt in der selbstorganisierten Nutzung eines CPRs darin, klar zu definieren, wer das Recht hat, Ressourceneinheiten zu entnehmen, als auch die Grenzen des CPRs selbst eindeutig festzulegen. Den Grund für diese Festlegung beschreibt sie folgendermaßen:

„So long as the boundaries of the resource and/or the specification of individuals who can use the resource remain uncertain, no one knows what is being managed or for whom.“<sup>94</sup>

Bei Nicht-Erfüllung dieses Prinzips besteht ihrer Meinung nach die Gefahr, dass mindestens der Nutzen für die beteiligten Individuen nicht deren Erwartungen entspricht und dass es im Extremfall zur Übernutzung des CPRs und damit zu dessen Zerstörung kommt. Dieser Extremfall kann auch trotz klar definierter Systemgrenzen eintreten, weshalb konsequenterweise zusätzlich eine Begrenzung der Entnahmemenge notwendig ist.

##### **Congruence between appropriation and provision rules and local conditions<sup>95</sup>**

Die Regeln, nach denen das Ressourcensystem gemeinschaftlich bereitgestellt (d.h. gewartet, gepflegt, verwaltet, etc.) wird, müssen sowohl mit den Regeln der individuellen Entnahme von Ressourceneinheiten als auch mit den örtlichen Gegebenheiten im Einklang stehen.

##### **Collective-choice arrangements<sup>96</sup>**

Nach diesem Prinzip sollte garantiert sein, dass die meisten Individuen, die von Nutzungsregeln betroffen sind, welche deren alltägliche Entscheidungen beeinflussen<sup>97</sup>, über Änderungen dieser

91 Ostrom, Cambridge University Press 1990, 2015, S.90

92 vgl. a.a.O., S.229

93 a.a.O., S.91-92

94 a.a.O., S.91

95 a.a.O., S.92

96 a.a.O., S.93-94

97 Auch als Operative Regeln bezeichnet, vgl. a.a.O., S.52

Regeln mitbestimmen können. Dadurch sollte es möglich sein, passende Regeln für die sich im Lauf der Zeit häufig ändernden lokalen Gegebenheiten zu entwickeln. Denn die Personen, die alltäglich miteinander und mit ihrer direkten physischen Umgebung interagieren, sind am besten in der Lage, die Regeln immer wieder an die speziellen Charakteristiken der gemeinschaftlichen Ressourcennutzung anzupassen.

Das Vorhandensein eines passenden Regelwerks bedeutet allerdings nicht automatisch, dass diese Regeln auch eingehalten und umgesetzt werden. Dieser Punkt führt zu den nächsten beiden Prinzipien.

### **Monitoring<sup>98</sup>**

Für eine langfristig erfolgreiche Nutzung eines CPRs ist es erforderlich, dass die Einhaltung der selbstbestimmten Regeln ein Mindestmaß an Überwachung erfährt. Bei denjenigen, die an der Ausübung der Überwachung beteiligt sind, handelt es sich entweder um die Nutzungsberechtigten selbst oder um Personen, die ihnen gegenüber verantwortlich sind. Dabei sind die Kosten für die Überwachung in lang bestehenden Ressourcennutzungssystemen durch das bestehende Regelwerk niedrig, da sie als ein Nebenprodukt in der gemeinschaftlichen Nutzung entsteht<sup>99</sup>.

### **Graduated sanctions<sup>100</sup>**

Die Nutzungsberechtigten, die gegen operative Regeln verstoßen, müssen glaubhaft mit abgestuften Sanktionen rechnen, welche durch die anderen Nutzungsberechtigten oder deren Beauftragte verhängt werden und sowohl der Schwere des Vergehens als auch dessen Kontext entsprechen. Eine Sanktionierung ist grundsätzlich nötig, da immer Situationen eintreten können, in denen eine Person, die sich ansonsten immer zur Einhaltung der Regeln bekennt, der Versuchung diese zu missachten nicht widerstehen kann. Im Fall eines Regelbruchs hält Ostrom abgestufte Sanktionen für geeigneter als ein sofortige, umfangreiche Strafe, da schon eine kleine Strafe ausreichen kann, um eine nutzungsberechtigte Person an die Wichtigkeit der Einhaltung der Regeln zu erinnern. Direkt eine sehr hohe Strafe für ein einmaliges Vergehen auszusprechen, könnte im Gegenzug Unverständnis und Widerwillen bei der zukünftigen Einhaltung der Regeln verursachen. Eine echte Bedrohung für die Einhaltung des selbstbestimmten Regelwerks stellt hingegen das wiederholte Nicht-Einhalten von Regeln dar. Dies muss zu einer drastischen Erhöhung der Sanktionen führen, damit nicht weitere Nutzungsberechtigte diesem Verhalten folgen.

An dieser Stelle betont sie das Zusammenwirken aller bisher vorgestellten Prinzipien:

---

98 Ostrom, Cambridge University Press 1990, 2015, S.94

99 Vgl. a.a.O., S.95 ff.

100 a.a.O., S.94-100

„When CPR appropriators design their own operational rules (design principle 3) to be enforced by individuals who are local appropriators or are accountable to them (design principle 4), using graduated sanctions (design principle 5) that define who has rights to withdraw units from the CPR (design principle 1) and that effectively restrict appropriation activities, given local conditions (design principle 2), the commitment and monitoring are solved in an interrelated manner.“<sup>101</sup>

### **Conflict-resolution mechanisms<sup>102</sup>**

Es muss die Möglichkeit bestehen, Konflikte in gut zugänglichen, lokalen und kostengünstigen Arenen zu lösen. Konflikte können im Lauf der Zeit nicht nur durch Regelbruch, sondern auch durch unterschiedliche Auslegungen der Regeln entstehen. Gerade zur Klärung solcher uneindeutigen Situationen werden gut entwickelte, gerichtsähnliche Mechanismen benötigt.

### **Minimal recognition of rights to organize<sup>103</sup>**

Das Recht der Nutzungsberechtigten, ihre eigenen Regeln und Institutionen zu entwickeln, darf nicht durch externe staatliche Autoritäten in Frage gestellt werden. Wenn externe Beamte oder Institutionen ihre Autorität über die der Nutzenden stellen, kann eine langfristige selbstbestimmte Nutzung auf große Schwierigkeiten stoßen. So besteht zum Beispiel die Möglichkeit, dass, wenn eine Person mit dem gemeinschaftlich entwickelten Regelwerk zur Nutzung des CPRs unzufrieden ist, sich an eine externe staatliche Autorität wendet, um dieses zu umgehen.

### **Nested enterprises<sup>104</sup>**

Bei CPRs, die Teil eines größeren komplexen Systems sind, müssen die genannten Governance-Prinzipien sowohl auf mehreren Ebenen vorhanden als auch ineinander verbunden sein. Wenn Regeln auf einer Ebene eingeführt werden, während auf einer anderen keine existieren, führt dies zu einem unvollständigen Ressourcennutzungssystem, welches auf lange Sicht keinen Bestand haben wird.

An dieser Stelle soll Elinor Ostroms Konzept der Commons kurz zusammengefasst werden. In ihrem Werk „Governing the commons“ beschreibt sie Commons als eine Art und Weise der gemeinschaftlichen, selbstorganisierten Ressourcen-Governance, welche, wenn sie langfristig erfolgreich funktionieren soll, die von ihr entwickelten Designprinzipien berücksichtigen sollte. Diese Prinzipien stellte Ostrom unter den erwähnten Vorbehalten und Einschränkungen auf<sup>105</sup>,

---

101 Ostrom, Cambridge University Press 1990, 2015, S.99

102 a.a.O., S.100-101

103 a.a.O., S.101

104 a.a.O., S.101-102

105 u.a. Wichtigkeit des Beteiligungswillens der involvierten Personen, Einschränkungen der betrachteten CPRs, Anm. d. Verf.

doch sie würden sich ihrer Meinung nach perspektivisch als im Kern richtig erweisen. Sie formuliert dies in folgender Aussage:

„I am willing to speculate, however, that after further scholarly work is completed, it will be possible to identify a set of necessary design principles and that such a set will contain the core of what has been identified here.“<sup>106</sup>

Die Sichtweise auf die Commons als Governance-Struktur war sehr prägend und wurde bis in die heutige Zeit fortgeführt. Allerdings hat sich das Feld der betrachteten Ressourcensysteme um ein Vielfaches erweitert. So beschränkt sich die Wahrnehmung von Commons nicht mehr nur auf die in „Governing the commons“ von Ostrom betrachteten CPRs, sondern erstreckt sich heutzutage auf diverse Aspekte in der Natur, Kultur, dem digitalen Raum oder in sozialen Bereichen<sup>107</sup>. Ein weiterer zentraler Punkt, welcher sich grundlegend von Ostroms Perspektive unterscheidet, ist die Annahme, dass die Ausschließbarkeit (Exklusivität) von einem Ressourcensystem keine dem Ressourcensystem immanente Eigenschaft ist, sondern dass das betrachtete System den Grad der Exklusivität durch die konkret vorherrschenden Verhältnisse (wirtschaftlich, sozial, politisch, kulturell, technisch, usw.) erhält. Es kommt auf die jeweilige Praxis an<sup>108</sup>.

Diese moderne Sichtweise auf Commons soll im folgenden Teil der Arbeit kurz ausgeführt werden, um ein möglichst vollständiges Bild der Commons-Theorie zu erhalten.

### **4.3 Commons aus heutiger Sichtweise**

Der aktuelle Commons-Diskurs wird von einer Vielzahl von AutorInnen geprägt<sup>109</sup>. Es soll an dieser Stelle diejenige Sichtweise auf Commons, die unter anderem von Silke Helfrich vertreten wird, aufgegriffen werden.

In dieser Perspektive werden sowohl natürliche und endliche Dinge als auch erneuerbare, soziale und kulturelle Dinge als einer Gruppe von Menschen gemeinsam zugehörig betrachtet. Diese Zugehörigkeit ergibt sich dabei nicht aus den Eigenschaften (z.B. Exklusivität), welche den Dingen zugeschrieben werden, sondern daraus, dass sie für die menschliche Existenz elementar sind<sup>110</sup>. Eine weitere Eigenschaft, die Commons im heutigen Sinne ausmacht, ist der Hintergrund ihrer

---

106 Ostrom, Cambridge University Press 1990, 2015, S.90-91

107 Vgl. Helfrich, Silke; Kuhlen, Rainer; Sachs, Wolfgang; Siefkes, Christian; Gemeingüter – Wohlstand durch teilen, Heinrich-Böll-Stiftung (Hg.), 2009, S.7

108 Vgl. Helfrich, Silke; Gemeingüter sind nicht, sie werden gemacht, in: Silke Helfrich und Heinrich-Böll-Stiftung (Hg.), Commons, Für eine Politik jenseits von Markt und Staat, 1. Auflage, transcript Verlag, Bielefeld 2012, S.89

109 Vgl. Beiträge in: Die Welt der Commons – Muster gemeinsamem Handelns, Silke Helfrich, David Bollier und Heinrich-Böll-Stiftung (Hg.), transcript Verlag, Bielefeld 2015; Commons – Für eine neue Politik jenseits von Markt und Staat, Silke Helfrich und Heinrich-Böll-Stiftung (Hg.), transcript Verlag, Bielefeld 2012

110 Helfrich, Bielefeld, 2012, S.90

Entstehung. Sie sind entweder gemeinschaftlich geerbt<sup>111</sup> oder werden gemeinschaftlich hergestellt<sup>112</sup>. Dieser Ausgangspunkt macht die Dinge zum Gemeinsamen und prädestiniert sie dafür, unter entsprechender Governance zu Commons zu werden<sup>113</sup>.

Diese Darstellung der heutigen Sichtweise auf Commons soll an dieser Stelle genügen, da an diesem Punkt weiterführende Erläuterungen zu weit vom Kern dieser Arbeit wegführen würden.

Es soll nun gezeigt werden, dass es sich beim Boden, respektive dem landwirtschaftlich genutzten Boden, um ein Ressourcensystem handelt, welches aus heutiger Sicht dafür prädestiniert ist, zu Commons gemacht zu werden.

#### 4.4 Boden aus Commons-Perspektive

Die absolute Notwendigkeit des Bodens für die menschliche Existenz lässt sich direkt und indirekt anhand von dessen Funktionen aufzeigen. In erster Linie dient der in dieser Arbeit betrachtete, landwirtschaftlich genutzte Boden zur Produktion von Nahrungs- und Futtermitteln, welche, direkt oder indirekt, die Ernährung sicherstellen<sup>114</sup>. Weitere Funktionen (z.B. Lebensraum für diverse Tierarten, Wasseraufnahme und -speicherung, usw.), stehen in Wechselwirkung mit dieser Hauptfunktion<sup>115</sup> und tragen zur langfristigen Nutzbarkeit des Bodens für die Landwirtschaft bei.

Die Entstehung des Ressourcensystems Boden geschieht außerordentlich langsam und ist als Ergebnis eines jahrtausendelangen Zusammenspiels physikalischer, chemischer und biologischer Prozesse zu verstehen. So kann die Entstehung einer 1 bis 3 Zentimeter mächtigen Bodenschicht zwischen 100 und 300 Jahren dauern<sup>116</sup>.

Es handelt sich also um ein natürlich gewachsenes Ressourcensystem, welches durch die landwirtschaftliche Nutzung gebraucht wird. Es lässt sich allerdings in vielen Gegenden sowohl weltweit als auch in Deutschland beobachten, dass ein zu intensiver oder dem System nicht entsprechender Gebrauch des Bodens zur Degradierung, also zur deutlichen Verschlechterung der Qualität oder zu seiner Zerstörung führen kann<sup>117</sup>. Aus diesem Gesichtspunkt lässt sich der Boden auf lange Sicht also auch verbrauchen.

---

111 Dieser Vorstellung liegt die Eigentumskonzeption des Patrimoniums zu Grunde: „...das Patrimonium [...], abgeleitet von *pater* (=Vater), d.h. das Eigentum, das vom Vater geerbt, aber auch an die Kinder vererbt werden soll, d.h. wohl *gebraucht*, aber nicht *verbraucht* werden darf. Es geht um einen schonenden Umgang mit der eigenen Sache. Mit dieser Form des Eigentumsrechts ist daher auch die Pflicht zur Pflege verbunden.“, Binswanger, Hans Christoph; *Dominium und Patrimonium – Eigentumsrechte und -pflichten unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit*, in: Martin Held, Hans G. Nutzinger (Hg.), *Eigentumsrechte verpflichten*, Frankfurt/Main – New York, Campus Verlag 1998, S.131 ff.

112 Helfrich, Bielefeld, 2012, S.90

113 ebd.

114 Vgl. Umweltbundesamt (UBA), *Die Böden Deutschlands – Sehen, Erkunden, Verstehen*; 2010, S.12 ff.

115 Vgl. Heinrich-Böll-Stiftung, Institute for Advanced Sustainability Studies, Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland, *Le Monde diplomatique, Bodenatlas – Daten und Fakten über Acker, Land und Erde*, 2015, S.18

116 Vgl. UBA, 2010, S.25

117 Bodenatlas, 2015, S.18

Aufgrund der Einmaligkeit der Böden<sup>118</sup> und der Nicht-Substituierbarkeit<sup>119</sup> müssen die Böden, als Ressourcensysteme gesehen, von Generation zu Generation zum weiteren Gebrauch weitergegeben werden. Eine wichtige Besonderheit ergibt sich aus einer weiteren Eigenschaft des Bodens: Er lässt sich nicht in großen Mengen transportieren<sup>120</sup> und somit ist die Nutzung, zumindest zum heutigen Zeitpunkt, an die regionale Bevölkerung gebunden.

Aus den dargelegten Eigenschaften und Funktionen des Bodens wird deutlich, dass der Boden die von Silke Helfrich aufgestellten Anforderungen für Ressourcensysteme<sup>121</sup> in gemeinschaftlicher Ressourcen-Governance nach selbstbestimmten Regeln erfüllt.

Diese Ausführungen zur Commons-Theorie sollten ein umfangreiches Verständnis geschaffen und den Bezug zum Ressourcensystem Boden deutlich gemacht haben. Von diesem Standpunkt aus soll nun eine fundierte Analyse der Kulturland eG anhand der dargelegten Commons-Theorie erfolgen. Hierfür soll auf die Quellen, welche die Struktur der Kulturland eG definieren, zurückgegriffen werden. Alle in die Analyse einbezogenen Quellen sind dem Anhang dieser Arbeit beigelegt. Zunächst ist es allerdings notwendig, das methodische Vorgehen dieser Analyse darzulegen, damit ihre wissenschaftliche Vergleichbarkeit, Aussagekraft und Nachvollziehbarkeit gewährleistet bleibt. Dieser Schritt soll im folgenden Kapitel geschehen.

## **5 Methodisches Vorgehen**

### **5.1 Die Qualitative Inhaltsanalyse**

Die Analyse in Kapitel 6 soll nach dem von Philipp Mayring entworfenen Verfahren der qualitativen Inhaltsanalyse<sup>122</sup> durchgeführt werden. Für ein besseres Verständnis des methodischen Vorgehens soll dieses zunächst ausführlicher erläutert werden.

Die Inhaltsanalyse hat im allgemeinen Kommunikation zum Gegenstand. Die Unterscheidung von anderen Arten der Analyse von Kommunikation, Sprache oder Texten lässt sich nach Mayring dabei an folgenden Punkten<sup>123</sup> deutlich machen:

---

118 Vgl. Stahr, Karl; Kandeler, E.; Herrmann, Ludger; Streck, Thilo; Bodenkunde und Standortlehre, 2. korrigierte Auflage, Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart, 2012, S.16: „Böden lassen sich nicht vermehren und auch nicht wiederherstellen. [...] Wird ein Boden durch Überbauung oder Abtrag zerstört oder auch nur durch starke chemische Beeinflussung deutlich verändert, so ist es nicht möglich, den Ausgangszustand wiederherzustellen.“

119 Augusten, Frank; Die Bodenfrage neu stellen: Aber wie?, in: Helfrich und Heinrich-Böll-Stiftung, München, 2009, S.127

120 ebd.

121 essentiell für die menschliche Existenz, intergenerationelle Weitergabe (vererben), Anm. d. Verf.

122 Mayring, Philipp; Qualitative Inhaltsanalyse, Grundlagen und Techniken, 11. aktualisierte und überarbeitete Auflage, 2010, Beltz Verlag, Weinheim und Basel

123 a.a.O., S.12-13

- Inhaltsanalyse hat Kommunikation zum Gegenstand
- fixierte (protokollierte) Kommunikation ist Gegenstand der Analyse
- systematisches Vorgehen bei der Analyse
- Ablauf nach expliziten Regeln soll intersubjektive Nachprüfbarkeit schaffen
- theoriegeleitetes Vorgehen bei allen Analyseschritten
- Ziel ist Rückschlüsse auf bestimmte Aspekte der Kommunikation zu ziehen

Ein qualitatives Vorgehen zeichnet sich auch immer dadurch aus, dass versucht wird, sich in den zu analysierenden Gegenstand hineinzusetzen, um so seine gesamte Komplexität zu erfassen. Dabei berufen sich qualitative Verfahren darauf, dass die menschliche Wirklichkeit vielfältig und komplex konstruiert wird<sup>124</sup>.

Die Aufgabenfelder einer qualitativen Analyse sind sehr weit gefasst. Sie kann unter anderem zur Hypothesenfindung und Theoriebildung, Vertiefung, Klassifizierung oder Theorie- und Hypothesenprüfung dienlich sein<sup>125</sup>. Dabei können Dokumente unterschiedlichster Natur für die Analyse erhoben werden, welche insbesondere formale Regelungen in Bürokrationen, Sitzungsprotokolle und viele andere mehr umfassen können<sup>126</sup>. Ein erster Vorgang, den alle inhaltsanalytischen Verfahren gemeinsam haben, ist zunächst das Ausgangsmaterial zu bestimmen, beziehungsweise dieses vorzustellen. Dieser Vorgang gliedert sich wiederum in folgende drei Analyseschritte<sup>127</sup>:

- Festlegung des Materials
- Analyse der Entstehungssituation
- Darstellung der formalen Charakteristika des Materials

Nach diesem Schritt wird eine Fragestellung entworfen, welche die Richtung der weiteren Analyse vorgibt<sup>128</sup>. In Bezug auf die vorliegende Arbeit soll eine Analyse in Richtung der in der Einleitung entworfenen Fragestellung erfolgen. Die Theoriegeleitetheit dieser Fragestellung wurde dabei durch die Ausführungen in Kapitel 4 eingehalten.

Auf diese ersten beiden Schritte folgend, muss nun für eine spezielle Analysetechnik gewählt werden, um darauf aufbauend ein Ablaufmodell für die Analyse aufzustellen. Dieser Schritt soll nachvollziehbar im nächsten Punkt dieser Arbeit beschrieben werden.

---

124 Vgl. Mayring, 2010, S.19

125 Vgl. a.a.O., S.22 ff.

126 Vgl. a.a.O., S.33

127 Vgl. a.a.O., S.52-53

128 Vgl. a.a.O., S.56

## 5.2 Auswahl der Analysetechnik

Bei der Auswahl kann nach Mayring auf drei voneinander unabhängige Grundformen von Analysetechniken zurück gegriffen werden, welche wie folgt beschrieben werden:

„*Zusammenfassung*: Ziel der Analyse ist es, das Material so zu reduzieren, dass die wesentlichen Inhalte erhalten bleiben, durch Abstraktion ein überschaubares Corpus zu schaffen, der immer noch Abbild des Grundmaterials ist.

*Explication*: Ziel der Analyse ist es, zu einzelnen fraglichen Textteilen (Begriffen, Sätzen, ....) zusätzliches Material heranzutragen, das das Verständnis erweitert, das die Textstelle erläutert, erklärt, ausdeutet.

*Strukturierung*: Ziel der Analyse ist es, bestimmte Aspekte aus dem Material herauszufiltern, unter vorher festgelegten Ordnungskriterien einen Querschnitt durch das Material zu legen oder das Material aufgrund bestimmter Kriterien einzuschätzen.“<sup>129</sup>

Aus der Fragestellung dieser Arbeit ergibt sich, dass die Grundform der Strukturierung als Analysetechnik die zutreffendste Herangehensweise ist, denn es geht schließlich darum, eine qualitative Einschätzung der Kulturland e.G. aus der Commons-Perspektive zu geben. Dies impliziert nun, dass vorab Ordnungskriterien festgelegt werden müssen, denn dies ist allen Strukturierungsmethoden in der qualitativen Inhaltsanalyse gemein<sup>130</sup>. Diese voranalytische Festlegung wird auch als deduktive Kategorienanwendung bezeichnet<sup>131</sup>.

Als Ordnungskriterien bzw. Kategorien soll in der durchzuführenden Untersuchung dabei im Speziellen auf die von Ostrom erarbeiteten und in Kapitel 4.2.2 dargelegten Designprinzipien für langfristig erfolgreiche Commons zurückgegriffen werden, da sie durch die Arbeit von Ostrom sowohl theoretisch als auch praktisch fundiert sind. Sie stellen somit ein aussagekräftiges Kategoriensystem zur Analyse der Kulturlandgenossenschaft dar.

Für den weiteren Ablauf der Analyse dient das von Mayring entwickelte Modell zur inhaltlichen Strukturierung als Orientierung, da dieses dem Ziel dient, bestimmte Themen oder Inhalte aus dem betrachteten Material herauszufiltern und zusammenzufassen<sup>132</sup>. Hierfür wird das zu analysierende Material der Reihe nach und chronologisch gesichtet. Dabei sollen Bestandteile identifiziert werden, welche einzelnen Kategorien des Kategoriensystems zugeordnet werden können. Dieser Prozess wird mehrmals wiederholt, bis eine abschließende Zusammenfassung pro Kategorie

---

129 Mayring, 2010, S.65

130 Vgl. a.a.O., S.66

131 ebd.

132 a.a.O., S.98

möglich ist. Eine detailliertere Erläuterung des Ablaufmodells würde den Rahmen dieser Arbeit überschreiten, weshalb an dieser Stelle auf die hier zitierte Fachliteratur verwiesen werden muss.

## **5.2 Methodische Probleme**

Die Festlegung auf ein methodisches Vorgehen bringt automatisch auch Fehlerquellen mit sich. So ist die durchzuführende Analyse nur auf schriftlich fixierte Kommunikation beschränkt. Damit können eventuell wesentliche Elemente des zu analysierenden Sachverhalts nicht erfasst werden. Außerdem sind in einem Kommunikationsprozess immer mehrere Instanzen vorhanden, zwischen denen es immer auch zu Verzerrungen des kommunizierten Sachverhalts kommen kann. Diese Verzerrungen können jeweils für sich Fehlerquellen darstellen<sup>133</sup>. Letztendlich unterliegt das Verständnis einer fixierten Aussage auch immer einem gewissen Maß an Subjektivität. Es kommt hinzu, dass in jedem einzelnen Schritt des Analyseablaufs Fehler unterlaufen können<sup>134</sup>. Die Materialauswahl kann ebenfalls fehlerhaft oder unvollständig sein, wie auch das Verständnis für die Theorie, welche die Analyse leitet.

Es sei weiterhin darauf hingewiesen, dass sich die folgende Analyse im Speziellen auf einen Teilaspekt der Commons-Theorie stützt und somit automatisch gewisse Aspekte unberücksichtigt bleiben. Dies ist ebenso als Fehlerquelle zu sehen.

Aus den genannten Punkten können fehlerbehaftete und subjektive Ergebnisse resultieren. Dieser Gefahr soll mit einem möglichst systematischen und regelgeleiteten Vorgehen begegnet werden. In jedem Fall darf die Inhaltsanalyse aber auch nicht zu starr und unflexibel sein, sondern muss stets am konkreten Untersuchungsgegenstand ausgerichtet werden<sup>135</sup>.

## **6 Die Analyse der Kulturland eG**

In diesem Kapitel sollen die durch die inhaltliche Strukturierung gewonnen Ergebnisse, zunächst für jeden Materialteil einzeln und abschließend in einer Zusammenfassung, präsentiert werden. Im darauf folgenden Kapitel sollen diese Ergebnisse unter dem Gesichtspunkt der Fragestellung dieser Arbeit und dem erarbeiteten theoretischen Hintergrund diskutiert werden.

### **6.1 Satzung**

#### **6.1.1 Vorstellung des Materials**

Die Satzung der Kulturland eG ist auf der Website der Genossenschaft als Download frei verfügbar. Die Form wie auch die Mindestinhalte der Satzung werden durch das Genossenschafts-

---

133 Mayring, 2010, S.121

134 Vgl. a.a.O., S.122

135 a.a.O., S.124

gesetz bestimmt<sup>136</sup>. Die Entstehungsgeschichte der Kulturland eG und damit auch die der ihr zugehörigen Satzung wurde bereits in Kapitel 4 geschildert.

Formal ist das siebenseitige Schriftstück in folgende vier Themenbereiche gegliedert:

Präambel

- I. Firma, Sitz, Zweck und Gegenstand des Unternehmens
- II. Eigenkapital und Haftungssumme
- III. Organe der Genossenschaft
- IV. Rechnungswesen und Bekanntmachung

Außerdem sind die einzelnen Bestimmungen in 20 fortlaufenden Paragraphen aufgeführt, welche jeweils in Absätze aufgeteilt sind. Die vorangestellte Präambel stellt das Leitbild für die Arbeit der Genossenschaft dar<sup>137</sup>.

### **6.1.2 Ergebnisse der Analyse**

#### **Clearly defined boundaries**

Laut Satzung konstituiert sich das gemeinschaftlich verwaltete Ressourcensystem durch den Erwerb von landwirtschaftlichen Flächen und die damit verbundene Überführung in ein gemeinschaftliches Eigentumsverhältnis. Dadurch sind die Verfügungsrechte über das Ressourcensystem in der Genossenschaft gebündelt, was sie klar von anderen landwirtschaftlich genutzten Flächen abgrenzt. Das Nutzungsrecht wird laut § 2 Abs. 2 selbst wahrgenommen oder durch Verpachtung an andere Mitglieder übertragen. Außerdem besteht laut § 2 Abs. 3 die Möglichkeit, zum Kauf von landwirtschaftlichen Flächen eine Eigentumsgesellschaft mit LandwirtInnen zu gründen.

Dieser Punkt deutet auf ein komplexeres Ressourcennutzungssystem hin. Darauf soll an passenderer Stelle weiter eingegangen werden.

Die beteiligungsberechtigten Personen werden durch den Begriff „Mitglieder“ definiert. Dabei wird in § 2 Abs. 1 eine Differenzierung zwischen „Landwirtschaftlichen Mitgliedern“ und „Mitgliedern, die keine Landwirte sind,...“ vorgenommen. Dabei sollen landwirtschaftlichen Mitglieder langfristig Flächen zur Bewirtschaftung zur Verfügung gestellt werden und für Mitglieder die keine LandwirtInnen sind, soll die Möglichkeit entstehen, eine „lebendige Beziehung zu regional orientierten Biohöfen“ aufzubauen.

Die weiteren Bestimmung zu der Frage, welche Personen die Mitgliedschaft erwerben können, wie sich das Eintrittsverfahren ausgestaltet und wie eine Beendigung der Mitgliedschaft begründet und

---

<sup>136</sup> Vgl. Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz in Zusammenarbeit mit der juris GmbH – [www.juris.de](http://www.juris.de), Gesetz betreffend die Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften (Genossenschaftsgesetz – GenG), § 5 und § 6

<sup>137</sup> Vgl. Kulturland eG, Infopack, S.10

geregelt wird, ist in § 3 bis § 10 eingehender erläutert. Es lässt sich zusammenfassend wiedergeben, dass eine Person oder Personengesellschaft durch den Erwerb von mindestens einem Geschäftsanteil in Höhe von 500 € in die Genossenschaft als Mitglied aufgenommen werden kann. Dabei ist die Aufnahmefähigkeit laut § 4 Abs. 2 nur gegeben, wenn „die Förderung des Genossenschaftszwecks zu erwarten ist und dessen wirtschaftliche oder sonstige Betätigung nicht den Grundsätzen der Präambel widerspricht“. Die Beendigung der Mitgliedschaft ist durch die in § 6 Abs. 1 aufgeführten Gründe möglich. Die konkreten Verfahren zu diesen Gründen werden in § 7 bis § 12 erläutert. Durch diese gesamten Regelungen wird eine eindeutige Abgrenzung der beteiligten Personen von nicht beteiligten Personen vorgenommen.

Damit kann dieses Ostrom'sche Designprinzip als erfüllt betrachtet werden.

### **Congruence between appropriation and provision rules and local conditions**

Zu diesem Punkt lässt sich aus der Satzung der Kulturland eG keine eindeutige Antwort geben. Es wird in der Präambel die Aussage getroffen, dass Höfe unterstützt werden sollen, „die ökologisch wirtschaften und sich darüber hinaus sozial öffnen und bewusst in ihre Region einbinden“, und in § 2 Abs. 2 wird definiert, dass eine „Verpachtung an Mitglieder unter der Bedingung einer regional eingebundenen ökologischen Bewirtschaftung“ erfolgt. Diese Ausführungen legen eine implizite Erfüllung dieses Prinzips nahe. Allerdings wird in dieser Quelle nicht explizit auf die Ausgestaltung dieser Vorstellungen verwiesen. Die Erfüllung oder Nicht-Erfüllung dieses Designprinzips geht aus der Satzung somit nicht eindeutig hervor.

### **Collective-choice arrangements**

Das Organ der Genossenschaft zur gemeinsamen Beschlussfassung ist die Generalversammlung. Die betreffenden Regelungen werden in § 13 ausgeführt. An dieser Stelle sind besonders § 13 Abs. 2, Abs. 4 und Abs. 6 hervorzuheben. Diese besagen, dass eine Generalversammlung durch unmittelbare Benachrichtigung sämtlicher Mitglieder einberufen wird, dass eine Einberufung der Generalversammlung durch ein Zehntel der Mitglieder verlangt werden kann und dass jedes Mitglied genau eine Stimme besitzt. Durch diese Komponenten sollte garantiert sein, dass ein Mitwirken aller beteiligten Personen möglich ist. Der Einfluss der einzelnen Mitglieder auf die alltäglichen Entscheidungen erfolgt dabei indirekt durch die Bestimmung von Vertretungsberechtigten. Diese werden durch die weiteren Organe der Genossenschaft dargestellt und in § 14 und § 15 näher definiert. So beschreibt § 14 den Aufsichtsrat, welcher laut Absatz 2 direkt von der Generalversammlung gewählt wird. Auch die Anzahl der Mitglieder dieses Rates wird durch die Generalversammlung bestimmt. Dieser Aufsichtsrat wiederum bestellt laut § 15 Abs. 1 den Vorstand, welcher in eigener Verantwortung die Geschäfte führt und für die Genossenschaft vertretungsberechtigt ist. Da sowohl die Mitglieder des Aufsichtsrats als auch des Vorstands

Mitglieder der Genossenschaft sein müssen, gelten auch für sie alle Bestimmungen, die sich aus der Satzung ergeben.

Aus den dargelegten Regelungen kann dieses Designprinzip als erfüllt betrachtet werden.

### **Monitoring**

Die eindeutigste direkte Überwachungsfunktion wird vom Aufsichtsrat ausgeübt. Dieser überwacht laut § 14 Abs. 4 „die Leitung der Genossenschaft, berät den Vorstand und berichtet der Generalversammlung“.

Wie schon Elinor Ostrom feststellte<sup>138</sup>, kann sich die Überwachung aber auch aus dem bestehenden Regelwerk als ein Nebenprodukt ergeben. Aufgrund dessen sei an dieser Stelle auf § 11 Abs. 1 hingewiesen. Dieser legt in sieben Punkten indirekt eine Art Regelwerk für die Mitglieder fest, da Verstöße gegen diese sieben Punkte geahndet werden können. Durch das Festschreiben eines Regelwerks entsteht insofern eine Überwachungsfunktion als diese Regeln für alle Mitglieder bekannt sind und so das Verhalten der Mitglieder durch jedes einzelne Mitglied mit diesem Kodex abgeglichen werden kann. Dieser Teil der Überwachung kann aus dieser Quelle allerdings nur abgeleitet werden und bedürfte einer Prüfung in der Praxis.

In der Annahme, dass die Überwachung, wie von Elinor Ostrom beschrieben, als Nebenprodukt aus dem Regelwerk entsteht und dass sie durch einen festen Bestandteil der Genossenschaft, dem Aufsichtsrat, ausgeübt wird, kann das Monitoring-Designprinzip als erfüllt angesehen werden.

### **Graduated sanctions**

Abgestufte Sanktionsmechanismen sind in dem Sinne nicht in dieser Quelle enthalten. Für Verstöße gegen die in § 11 Abs. 1 definierten Regeln steht laut der Satzung nur das Instrument des in § 11 ausgeführten Ausschlusses aus der Genossenschaft zur Verfügung.

Diese alleinige Sanktionierungsmöglichkeit entspricht nicht dem Designprinzip der „Graduated sanctions“.

### **Conflict-resolution mechanisms**

Da die in § 11 Abs. 1 ausformulierten Regeln natürlicherweise einen Interpretationsspielraum zulassen, werden für daraus resultierende Konflikte, die auf unterschiedlicher Auslegung der Regeln basieren, Lösungsmechanismen benötigt. Diese ergeben sich aus den in § 11 Abs. 2 bis Abs. 4 und in § 12 dargestellten Verfahren. Da in der Satzung nur eine Sanktionierungsmöglichkeit vorgesehen ist, lassen sich Konfliktlösungsmechanismen nur an dem Ausschlussverfahren nachzeichnen.

Nach § 11 Abs. 2 entscheidet grundsätzlich der Vorstand über den Ausschluss eines Mitglieds. Diese Entscheidung ist nach § 15 Abs. 3 durch einen Mehrheitsentscheid bei gleichzeitiger

---

138 Ostrom, Cambridge University Press 1990, 2015, S.94 ff.

Mitwirkung von mindestens der Hälfte der Vorstandsmitglieder möglich. Gegen diese Entscheidung kann laut § 11 Abs. 3 durch das Mitglied Widerspruch beim Aufsichtsrat eingelegt werden, welcher die Entscheidung des Vorstandes durch eine eigene Mehrheit von mindestens 75 % aufheben kann. Voraussetzung für das Widerspruchsverfahren ist laut § 11 Abs. 4 nur eine fristgerechte Einreichung des Widerspruchs.

Bei Ausschlüssen von Mitglieder, die Teil des Vorstandes oder des Aufsichtsrates sind, ist nach § 11 Abs. 2 die Generalversammlung zur Entscheidung bevollmächtigt. Der Ausschluss bedarf in diesem Fall ebenfalls der Mehrheit von mindestens drei Vierteln der abgegebenen Stimmen. Ein Widerspruch ist bei diesem Ausschlussverfahren nicht vorgesehen.

Die Beschlussfassung durch den Vorstand kann nach § 15 Abs. 3 „auch schriftlich, telefonisch und auf elektronischem Wege“ erfolgen und ist „zu Beweis Zwecken zu protokollieren“. Dies stellt eine einfache, leicht zugängliche und kostengünstige Möglichkeit der Aushandlung dar.

Die Generalversammlung wiederum muss sich in diesem Fall, erst durch das in § 13 Abs. 2 und Abs. 4 beschriebene Verfahren konstituieren, bevor eine Verhandlung möglich ist. Es ist davon auszugehen, da in der Satzung nicht anders festgelegt, dass zur Teilnahme an der Generalversammlung, welche den Ausschluss eines Vorstandes oder eines Aufsichtsrates verhandelt, tatsächlich die physische Anwesenheit eines Mitglieds oder eines von ihm bevollmächtigten Mitglieds nötig ist. Da es sich bei der Kulturland eG um eine bundesweit agierende Genossenschaft handelt, kann dies eine Einschränkung der Zugänglichkeit der Arena bedeuten, da auch die Mitglieder im gesamten Bundesgebiet verteilt sind. Dagegen ließe sich einwenden, dass in § 13 Abs. 2 festgelegt wird, dass eine Einladung zur Generalversammlung mindestens drei Wochen vor dem Termin dieser erfolgen muss und so ein angemessener Zeitraum vor der Generalversammlung vorhanden ist, in dem jedes Mitglied die eigene Anreise sicherstellen oder ein weiteres Mitglied zur Vertretung bevollmächtigen kann.

Als letzter Teil des Konfliktlösungsmechanismus wird laut § 6 Abs. 2 nach dem Ausscheiden aus der Genossenschaft ermittelt, wie viel das ausgeschlossene „Mitglied von seinen Einzahlungen auf den Geschäftsanteil zurückerstattet bekommt“. Dies wird durch das in § 12 beschriebene Verfahren der Auseinandersetzung ermittelt.

Insgesamt ist durch die Satzung ein sehr detaillierter Mechanismus zur Lösung von Konflikten beschrieben, weshalb dieses Designprinzip als erfüllt angesehen werden kann.

### **Minimal recognition of rights to organize**

Da es sich bei der Genossenschaft um eine staatlich anerkannte Organisationsform handelt und durch das Genossenschaftsgesetz einen rechtlichen Rahmen erhält, kann zum jetzigen Zeitpunkt davon ausgegangen werden, dass dieses Prinzip erfüllt wird.

## **Nested enterprises**

Zwei Stellen in der Satzung deuten darauf hin, dass mehrere Governance-Ebenen innerhalb der Kulturlandgenossenschaft existieren. So heißt zum einen in § 1 Abs. 3, dass die Genossenschaft regionale Zweigstellen unterhält, und zum anderen in § 2 Abs. 3, dass mit LandwirtInnen eine gemeinsame Eigentumsgesellschaft zum Kauf von Land gegründet werden kann. Auf Nachfrage bei der Kulturland Genossenschaft wurde mitgeteilt, dass dieser Vorgang eher die Regel als die Ausnahme zum Landkauf sei<sup>139</sup>. Bei den gemeinsam gegründeten Eigentumsgesellschaften handelt es sich um Kommanditgesellschaften.

Eine Kommanditgesellschaft besteht aus mindestens zwei GesellschafterInnen, dem so genannten Kommanditisten und Komplementär, welche per Gesetz jeweils unterschiedliche Rechte und Pflichten in der gemeinsamen Gesellschaft besitzen<sup>140</sup>.

Nach dem letzten Designprinzip müssen in größeren, komplexen Ressourcennutzungssystemen die Governance-Prinzipien auf allen Ebenen miteinander verbunden sein. Aus diesem Grund soll nachfolgend der standardisierte Gesellschaftsvertrag der Kommanditgesellschaft, welcher auf Nachfrage von der Kulturland Genossenschaft zur Verfügung gestellt wurde, nach demselben Prinzip analysiert werden.

## **6.2 Gesellschaftsvertrag**

### **6.2.1 Vorstellung des Materials**

Der Gesellschaftsvertrag wurde auf Nachfrage von der Kulturland Genossenschaft ausgehändigt und ist ansonsten nicht frei zugänglich. Der rechtliche Rahmen der Kommanditgesellschaft wird durch die Paragraphen 161 bis 177a des Handelsgesetzbuches bestimmt. Der vierseitige Vertrag ist in elf Paragraphen gegliedert, welche wiederum in Absätze unterteilt sind, und hat den Zweck die unterzeichnenden GesellschafterInnen zu einer Kommanditgesellschaft zu verbinden.

### **6.2.2 Ergebnisse der Analyse**

#### **Clearly defined boundaries**

Das gemeinschaftlich verwaltete Ressourcensystem ergibt sich durch die gemeinsam erworbene landwirtschaftliche Nutzfläche. Diese soll nach § 1 Abs. 2 durch die Kommanditgesellschaft langfristig gesichert werden. Dabei wird an gleicher Stelle definiert, dass die Bewirtschaftung der erworbenen durch den landwirtschaftlichen Betrieb des Komplementärs erfolgen soll, während die Kommanditgesellschaft selbst laut § 1 Abs. 3 eine rein vermögensverwaltende Rolle einnimmt. In § 4 wird festgelegt, dass der Komplementär die Gesellschaft vertritt und für deren Geschäftsführung zuständig ist. Nach § 4 Abs. 3 benötigen Geschäfte, „die über den gewöhnlichen Umfang der

---

139 Vgl. Kulturland eG, Jahresbericht 2016, S.10, <http://www.kulturland-eg.de/jahresberichte>

140 Vgl. Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz in Zusammenarbeit mit der juris GmbH – [www.juris.de](http://www.juris.de), Handelsgesetzbuch, Kommanditgesellschaft, §§161 – 177a

Grundstücksverwaltung hinausgehen“, der Beschlussbeteiligung aller GesellschafterInnen. Geschäfte mit ungewöhnlichem Umfang werden in drei Unterpunkten definiert und umfassen unter anderem Erwerb, Verkauf, Verpachtung von Grundstücken. Damit ist insgesamt eine klare Definition des Ressourcensystems wie auch der Aufgabenbereiche der beteiligten Personen gegeben. Damit kann dieses erste Designprinzip als erfüllt angesehen werden.

### **Congruence between appropriation and provision rules and local conditions**

In § 1 Abs. 3 wird, wie auch in der Satzung der Genossenschaft, darauf hingewiesen, dass die Bewirtschaftung der Flächen regional eingebunden und ökologisch erfolgen soll und dies in dem über die Flächen abgeschlossenen Pachtvertrag integriert ist. Um auf dieses Designprinzip abschließend eingehen zu können, und weil an mehreren Stellen des Gesellschaftsvertrags darauf verwiesen wird, wurde bei der Kulturlandgenossenschaft nach dem standardisierten Pachtvertrag gefragt und dieser daraufhin von ihr übermittelt. Da sich der Bezug vom Gesellschaftsvertrag zum vereinbarten Pachtvertrag vornehmlich über vereinbarte Vorschriften der Bewirtschaftung herstellt, soll sich die Einbeziehung des Pachtvertrages in die Analyse auch nur auf diesen Abschnitt des Pachtvertrages beschränken.

Die an die Bewirtschaftung gekoppelten Bedingungen sind in § 4 des Pachtvertrages dargestellt. So ist laut § 4 Abs. 2 die Bewirtschaftungsform des ökologischen Landbaus nach der zugehörigen EU-Öko-Verordnung oder deren Nachfolgeregelungen festgelegt.

Der ökologische Landbau kann mit einer Vielzahl von positiven Umwelt- und Naturschutzeffekten, wie zum Beispiel der Erhaltung und Förderung wildlebender Arten und deren Lebensräume, der Humusanreicherung im Boden oder der Minderung von Nitratauswaschungen ins Grundwasser verbunden sein<sup>141</sup> und steht so im Kontrast zu den vielfach negativen Auswirkungen der gängigen modernen landwirtschaftlichen Praxis<sup>142</sup>. Die Integration des ökologischen Landbaus in die Bewirtschaftungsrichtlinien des Pachtvertrages garantiert somit, zumindest im Vergleich mit der vorherrschenden Praxis in der modernen Landwirtschaft, ein höheres Maß an Kongruenz mit den natürlichen Gegebenheiten der Nutzfläche.

Dieser Punkt wird durch die zweite im Pachtvertrag enthaltene Vorschrift unterstrichen. So wird in § 4 Abs. 3 des Pachtvertrages zusätzlich festgelegt, dass die Erhaltung oder Bewirtschaftung einer Teilfläche von mindestens 10 % der gepachteten Gesamtfläche in mindestens einer von mehreren vorgeschlagenen Formen zu erfolgen hat. Dies umfasst zum Beispiel Hecken, Streuobstwiesen, Borstgrasrasen oder die Anlage von Blühstreifen. Dadurch soll insgesamt ein positiver Naturschutzeffekt durch die Bewirtschaftung erreicht werden.

---

141 Vgl. UBA (Hg.), 30 Jahre SRU-Sondergutachten „Umweltprobleme der Landwirtschaft“ - eine Bilanz, Texte 28/2015, Dessau-Roßlau, April 2015, S.64

142 Vgl. UBA (Hg.), Umweltschutz in der Landwirtschaft, 2. aktualisierte Fassung, Dessau-Roßlau, April 2017, S.73 ff.

Ein weiterer Punkt, welcher zur Erfüllung dieses Designprinzips hinzugezogen werden kann, wird in § 4 Abs. 4 ausgeführt. So verpflichtet sich der pachtende landwirtschaftliche Betrieb, mindestens zwei von sechs vorgeschlagenen gesellschaftlichen Aufgaben regelmäßig wahrzunehmen. Dabei handelt es sich unter anderem um Hofführungen, Durchführung kultureller Veranstaltungen im Themenbereich Landwirtschaft oder pädagogische Arbeit, zum Beispiel mit Kindern. Auf diesen Weg soll eine größere Einbindung des Betriebes in die regionalen sozialen Strukturen geschehen, was wiederum dem Grundgedanken dieses Designprinzips entspricht.

Es werden also insgesamt mehrere Ansätze verfolgt, um die regionalen Gegebenheiten des Ressourcensystems wie auch die der Umgebung fest bei der Nutzung mit zu berücksichtigen. Diese können als ein wichtiger Grundstein für die Erfüllung dieses Designprinzips gesehen werden.

### **Collective-choice arrangements**

Die Entscheidungen, welche die alltäglichen Geschäfte betreffen, werden laut Gesellschaftsvertrag von dem landwirtschaftlichen Betrieb des Komplementärs getroffen. Sie werden lediglich durch die erwähnten Bestimmungen des Pachtvertrages eingeschränkt. Über die Entscheidungsstrukturen dieser Betriebe lässt sich an dieser Stelle im Allgemeinen nichts sagen. Es ließe sich nur durch die Untersuchung jedes einzelnen Betriebes zu jedem eine Aussage treffen. Es ist jedoch festzuhalten, dass zumindest sichergestellt ist, dass die Entscheidungen, welche die operativen Regeln betreffen, an der nach diesem Designprinzip richtigen Stelle getroffen werden können. Wie bereits angesprochen, benötigen alle Entscheidungen, die über den gewöhnlichen Umfang der Grundstücksverwaltung hinausgehen, einer gemeinsamen Entscheidungsfindung aller GesellschafterInnen.

Die zugehörige Entscheidungsstruktur ist die Gesellschafterversammlung, welche in § 5 des Gesellschaftsvertrags erläutert wird. Sie wird laut § 5 Abs. 2 in der Regel durch einen Kommanditisten einberufen und soll innerhalb von vier Wochen nach Vorlage des Jahresergebnisses stattfinden. Der Komplementär kann jederzeit eine außerordentliche Gesellschafterversammlung einberufen, die innerhalb der darauf folgenden vier Wochen stattfinden muss. Nach § 5 Abs. 5 können bei Zustimmung aller GesellschafterInnen auch Beschlüsse außerhalb der Gesellschafterversammlung getroffen werden. Es ist hervorzuheben, dass nach § 5 Abs. 6 alle Beschlüsse durch die GesellschafterInnen einstimmig zu fassen sind und dabei jede\_r VertragspartnerIn des Gesellschaftsvertrages genau eine Stimme besitzt.

Es kann festgestellt werden, dass an der gemeinsamen Entscheidungsfindung, zumindest für Beschlüsse, welche über den gewöhnlichen Umfang der Grundstücksverwaltung hinausgehen, alle beteiligten Personen ein hohes Maß an Mitbestimmung erhalten. Zu den gemeinsamen Entscheidungen, welche die operativen Nutzungsregeln beeinflussen, kann hier keine genaue Aussage getroffen werden.

## **Monitoring**

Es lassen sich im Gesellschaftsvertrag an mehreren Stellen direkte oder indirekte Monitoring-Effekte erkennen. Da dem Komplementär nach § 4 die Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft übertragen wird, wird dieser durch den Kommanditisten überwacht. Dies geschieht direkt durch die in § 6 Abs. 4 und Abs. 5 getroffenen Regelungen. So ist der Komplementär verpflichtet, dem Kommanditisten jährlich den Jahresabschluss, Zahlen zur betrieblichen Entwicklung, Informationen zur betrieblichen und personellen Entwicklungsplanung sowie Fotos und weiteres Material zur Unterrichtung der Mitglieder der Kulturlandgenossenschaft zur Verfügung zu stellen. Außerdem wird der Kommanditist zur Konteneinsicht im Online-Banking des Komplementärs bevollmächtigt.

Wie bereits bei der Satzung der Kulturland eG festgestellt, lässt sich auch in diesem Vertrag ein indirekter Überwachungseffekt durch das Festhalten gemeinsamer Verhaltensgrundsätze ausmachen. Diese sind in § 8 Abs. 3 zu finden und gelten für alle beteiligten GesellschafterInnen.

Es kommt außerdem hinzu, dass durch den Abschluss des Pachtvertrages und die damit verbundenen Auflagen zur Bewirtschaftung nach § 4 Abs. 4 in Verbindung mit § 8 Abs. 2 eine Sanktionierung des Komplementärs bei Nichteinhaltung der beschriebenen Bewirtschaftungsrichtlinien möglich ist. Aus diesem Sachverhalt heraus entsteht zum einen ein direkter Überwachungseffekt, da nach § 4 Abs. 2 des Pachtvertrages eine Kopie des Kontrollberichts betreffs der ökologischen Bewirtschaftung nach Eu-Öko-Verordnung zu übersenden ist, zum anderen ein indirekter, da mit dem Eintreten in das Pachtverhältnis auch den übrigen Bewirtschaftungsrichtlinien betreffs der Naturschutzmaßnahmen und der aktiven regionalen Einbindung zugestimmt wird. Inwieweit diese einem konkretem Monitoring, zum Beispiel durch entsprechende Nachweise unterliegen, geht aus dem Vertrag nicht hervor.

Insgesamt kann dieses Designprinzip nach den beschriebenen Sachverhalten als erfüllt angesehen werden.

## **Graduated sanctions**

Wie schon bei der Satzung der Kulturlandgenossenschaft ist laut Gesellschaftsvertrag der Kommanditgesellschaft nur eine Sanktionierungsmöglichkeit, nämlich der Ausschluss eines Gesellschafters, vorgesehen. Die entsprechenden Regelungen finden sich in § 8 des Gesellschaftsvertrages.

Es wäre darüber hinaus denkbar, dass durch die Regelungen im Bezug auf Streitigkeiten, welche in § 11 Abs. 3 getroffen werden, im Ergebnis auch auf vom direkten Ausschluss abweichende Sanktionierungen beschlossen werden könnten. Auf der Grundlage der vorliegenden Quelle lassen sich allerdings keine konkreteren Schlüsse ziehen. Daher kann dieses Designprinzip auf der gegebenen Basis nicht als erfüllt angesehen werden.

### **Conflict-resolution mechanisms**

Die in § 8 Abs. 3 ausformulierten gemeinsamen Verhaltensgrundsätze, wie auch in Teilen die an die verpachteten Nutzflächen geknüpften Bewirtschaftungsregeln, beinhalten natürlicherweise einen Interpretationsspielraum. Im Falle einer ausgesprochenen Sanktionierung können daraus Konflikte erwachsen, die auf unterschiedlichen Auslegungen der Grundsätze und Regeln basieren. Für eventuelle Streitigkeiten, die sich aus dem Gesellschaftsvertrag ergeben, soll nach § 11 Abs. 3 zunächst auf ein Mediations-, Schlichtungs- oder Schiedsgerichtsverfahren zurückgegriffen werden. Dabei ist die Möglichkeit vorgesehen, sich gemeinsam auf eine Schiedsstelle zu einigen. Wenn dies nicht möglich ist, soll das Schlichtungsverfahren durch die freie Schiedsstelle „Rat & Recht“ der GLS Treuhand in Bochum durchgeführt werden. Somit besteht laut Vertrag die Möglichkeit, für auftretende Streitigkeiten gut zugängliche, lokale und kostengünstige Arenen auszuwählen. Erst im Falle eines Scheiterns des beschriebenen Verfahrens ist es zulässig, den Rechtsweg zu bestreiten.

Laut Vertrag sind für einige spezielle Konfliktsituationen explizite Lösungsmechanismen vorgesehen. So wird in § 9 der Mechanismus für die Aufnahme eines neuen Gesellschafters, nachdem ein vorheriger durch Kündigung, Ausschluss, Auflösung, Insolvenz oder Tod ausgeschieden ist, sowie die Auflösung der Gesellschaft geregelt. Das Verfahren, welches dem Ausscheiden eines Gesellschafters folgt, unabhängig ob Komplementär oder Kommanditist, wird in § 10 geregelt.

So stehen insgesamt für eine Reihe sowohl spezieller als auch allgemeiner Konfliktsituationen jeweils Lösungsmechanismen zur Verfügung, woraus die Erfüllung dieses Designprinzips gefolgert werden kann.

### **Minimal recognition of rights to organize**

Da es sich bei der Kommanditgesellschaft ebenfalls um eine staatlich anerkannte Organisationsform handelt, welche durch die erwähnten Paragraphen des Handelsgesetzbuches einen rechtlichen Rahmen erhält, kann davon ausgegangen werden, dass, solange die selbst entwickelten Regeln nicht in Konflikt mit den per Gesetz vorgeschriebenen geraten, dieses Designprinzip als erfüllt betrachtet werden kann.

### **Nested enterprises**

Dadurch, dass die Kulturlandgenossenschaft laut Gesellschaftsvertrag fest in die Struktur der Kommanditgesellschaft integriert ist, werden auch die von ihr ausgehenden Regeln mit auf diese Ebene transportiert. Dies schlägt sich auch an mehreren Stellen des Gesellschaftsvertrags nieder. So decken sich die in § 11 Abs. 3 der Satzung der Genossenschaft formulierten gemeinsamen Verhaltensgrundsätze mit denen in § 8 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrags integrierten. Darüber hinaus wird auch das in § 2 Abs. 2 der Genossenschaftssatzung erwähnte Ziel einer „regional

eingebundenen ökologischen Bewirtschaftung“ in § 1 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages der Kommanditgesellschaft überführt und letztendlich durch § 4 des Pachtvertrages konkretisiert und direkt an die Bewirtschaftung gebunden.

Es wäre außerdem naheliegend, dass der Komplementär der Kommanditgesellschaft gleichzeitig eine Mitgliedschaft in der Kulturlandgenossenschaft innehat, wodurch sich diese beiden Ebenen vollends durchdringen würden.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass zwischen den beiden Ebenen Genossenschaft und Kommanditgesellschaft enge Verbindungen und Überschneidungen festzustellen sind. Daraus kann eine Erfüllung dieses letzten Designprinzips festgestellt werden.

### **6.3 Zusammenfassung der Analyse**

Die Analyse der Kulturlandgenossenschaft hat gezeigt, dass die meisten Ostrom'schen Designprinzipien für eine langfristig erfolgreiche Ressourcen-Governance erfüllt werden. Es können zusammenfassend folgende Aussagen zur Kulturlandgenossenschaft getroffen werden:

Designprinzip 1: Die Grenzen des Ressourcensystems ergeben sich durch die Überführung des Bodens in gemeinschaftliches Eigentum. Alle beteiligten Personen erhalten eine klar definierte Rolle mit klar definierten Rechten und Pflichten, wobei sichergestellt ist, dass Entscheidungen, die für das gemeinsame System wesentlich sind, gemeinschaftlich getroffen werden können.

Designprinzip 2: Es gilt als ein Grundsatz, dass eine regional eingebundene und ökologische Art der Landwirtschaft auf den im Eigentum befindlichen Flächen praktiziert werden soll. Dieser Grundsatz durchdringt die gesamte Struktur und kann als Basis dafür gesehen werden, dass die Ressourcenentnahme und die Bedingungen vor Ort im Einklang zueinander stehen. Der Vollständigkeit halber müssten die speziellen Gegebenheiten der einzelnen Betriebe und das von ihnen genutzte Ressourcensystem untersucht werden, um eine umfassendere Aussage zu diesem Designprinzip treffen zu können.

Designprinzip 3: Auf allen untersuchten Ebenen sind zentrale Strukturen verankert, die eine gemeinsame Entscheidungsfindung ermöglichen. Hervorzuheben ist dabei, dass jede Person, die zur Beteiligung berechtigt ist, einen gleichwertigen Stimmenanteil besitzt, unabhängig davon, welche Rolle sie im System innehat. Allerdings können hier keine Aussagen zu den Entscheidungsverhältnissen auf betrieblicher Ebene gemacht werden.

Designprinzip 4: Es sind mehrere Punkte erkennbar, durch die ein direkter Überwachungseffekt entsteht. Dies geschieht insbesondere durch den Aufsichtsrat in der Genossenschaft und durch den Kommanditisten in der Kommanditgesellschaft. Da gemeinsame Verhaltensgrundsätzen

vorhanden sind, welche ebenfalls auf allen Ebenen etabliert sind, kann außerdem ein umfangreicher indirekter Monitoringeffekt angenommen werden.

Designprinzip 5: Es existiert mit dem Ausschluss eines Mitglieds bzw. eines Gesellschafters nur eine formale Möglichkeit der Sanktionierung.

Designprinzip 6: Die Mechanismen zur Konfliktlösung sind auf allen Ebenen sehr detailliert ausgeführt und es sind umfangreiche Verfahren festgelegt, von der Anzeige des Konfliktes bis hin zur Durchsetzung der Sanktion.

Designprinzip 7: Da auf staatlich legitimierte Rechtsformen zur gemeinschaftlichen Organisation zurückgegriffen wird, sind gleichzeitig deren Struktur sowie deren selbstbestimmte Regeln anerkannt. Es gilt dabei die Einschränkung, dass die Rechtsformen sich im gesetzlichen Rahmen bewegen und dessen Standards genügen müssen.

Designprinzip 8: Es handelt sich bei der Kulturlandgenossenschaft um ein komplexes, überregionales Ressourcen-Governance-System. Es konnte gezeigt werden, dass gemeinsame Prinzipien mehrere Ebenen durchdringen und diese Ebenen auch strukturell miteinander verknüpft sind. Selbst auf betrieblicher Ebene kommen die dargestellten Grundsätze der Kulturlandgenossenschaft zur Ausprägung.

#### **6.4 Diskussion der Ergebnisse**

Mit Hilfe der durchgeführten Analyse wurde die Kulturland eG mit der modernen Wirtschafts- und Sozialwissenschaftstheorie der Commons verknüpft. Es konnte gezeigt werden, dass sich die von Ostrom formulierten Designprinzipien ohne Weiteres in die Betrachtung der Kulturland eG einbeziehen lassen. Auch die hierfür gewählte Methode der qualitativen Inhaltsanalyse mit dem speziellen Orientierungsmodell der inhaltlichen Strukturierung hat sich im vorliegenden Fall als praktikabel erwiesen.

Aus der Zusammenfassung lässt sich schließen, dass es sich bei der Kulturland eG nach den von Elinor Ostrom erarbeiteten Designprinzipien um ein stabiles System der Ressourcen-Governance handelt. Lediglich bei den Möglichkeiten der Sanktionierung sind umfangreiche Defizite auszumachen. Um mit Ostrom zu schlussfolgern, sollten an dieser Stelle weitere formale Regelungen ausgehandelt werden, damit durch das Fehlen abgestufter Sanktionen auf lange Sicht gesehen keine existentiellen Konflikte hervorgerufen werden. Denn wie Ostrom feststellt, kann häufig schon eine leichte Strafe an die Einhaltung der gegebenen Regeln erinnern.

Es sollte außerdem überdacht werden, ob Mitglieder nicht die Möglichkeit eingeräumt werden sollte, auf anderen Wegen (z.B. digitalen Wegen) als der tatsächlichen physischen Anwesenheit an der Generalversammlung der Genossenschaft teilzunehmen. Denn gerade aus der Überregionalität der Genossenschaft heraus können Einschränkungen betreffs der Zugänglichkeit zur zentralen gemeinschaftlichen Entscheidungsstruktur entstehen. Es wäre auch denkbar, dass durch die Unterhaltung von regionalen Zweigstellen, wie in § 1 Abs. 3 der Satzung der Genossenschaft formuliert, eine Umstrukturierung der Generalversammlung hin zu einer Versammlung von jeweils weisungsgebunden Delegierten als sinnvoll erachtet werden könnte.

Für einen weiteren Punkt in der Diskussion der Ergebnisse soll nochmals auf die heutige Perspektive der Commons Bezug genommen werden. Wie in Kapitel vier dargestellt, hat sich die Sichtweise auf die Commons im Lauf der Zeit zunehmend erweitert. Es sollte außerdem bereits deutlich geworden sein, dass bei der Betrachtung von Commons immer auch die Betrachtung der zugehörigen Gemeinschaft notwendig ist. Denn Commons setzen sich aus Ressourcensystemen, Gemeinschaften und den zugehörigen Regeln und Normen zusammen<sup>143</sup>. Dabei führt das Entfernen oder die Zerstörung eines dieser Teile zur Zerstörung des betreffenden Commons<sup>144</sup>. Dieser Zusammenhang findet sich auch in der modernen Theorie der Commons wieder, in dem sie als ein „Gefüge von Sozialstrukturen und -prozessen“<sup>145</sup> begriffen werden.

Wenn diese Gedanken auf die durchgeführte Analyse übertragen werden, wird deutlich, dass diese Analyse eben genau den Punkt der Gemeinschaft, des Gefüges aus sozialen Strukturen und Prozessen, nicht zu erfassen vermag. Auf diesen Punkt muss bei der Einordnung der Ergebnisse unbedingt Rücksicht genommen werden. Es bleibt jedoch hinzuzufügen, dass die vorliegende Arbeit für die Erfassung von sozialen Prozessen nicht konzipiert wurde, sondern lediglich auf die Darstellung der Regeln und des Ressourcensystems.

Nichtsdestotrotz lassen sich einige Schlüsse aus der Arbeit ziehen, welche im letzten Kapitel ausgeführt werden sollen.

---

143 Vgl. Helfrich, Silke; Kuhlen, Rainer; Sachs, Wolfgang; Siefkes, Christian; Gemeingüter – Wohlstand durch Teilen, Heinrich-Böll-Stiftung 2009; S.11

144 Helfrich, München, 2009, S.24

145 Helfrich, Silke; Bollier, David; Die Welt der Commons – Mustern gemeinsamen Handelns; Silke Helfrich, David Bollier und Heinrich-Böll-Stiftung (Hg.); transcript Verlag, Bielefeld, 2015, S.14

## 7 Fazit

Die vorliegende Arbeit verbindet in einer Untersuchung der Kulturland eG ein alternatives Eigentums- und Finanzierungsmodell zum Kauf von landwirtschaftlicher Nutzfläche mit den aktuellen und zurückliegenden Entwicklungen am landwirtschaftlichen Bodenmarkt sowie der modernen Wirtschafts- und Sozialwissenschaftstheorie der Commons.

So wurde aufgezeigt, dass der Markt als Steuerungsinstanz für das Ressourcensystem Boden einen enormen Einfluss auf die Art und Weise der landwirtschaftlichen Produktion wie auch auf die Agrarstruktur besitzt. Es sollte deutlich gemacht werden, dass die Entwicklungen sich in einem hohen Maße bis auf die betriebliche Ebene auswirken. Vor allem die stark gestiegenen Pachtpreise gefährden direkt die Rentabilität der landwirtschaftlichen Produktion, während das hohe Niveau der Kaufpreise die langfristige Sicherung oder eine notwendige Erweiterung eines Betriebes unmöglich machen kann. Diese Dynamiken befeuern eine immer weiter fortschreitende Intensivierung, Rationalisierung, ja Industrialisierung der landwirtschaftlichen Produktion. Denn die hohen Pacht- und Kaufpreise für landwirtschaftliche Nutzfläche lassen keinen Spielraum für sinkende Ertragszahlen zu. Aus der sich verändernden Produktionsweise resultiert wiederum ein enorm gesteigener Kapitalaufwand für diese Nutzflächen, denn es müssen dafür weitere Agrartechnik und Produktionsmittel angeschafft werden. So betrug der Kapitaleinsatz je Erwerbstätigem in der Landwirtschaft im Jahr 2016 durchschnittlich 563.100 Euro<sup>146</sup>. Es ist leicht vorstellbar, dass es gerade für kleinere landwirtschaftliche Betriebe sehr schwer ist, mit dieser Situation umzugehen. Dies spiegelt sich auch in den Veränderungen in der Agrarstruktur wider: Die Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe wie auch die der landwirtschaftlichen Arbeitskräfte geht kontinuierlich zurück, während die durchschnittliche Betriebsgröße steigt. Doch es gibt auch andere Auswege aus dieser Situation, die für kleinere Betriebe offensichtlich häufig in einer Betriebsaufgabe endet.

Eine dieser Möglichkeiten steht in Form der Kulturland eG zur Verfügung. Ihre Struktur und Arbeitsweise wurde dabei durch eine umfangreiche Studie erarbeitet, welche einen direkten Bezug zur Situation am landwirtschaftlichen Bodenmarkt sowie zu kleineren landwirtschaftlichen Biobetrieben nahm. Durch die Struktur der Kulturland eG wird die Mobilisierung von außerlandwirtschaftlichem Kapital zum Kauf von landwirtschaftlicher Nutzflächen ermöglicht. Dies geschieht hauptsächlich durch das Einlegen von Genossenschaftsanteilen durch die beitretenden Mitglieder. Da es für diese Anteile weder eine Verzinsung noch eine auszuschüttende Dividende gibt und zusätzlich keinerlei Gewinnerzielungsabsicht durch die Genossenschaft formuliert wird, entstehen im Vergleich zu anderen Finanzierungsmodellen weit weniger ökonomische Zwänge, welche sich auf die landwirtschaftliche Produktion auswirken könnten. Dies schafft natürlich einen

---

146 DBV, 2017, S.69

Spielraum in der Art und Weise der Bewirtschaftung und Betriebsführung. Dieser manifestiert sich in der Praxis durch die nicht an ökonomischen Zielen ausgerichteten Bewirtschaftungsrichtlinien, welche die gesamte Struktur der Kulturland eG durchziehen. Ein weiterer Aspekt ist die Überführung des Bodens in gemeinschaftliches Eigentum der Genossenschaft mit dem Erwerb der Flächen. Dadurch wird das einmal erworbene Land langfristig den Mechanismen des Bodenmarktes entzogen. Insgesamt bündeln sich die genannten Aspekte für die Kulturland eG in dem Prozess des Organisierens einer „modernen ‘Allmende’ “. Der genannte Begriff „Allmende“ ist stark historisch geprägt und steht für natürliche, gemeinschaftlich genutzte Ressourcen.

Dieser Punkt erlaubte es, die Kulturland eG mit der modernen Wirtschafts- und Sozialwissenschaftstheorie der Commons zu verbinden, denn unter dem Begriff Commons kann im Allgemeinen eine langlebige, gemeinschaftliche Nutzung und Verwaltung von Ressourcen nach selbstbestimmten Regeln verstanden werden. Bei der Beschäftigung mit der Commons-Theorie war festzustellen, dass verschiedenste Betrachtungsweisen auf Commons eingenommen werden können. Diese haben sich in der Vergangenheit immer auch ein Stück weit verändert und erweitert. Für die Betrachtung der Kulturland eG wurde dabei auf die von Elinor Ostrom begründete Perspektive, welche Commons als eine Art Ressourcen-Governance versteht, Bezug genommen. Insbesondere wurde dabei auf die von ihr entwickelten Designprinzipien für langfristig erfolgreiche Governance-Systeme zurückgegriffen. Dies geschah vorwiegend aus Gründen der Praktikabilität, die auch mit der genutzten Analysetechnik der inhaltlichen Strukturierung zusammenhängen. Denn so konnte ein bereits bestehendes und wissenschaftlich fundiertes Kategoriensystem für die Untersuchung genutzt werden. Mit Sicherheit wäre auch die Entwicklung eines eigenen, umfangreicheren Kategoriensystems möglich gewesen, dies hätte allerdings den Rahmen dieser Arbeit bei weitem überschritten. So musste in Kauf genommen werden, dass bestimmte Aspekte der Commons-Theorie nicht in dem gewählten Kategoriensystem eingebunden sind und die Aussagekraft sich auf Punkte beschränkt, die durch die Kategorien abgebildet werden können.

Die Ergebnisse zeigten insgesamt, dass es sich bei der Kulturland eG um ein überregionales, komplexes System der Ressourcen-Governance handelt, welches im Grunde alle Elemente für ein langfristig erfolgreiches Bestehen mitbringt. Lediglich in einem Designprinzip waren umfangreiche Defizite erkennbar. Es konnte festgestellt werden, dass nicht die tatsächliche Nutzung des Ressourcensystems Boden im Vordergrund steht, sondern die Ausgestaltung von dessen Eigentums- und Finanzierungsform. Das Ressourcensystem wird in der Regel von mit der Kulturland eG assoziierten landwirtschaftlichen Betrieben genutzt, welche durch die festgeschriebenen Bewirtschaftungsrichtlinien und gemeinsame Verhaltensgrundsätze ganz wesentlich beeinflusst werden sollten.

Um feststellen zu können, inwieweit Richtlinien und Grundsätze in der Praxis wirklich zur Anwendung kommen, wäre allerdings eine genauere Untersuchung der jeweiligen landwirtschaftlichen Betriebe erforderlich. Außerdem wären Untersuchungen der sozialen

Prozesse innerhalb des gesamten Ressourcennutzungssystems, auch mit einem veränderten methodischen Ansatz, notwendig. Diese müssten sich dabei auf eine umfangreichere Auseinandersetzung mit der gelebten Praxis und den konkreten Erfahrungen in den sozialen Prozessen konzentrieren<sup>147</sup>, da diese einen wesentlichen Bestandteil von Commons darstellen. Denn es lässt sich durch die vorgenommene Analyse keine Aussage darüber treffen, ob die festgeschriebenen Strukturen auch wirklich miteinander gelebt werden oder nur auf dem Papier bestehen.

Trotz der fehlenden Aspekte, welche von dieser Arbeit nicht erfasst werden, lässt sich folgende Aussage hinsichtlich der in der Einleitung aufgeworfenen Fragestellung treffen: Durch die Eigenschaften und die Struktur der Kulturland eG wird ein Rahmen geschaffen, in dem sich Commons wesentlich einfacher erhalten und neu entfalten können. Dies begründet sich im Wesentlichen durch die Einführung gemeinschaftlicher Entscheidungsstrukturen, die Festschreibung von ökologischen und sozialen Bewirtschaftungsrichtlinien, die gemeinsamen Verhaltensgrundsätze und die Reduzierung des ökonomischen Drucks auf die landwirtschaftliche Produktion. Hinzu kommt, dass all diese Punkte durch die Überführung in ein gemeinschaftliches Eigentumsverhältnis langfristig an das Ressourcensystem Boden gebunden werden.

Mit der Kulturland eG steht somit mindestens ein stabiles und gut durchdachtes Eigentums- und Finanzierungsmodell als alternative Lösung für kleinere, durch die Entwicklungen am Bodenmarkt bedrohte landwirtschaftliche Betriebe zur Verfügung. Durch eine passende Ausgestaltung könnte dieser Rahmen aber auch zur vermehrten Etablierung von Commons in der hiesigen Agrarstruktur genutzt werden. Auf die Praxis kommt es an.

---

147 Helfrich, Bollier, Bielefeld, 2015, S.14

## Literaturverzeichnis

Augusten, Frank; Die Bodenfrage neu stellen: Aber wie?; in: Wem gehört die Welt?, Zur Wiederentdeckung der Gemeingüter, Silke Helfrich und Heinrich-Böll-Stiftung (Hrsg.), oekom Verlag, München, 2009, S.126-133

Bahner et al., International Biodynamic Association IBDA, Bodenmarkt und neue Eigentumsformen im ökologischen Landbau, 2012

Binswanger, Hans Christoph; Dominium und Patrimonium – Eigentumsrechte und -pflichten unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit; in: Martin Held, Hans G. Nutzinger (Hg.), Eigentumsrechte verpflichten, Frankfurt/Main – New York, Campus Verlag, 1998, S.126-142

Bollier, David; Gemeingüter – eine vernachlässigte Quelle des Wohlstands, in: Silke Helfrich und Heinrich-Böll-Stiftung (Hrsg.), Wem gehört die Welt?, Zur Wiederentdeckung der Gemeingüter, oekom Verlag, München, 2009, S.28-38

Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz in Zusammenarbeit mit der juris GmbH – [www.juris.de](http://www.juris.de), Gesetz betreffend die Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften (Genossenschaftsgesetz – GenG), <https://www.gesetze-im-internet.de/genG/GenG.pdf> (Stand 13.03.2018)

Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz in Zusammenarbeit mit der juris GmbH – [www.juris.de](http://www.juris.de), Handelsgesetzbuch, <https://www.gesetze-im-internet.de/hgb/HGB.pdf> (Stand 13.03.2018)

Bundesregierung, Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie, Neuauflage 2016, Oktober 2016  
Bund für ökologische Lebensmittelwirtschaft e.V, Zahlen – Daten – Fakten, Die Bio-Branche 2017, Berlin, Februar 2018

Bund-Länder-Arbeitsgruppe (BLAG), Landwirtschaftliche Bodenmarktpolitik: Allgemeine Situation und Handlungsoptionen, „Bodenmarktpolitik“, März 2015

Deutscher Bauernverband (DBV), Situationsbericht 2017/18, Trends und Fakten zur Landwirtschaft, Berlin, Dezember 2017

Europäisches Parlament, Bericht, „Aktueller Stand der Konzentration von Agrarland in der EU: Wie kann Landwirten der Zugang zu Land erleichtert werden?“, Ausschuss für Landwirtschaft und ländliche Entwicklung, 30.03.2017

Forstner, Bernhard; Tietz, Andreas; Klare, Klaus; Kleinhanss, Werner; Weingarten, Peter; Johann Heinrich von Thünen-Institut, Sonderheft 352, Aktivitäten von nicht-landwirtschaftlichen und überregional ausgerichteten Investoren auf landwirtschaftlichen Bodenmarkt in Deutschland, Endbericht, 2. aktualisierte Fassung, Braunschweig, 2011

Göman, Horst; Witte de, Thomas; Peter, Günter; Tietz, Andreas; Johann Heinrich von Thünen-Institut, Thünen Report 10, Auswirkungen der Biogaserzeugung auf die Landwirtschaft, Braunschweig, 2013

Hardin, Garrett; in: Science, New Series, Vol. 162, No. 3859, 1968, S.1243-1248

Heinrich-Böll-Stiftung, Institute for Advanced Sustainability Studies, Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland, Le Monde diplomatique, Bodenatlas – Daten und Fakten über Acker, Land und Erde, 2015

Helfrich, Silke; Bollier, David; Die Welt der Commons – Mustern gemeinsamen Handelns, Silke Helfrich, David Bollier und Heinrich-Böll-Stiftung (Hg.), transcript Verlag, Bielefeld, 2015

Helfrich, Silke; Gemeingüter sind nicht - sie werden gemacht, in: Silke Helfrich und Heinrich-Böll-Stiftung (Hg.), Commons, Für eine Politik jenseits von Markt und Staat, 1. Auflage, transcript Verlag, Bielefeld 2012, S.85-91

Helfrich, Silke; Kuhlen, Rainer; Sachs, Wolfgang; Siefkes, Christian; Gemeingüter – Wohlstand durch teilen, Heinrich-Böll-Stiftung (Hg.), 2009

Helfrich, Silke; Wem gehört die Welt?, Zur Wiederentdeckung der Gemeingüter, Silke Helfrich und Heinrich-Böll-Stiftung (Hrsg.), oekom Verlag, München, 2009

Kulturland eG, Infopack, <http://kulturland.de/downloads> (Stand 13.03.2018)

Kulturland eG, Jahresbericht 2016, <http://www.kulturland-eg.de/jahresberichte> (Stand 13.03.2018)

Lerch, Achim; „Die Tragödie der “Tragedy of the Commons“, in: Silke Helfrich und Heinrich-Böll-Stiftung (Hrsg.), Wem gehört die Welt?, Zur Wiederentdeckung der Gemeingüter, oekom Verlag, München, 2009, S.85-95

Ostrom, Elinor; Governing the Commons – The Evolution of Institutions for Collective Actions, Cambridge University Press 1990, Reissue 2015

Mayring, Philipp; Qualitative Inhaltsanalyse, Grundlagen und Techniken, 11. aktualisierte und überarbeitete Auflage, Beltz Verlag, Weinheim und Basel, 2010

Stahr, Karl; Kandeler, E.; Herrmann, Ludger; Streck, Thilo; Bodenkunde und Standortlehre, 2. korrigierte Auflage, Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart, 2012

Statistisches Bundesamt, Fachserie 3 Reihe 2.1.5, Rechtsformen und Erwerbscharakter, 2016

Statistisches Bundesamt, Fachserie 3 Reihe 2.1.6, Eigentums- und Pachtverhältnisse, 2016

Statistisches Bundesamt, Fachserie 3 Reihe 2.4, Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke, 2016

Statistisches Bundesamt, Fachserie 3 Reihe 3.1.2, Bodennutzung der Betriebe – Landwirtschaftlich genutzte Flächen, 2017

Statistisches Bundesamt, Fachserie 17 Reihe 1, Preisindizes für Land- und Forstwirtschaft, Januar 2018

Stevenson, Glenn G.; Common Property Economics. A General Theory and Land Use Applications, Cambridge University Press, 1991

Top Agrar, Mehr Landwirtschaft!, Ausgabe 11/2011, S.30-32

Umweltbundesamt (Hg.), 30 Jahre SRU-Sondergutachten „Umweltprobleme der Landwirtschaft“ - eine Bilanz, Texte 28/2015, Dessau-Roßlau, April 2015

Umweltbundesamt (Hg.), Die Böden Deutschlands – Sehen, Erkunden, Verstehen; Dessau-Roßlau, Dezember 2010

Umweltbundesamt (Hg.), Umweltschutz in der Landwirtschaft, 2. aktualisierte Fassung, Dessau-Roßlau, April 2017

Zückert, Hartmut; Allmende: Von Grund auf eingeeht, in: Silke Helfrich und Heinrich-Böll-Stiftung (Hg.), Commons, Für eine Politik jenseits von Markt und Staat, 1. Auflage, transcript Verlag, Bielefeld, 2012, S.158-164

## **Eidesstattliche Erklärung**

Hiermit erkläre ich an Eides statt, dass ich die vorliegende Bachelorarbeit selbstständig verfasst und keine anderen als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel benutzt habe. Mir ist bewusst, dass jede Form von Plagiat juristische Konsequenzen nach sich zieht.

Leipzig, den 27. März 2018

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Nils' followed by a stylized flourish.

Nils Haubner

## **Anhang: Material der Qualitativen Inhaltsanalyse**

- Satzung der Kulturland e.G.
- Gesellschaftsvertrag der Kommanditgesellschaft
- Vorlage des Landpachtvertrags

# Satzung Kulturland eG

## PRÄAMBEL

Die Nutzung von landwirtschaftlichem Grund und Boden darf nicht von den Regeln sich selbst vermehrender Geldströme bestimmt werden. Landwirtschaft soll vielmehr die Fruchtbarkeit des Bodens langfristig bewahren, pflanzliche Erzeugnisse in Verbindung mit größtmöglicher Biodiversität hervorbringen und Menschen und Tieren damit eine Lebensgrundlage schaffen. Sie pflegt und bewahrt Kulturlandschaften als Ort und Heimat für menschliche Gemeinschaften.

Die Kulturland-Genossenschaft erwirbt vor diesem Hintergrund landwirtschaftliche Flächen, um sie im Sinne einer modernen „Allmende“ langfristig in gemeinschaftlichem Eigentum zu halten. Sie unterstützt damit Höfe, die ökologisch wirtschaften und sich darüber hinaus sozial öffnen und bewusst in ihre Region einbinden. Die Mitglieder sollen durch die Gemeinschaft hindurch die Möglichkeit haben, persönliche Verantwortung für Grund und Boden wahrzunehmen und sich am Leben der Betriebe zu beteiligen. Zu diesem Zweck kann die Genossenschaft Flächen auch selbst bewirtschaften oder im Rahmen einer gemeinsam mit Landwirten gegründeten Eigentumsgesellschaft erwerben.

Die Genossenschaft möchte damit zur Entwicklung neuer und zukünftiger Eigentumsformen für eine nachhaltige Landwirtschaft beitragen. Sie versteht sich als Brücke zwischen Eigentümern und Nutzern, über die verschiedene Intensitäten der Beteiligung am Boden bis hin zu Schenkung und Spende gelebt werden können.

Dieses gemeinsame Verständnis dient den Mitgliedern als Grundlage für die folgenden Satzungsbestimmungen.

## I. FIRMA, SITZ, ZWECK UND GEGENSTAND DES UNTERNEHMENS

### § 1 Name, Sitz

- (1) Die Genossenschaft trägt den Namen Kulturland eG.
- (2) Ihr Sitz ist Hitzacker (Elbe).
- (3) Die Genossenschaft unterhält regionale Zweigstellen.

### § 2 Zweck und Gegenstand

- (1) Die Genossenschaft fördert die Mitglieder durch gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb, indem sie neue, gemeinschaftliche Eigentumsverhältnisse an landwirtschaftlichen Flächen entwickelt. Landwirtschaftlichen Mitgliedern werden Wirtschaftsflächen langfristig zur Verfügung gestellt. Mitgliedern, die keine Landwirte sind, wird die Möglichkeit einer lebendigen Beziehung zu regional orientierten Biohöfen geboten.
- (2) Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb von landwirtschaftlichen Flächen zur eigenen Nutzung oder zur Verpachtung an Mitglieder unter der Bedingung einer regional eingebundenen ökologischen Bewirtschaftung.
- (3) Die Genossenschaft verwirklicht diesen Gegenstand insbesondere durch Ankauf von Grund und Boden mit Geschäftsguthaben der Mitglieder. Zu diesem Zweck kann sie auch stille Be-

teiligungen zulassen und/oder gemeinsame Eigentumsgesellschaften mit Landwirten gründen.

- (4) Grund und Boden sollen möglichst langfristig im Eigentum der Genossenschaft gehalten werden.
- (5) Der Vorstand regelt mit Zustimmung des Aufsichtsrats in Richtlinien die Grundsätze für
  1. den Erwerb der Mitgliedschaft (§3 Abs. 3 und 4, § 4 Abs. 3)
  2. den Ankauf von Land
  3. dessen Verpachtung oder eigene Bewirtschaftung
  4. die Naturalvergütung von Mitgliederdarlehen
  5. die Wertentwicklung und Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens bei Ausscheiden (§ 12 Abs. 1 und 4).
- (6) Geschäfte mit Nichtmitgliedern sind zulässig.
- (7) Die Genossenschaft kann sich an anderen Unternehmen beteiligen.

## **II. EIGENKAPITAL UND HAFTSUMME**

### **§ 3 Geschäftsanteil, Eintrittsgeld, Nachschusspflicht**

- (1) Der Geschäftsanteil beträgt 500 €. Dies entspricht zugleich der Pflichtbeteiligung.
- (2) Der Geschäftsanteil ist sofort in voller Höhe einzuzahlen.
- (3) Ein Mitglied kann mit Zustimmung des Vorstands weitere Geschäftsanteile übernehmen. Der Umfang, in welchem sich ein Mitglied mit weiteren Geschäftsanteilen beteiligen darf, wird in einer Richtlinie festgelegt, welche der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats erlässt. Der Zustimmung des Aufsichtsrates bedarf es auch, wenn im Einzelfall die festgelegte Höchstgrenze überschritten werden soll.
- (4) Durch Beschluss des Vorstands mit Zustimmung des Aufsichtsrates kann ein Eintrittsgeld festgelegt werden, das den Rücklagen zugeführt wird.
- (5) Eine Nachschusspflicht der Mitglieder besteht nicht.

### **§ 4 Mitglieder**

- (1) Mitglieder können sein:
  1. natürliche Personen,
  2. Personengesellschaften des Handelsrechts,
  3. juristische Personen des privaten oder öffentlichen Rechts.
- (2) Aufnahmefähigkeit ist nur gegeben, wenn von dem neuen Mitglied die Förderung des Genossenschaftszwecks zu erwarten ist und dessen wirtschaftliche oder sonstige Betätigung nicht den Grundsätzen der Präambel widerspricht.
- (3) Ein Anspruch auf Aufnahme besteht nicht. Der Vorstand kann mit Zustimmung des Aufsichtsrats in einer Richtlinie gemäß § 2 Abs. 5 Aufnahmevoraussetzungen bestimmen.
- (4) Die Mitglieder sind verpflichtet, der Genossenschaft eine Änderung ihrer Anschrift und ggf. Mailadresse mitzuteilen.

**§ 5 Erwerb der Mitgliedschaft**

- (1) Die Mitgliedschaft wird erworben durch
  1. Unterzeichnung einer Beitrittserklärung, die § 15 a GenG entspricht,
  2. Beschluss des Vorstands über die Zulassung als Mitglied.
- (2) Das Mitglied ist unverzüglich in die Mitgliederliste einzutragen und unverzüglich hiervon zu unterrichten.

**§ 6 Beendigung der Mitgliedschaft**

- (1) Die Mitgliedschaft endet durch
  1. Kündigung (§ 7);
  2. Übertragung des gesamten Geschäftsguthabens (§ 8);
  3. Tod (§ 9);
  4. Auflösung einer juristischen Person oder Personengesellschaft des Handelsrechts (§ 10);
  5. Ausschluss (§ 11).
- (2) Nach dem Ausscheiden aus der Genossenschaft wird ermittelt, wieviel das ausgeschiedene Mitglied von seinen Einzahlungen auf den Geschäftsanteil zurückerstattet bekommt (Auseinandersetzung). Die Berechnung des Auseinandersetzungsguthabens erfolgt nach § 12. Im Fall der Übertragung (§ 8) erfolgt keine Auseinandersetzung.

**§ 7 Kündigung**

- (1) Die Mitgliedschaft und einzelne Anteile können mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende des Geschäftsjahres, frühestens aber zum Ende des fünften auf die Einzahlung der Anteile folgenden Geschäftsjahres gekündigt werden.
- (2) Die Kündigung muss schriftlich erfolgen.

**§ 8 Übertragung des Geschäftsguthabens**

- (1) Ein Mitglied kann jederzeit, auch im Laufe des Geschäftsjahres, sein Geschäftsguthaben ganz oder teilweise durch schriftlichen Vertrag einem anderen übertragen und – bei vollständiger Übertragung – hierdurch aus der Genossenschaft ohne Auseinandersetzung ausscheiden.
- (2) Die Höchstgrenze des § 3 Abs. 3 für die Zahl der Geschäftsanteile ist auch bei der Übertragung auf ein anderes Mitglied zu beachten.
- (3) Erfolgt mit Übertragung des Geschäftsguthabens die Neuaufnahme eines Mitglieds in die Genossenschaft, bedarf dies der Zustimmung des Vorstands. §§ 4 und 5 gelten entsprechend.

**§ 9 Tod eines Mitglieds**

- (1) Mit dem Tod eines Mitglieds geht seine Mitgliedschaft auf den Erben über.
- (2) Mehrere Erben eines verstorbenen Mitglieds können das Stimmrecht in der Generalversammlung nur durch einen gemeinsamen Vertreter ausüben.
- (3) Die Mitgliedschaft endet mit dem Schluss des Geschäftsjahres, in dem der Erbfall eingetreten ist.

**§ 10 Auflösung einer juristischen Person oder Personengesellschaft des Handelsrechts**

- (1) Wird eine juristische Person oder eine Personengesellschaft des Handelsrechts aufgelöst oder erlischt sie, so endet die Mitgliedschaft mit dem Schluss des Geschäftsjahres, in dem die Auflösung oder das Erlöschen wirksam geworden ist.
- (2) Wird eine juristische Person oder Personengesellschaft aufgelöst, indem sie in einen Gesamtrechtsnachfolger übergeht, so endet die Mitgliedschaft zum Schluss des Geschäftsjahres.

**§ 11 Ausschluss**

- (1) Ein Mitglied kann zum Schluss eines Geschäftsjahres aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden,
  1. wenn es trotz schriftlicher Aufforderung unter Androhung des Ausschlusses seinen Zahlungspflichten in erheblichem Umfang nicht nachkommt, insbesondere Einzahlungen auf Geschäftsanteile nicht leistet;
  2. wenn es durch sein sonstiges Verhalten das Genossenschaftsleben oder den Förderzweck so nachhaltig stört, dass seine Mitgliedschaft der Genossenschaft nicht mehr zuzumuten ist;
  3. wenn es rassistische, verfassungs- oder fremdenfeindliche Äußerungen tätigt oder Handlungen verfolgt, die die ökologische Landwirtschaft mit extremistischen Gedankengut verbinden und/oder geeignet sind, dem öffentlichen Ansehen der Genossenschaft zu schaden;
  4. wenn es im Zusammenhang mit der Aufnahme in die Genossenschaft in hierfür relevanten Fragen wissentlich falsche Angaben gemacht hat;
  5. wenn die Voraussetzungen zur Aufnahme nach § 4 entfallen sind;
  6. wenn es zahlungsunfähig geworden oder überschuldet ist, oder wenn über sein Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet worden ist;
  7. wenn sein dauernder Aufenthaltsort länger als 6 Monate unbekannt ist und mit zumutbaren Anstrengungen auch nicht ermittelt werden kann.
- (2) Über den Ausschluss entscheidet der Vorstand. Bei Mitgliedern von Vorstand oder Aufsichtsrat entscheidet die Generalversammlung. Der Beschluss der Generalversammlung bedarf einer Mehrheit von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen.
- (3) Der Ausgeschlossene kann, wenn nicht die Generalversammlung den Ausschluss beschlossen hat, innerhalb eines Monats seit der Absendung der entsprechenden Benachrichtigung Widerspruch beim Aufsichtsrat einlegen. Ihm ist in der nächstfolgenden Aufsichtsratssitzung die Möglichkeit zur Anhörung zu geben. Der Aufsichtsrat entscheidet über den Widerspruch. Gibt er ihm statt, so ist damit die Entscheidung des Vorstands aufgehoben. Ein solcher Beschluss des Aufsichtsrats bedarf einer Mehrheit von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen.
- (4) Legt der Ausgeschlossene nicht fristgerecht Widerspruch ein, so ist der ordentliche Rechtsweg ausgeschlossen.

**§ 12 Auseinandersetzung**

- (1) Für die Auseinandersetzung zwischen dem ausgeschiedenen Mitglied und der Genossenschaft ist der festgestellte Jahresabschluss maßgebend; Verlustvorträge sind nach dem Verhältnis der Geschäftsanteile zu berücksichtigen.
- (2) Auf die Rücklagen und das sonstige Vermögen der Genossenschaft hat das Mitglied keinen Anspruch.
- (3) Dem ausgeschiedenen Mitglied ist das Auseinandersetzungsguthaben binnen sieben Monaten nach dem Ausscheiden auszuführen.
- (4) Der Vorstand kann mit Zustimmung des Aufsichtsrates unter der Berücksichtigung der Liquidität der Genossenschaft einen von § 73 Abs 2 GenG abweichenden Zeitpunkt und ggf. die Modalitäten für die Zahlung des Auseinandersetzungsguthabens festlegen. Die Auszahlung hat spätestens innerhalb von drei Jahren nach dem Ausscheiden zu erfolgen. Eine etwaige Festlegung von Modalitäten ist in eine Richtlinie gemäß § 2 Abs. 5 aufzunehmen und den Mitgliedern frühzeitig, möglichst bereits vor Beitritt, bekanntzugeben.

**III. ORGANE DER GENOSSENSCHAFT****§ 13 Generalversammlung**

- (1) Die Generalversammlung wird durch den Vorstand einberufen. Der Aufsichtsrat ist zur Einberufung berechtigt und verpflichtet, wenn hierfür ein gesetzlicher oder satzungsmäßiger Grund vorliegt oder dies im Interesse der Genossenschaft erforderlich ist.
- (2) Die Generalversammlung wird durch unmittelbare Benachrichtigung sämtlicher Mitglieder in Textform einberufen. Die Einladung muss mindestens drei Wochen, Mitteilungen über Ergänzungen und Änderungen der Tagesordnung müssen mindestens eine Woche vor der Generalversammlung erfolgen. Die Mitteilungen gelten als rechtzeitig zugegangen, wenn sie zwei Werktage vor Beginn der Frist abgesendet worden sind.
- (3) Die Tagesordnung wird von dem Organ festgesetzt, das die Generalversammlung einberuft.
- (4) Die Generalversammlung muss unverzüglich einberufen werden, wenn mindestens ein Zehntel der Mitglieder in Textform unter Anführung des Zwecks und der Gründe die Einberufung verlangt. In gleicher Weise sind die Mitglieder berechtigt zu verlangen, dass Gegenstände zur Beschlussfassung einer Generalversammlung angekündigt werden.
- (5) Jede ordnungsgemäß einberufene Generalversammlung ist unabhängig von der Zahl der Teilnehmer beschlussfähig.
- (6) Jedes Mitglied hat eine Stimme. Das Mitglied oder sein gesetzlicher Vertreter können Stimmvollmacht erteilen, jedoch nur an ein anderes Mitglied. Für die Vollmacht ist die schriftliche Form erforderlich. Ein Bevollmächtigter kann nicht mehr als zwei Mitglieder vertreten.
- (7) Die Generalversammlung bestimmt die Versammlungsleitung auf Vorschlag des Aufsichtsrates.
- (8) Beschlüsse werden gem. § 47 GenG protokolliert.

**§ 14 Aufsichtsrat**

- (1) Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens drei und höchstens zwölf Mitgliedern. Die genaue Anzahl wird von der Generalversammlung bestimmt.
- (2) Der Aufsichtsrat wird von der Generalversammlung gewählt. Er bestimmt aus seiner Reihe einen Vorsitzenden und einen Stellvertreter. Die regelmäßige Amtszeit der Mitglieder beträgt drei Jahre. Sie endet mit der Wahl der Nachfolger. Der Aufsichtsrat wird einzeln vertreten vom Vorsitzenden oder von dessen Stellvertreter.
- (3) Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig, wenn mindestens die Hälfte der Mitglieder an der Beschlussfassung teilnimmt. Der Aufsichtsrat kann schriftlich, telefonisch und auf elektronischem Wege Beschlüsse fassen, wenn kein Aufsichtsratsmitglied der Beschlussfassung widerspricht.
- (4) Der Aufsichtsrat überwacht die Leitung der Genossenschaft, berät den Vorstand und berichtet der Generalversammlung.

**§ 15 Vorstand**

- (1) Der Vorstand besteht aus mindestens zwei und höchstens fünf Mitgliedern. Er wird vom Aufsichtsrat bestellt und abberufen. Die Amtszeit beträgt drei Jahre. Die Wiederbestellung ist zulässig.
- (2) Zwei Vorstandsmitglieder können rechtsverbindlich für die Genossenschaft zeichnen und Erklärungen abgeben. Die Genossenschaft kann auch durch ein Vorstandsmitglied in Gemeinschaft mit einem Prokuristen gesetzlich vertreten werden. Zur Gesamtvertretung befugte Vorstandsmitglieder können einzelne von ihnen zur Vornahme bestimmter Geschäfte oder bestimmter Arten von Geschäften ermächtigen.
- (3) Der Vorstand fasst seine Beschlüsse mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Er ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte seiner Mitglieder mitwirkt. Der Vorstand kann auch schriftlich, telefonisch und auf elektronischem Wege Beschlüsse fassen. Beschlüsse, die über den regelmäßigen Geschäftsbetrieb hinausgehen, sind zu Beweis Zwecken zu protokollieren. Die Protokolle sind fortlaufend zu nummerieren und von zwei Vorstandsmitgliedern zu unterzeichnen. Bei elektronischer Beschlussfassung kann auf separate Unterzeichnung verzichtet werden. Die entsprechende Email-Korrespondenz ist dem Protokoll beizufügen
- (4) Der Vorstand führt die Genossenschaft in eigener Verantwortung. Er bedarf der Zustimmung des Aufsichtsrates für die Aufstellung des Wirtschaftsplans, für die Aufstellung von Richtlinien gemäß § 2 Abs. 5 sowie für den Abschluss von Geschäften mit einem Volumen über 200.000 €.

**IV. RECHNUNGSWESEN; BEKANNTMACHUNGEN****§ 16 Geschäftsjahr**

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

**§ 17 Jahresüberschuss und Jahresfehlbetrag**

- (1) Über die Verwendung des Jahresüberschusses oder die Deckung eines Jahresfehlbetrags beschließt die Generalversammlung unter Beachtung der Vorschriften des Gesetzes und dieser Satzung.
- (2) Der auf die Mitglieder entfallende Jahresüberschuss wird dem Geschäftsguthaben solange zugeschrieben, bis ein durch einen Jahresfehlbetrag vermindertes Geschäftsguthaben wieder ergänzt ist. Darüber hinaus wird ein Jahresüberschuss nicht an Mitglieder ausgeschüttet, sondern ausschließlich den Rücklagen zugeführt oder auf neue Rechnung vorgetragen.
- (3) Soweit ein Jahresfehlbetrag nicht auf neue Rechnung vorgetragen oder durch Heranziehen der anderen Ergebnisrücklagen gedeckt wird, ist er durch die gesetzliche Rücklage oder durch die Kapitalrücklage oder durch Abschreibung von den Geschäftsguthaben der Mitglieder oder durch diese Maßnahmen zugleich zu decken.

**§ 18 Gesetzliche Rücklage; andere Ergebnisrücklagen**

- (1) Die gesetzliche Rücklage wird gebildet durch eine jährliche Zuweisung von 30% des Jahresüberschusses zuzüglich eines eventuellen Gewinnvortrages bzw. abzüglich eines eventuellen Verlustvortrages, bis die gesetzliche Rücklage 10% der ausgewiesenen Bilanzsumme erreicht hat.
- (2) Neben der gesetzlichen Rücklage können bei der Aufstellung des Jahresabschlusses andere Ergebnisrücklagen gebildet werden.

**§ 19 Bekanntmachungen**

- (1) Bekanntmachungen, deren Veröffentlichung vorgeschrieben ist, erfolgen unter der Firma der Genossenschaft in „die tageszeitung“, Berlin.
- (2) Es sind die Namen der Personen anzugeben, von denen die Veröffentlichung ausgeht.

**§ 20 Verteilung des Vermögens bei Liquidation**

Bei Liquidation der Genossenschaft wird das nach Auszahlung der Auseinandersetzungsguthaben verbleibende Reinvermögen an eine oder mehrere gemeinnützige Organisationen zur Verwendung für die sich aus der Präambel und § 2 dieser Satzung ergebenden Zwecke übertragen. Über Einzelheiten entscheidet die Generalversammlung.

# Gesellschaftsvertrag Kulturland ... KG

Die Gesellschafter

- A Herr/Frau/Hofgemeinschaft XY, Adresse...
- B Kulturland eG, Hauptstr. 19, 29456 Hitzacker

verbinden sich zu einer Kommanditgesellschaft und schließen zu diesem Zweck den folgenden Gesellschaftsvertrag.

## § 1 Zweck der Gesellschaft

1. Die Gesellschafter gründen eine Kommanditgesellschaft.
2. Zweck der Gesellschaft ist die langfristige Sicherung von Nutzflächen für den landwirtschaftlichen Betrieb des Komplementärs zur regional eingebundenen ökologischen Bewirtschaftung i.S. des über die Flächen abgeschlossenen Pachtvertrages.
3. Die Gesellschaft ist als Besitzgesellschaft eine rein vermögensverwaltende, weder gewerblich tätige noch gewerblich geprägte KG.

## § 2 Firma und Sitz der Gesellschaft, Beginn, Dauer

4. Die Gesellschaft führt die Firma Kulturland ... KG.
5. Der Sitz der Gesellschaft ist ....
6. Die Gesellschaft beginnt am ...
7. Ihre Dauer ist unbestimmt.

## § 3 Gesellschafter / Einlagen

1. Persönlich haftender Gesellschafter (Komplementär) ist der Gesellschafter A.  
Kommanditist ist der Gesellschafter B.
2. Der Komplementär A erbringt folgende Einlage: 0 Euro.  
Der Kommanditist B erbringt folgende Einlage: 5.000 Euro.
3. Dementsprechend betragen die auf ein Kapitalkonto zu buchenden Festkapitalanteile  
Komplementär A: 0 Euro  
Kommanditist B: 5.000 Euro.
4. Die in das Handelsregister einzutragende Haftsumme des Kommanditisten B beträgt 5.000 Euro.

## § 4 Geschäftsführung und Vertretung

1. Zur Vertretung der Gesellschaft ist der Komplementär berechtigt und verpflichtet. Er ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.
2. Der Komplementär führt die Geschäfte der Gesellschaft unentgeltlich.

3. Geschäfte der Gesellschaft, die über den gewöhnlichen Umfang der Grundstücksverwaltung hinausgehen, bedürfen des Beschlusses der Gesellschafter gemäß § 5. Als derartige außergewöhnliche Geschäfte gelten insbesondere
  - a. Erwerb, Veräußerung und Belastung von Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten sowie Rechten an Grundstücken und an grundstücksgleichen Rechten;
  - b. die Verpachtung von Grundstücken;
  - c. Aufnahme und Gewährung von Darlehen und das Eingehen von Verbindlichkeiten.
4. Die Kündigung des zwischen der Gesellschaft und dem landwirtschaftlichen Betrieb des Komplementärs abgeschlossenen Pachtvertrags kann bei Verletzung der in § 4 des Pachtvertrages vereinbarten Bewirtschaftungsbedingungen durch den Kommanditisten im Alleingang ausgesprochen werden.

## **§ 5 Gesellschafterversammlungen, Gesellschafterbeschlüsse, Stimmrecht**

1. Die Gesellschafter entscheiden über die ihnen nach Gesetz oder Gesellschaftervertrag zugewiesenen Angelegenheiten durch Beschlüsse, die in Gesellschafterversammlungen gefasst werden.
2. Eine Gesellschafterversammlung wird durch den Kommanditist einberufen und geleitet. Sie soll innerhalb von vier Wochen nach Vorlage des Jahresergebnisses stattfinden. Der Komplementär kann jederzeit die Einberufung einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung beantragen, die dann binnen vier Wochen nach Beantragung stattfinden muss.
3. Zu einer Gesellschafterversammlung ist unter Einhaltung einer Frist von zwei Wochen in Textform einzuladen. Die Frist beginnt mit der Absendung der Einladung. Tagungsort, Tagungszeit und Tagesordnung sind in der Ladung mitzuteilen.
4. Stimmen alle Gesellschafter zu, kann eine Gesellschafterversammlung auch in Form einer Telefon- oder Skypekonferenz abgehalten werden.
5. Stimmen alle Gesellschafter zu, können Beschlüsse auch außerhalb einer Gesellschafterversammlung mündlich, in Textform oder schriftlich gefasst werden.
6. Schreiben Gesetz oder Gesellschaftsvertrag nicht zwingend eine andere Mehrheit vor, werden die Gesellschafterbeschlüsse einstimmig gefasst. Jeder Vertragspartner nach § 1 hat eine Stimme. Stimmenthaltungen zählen nicht als abgegebene Stimme. Bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.
7. Über die Gesellschafterversammlung sowie mündlich oder in Textform gefasste Beschlüsse außerhalb einer Gesellschafterversammlung ist unverzüglich ein Protokoll zu erstellen und den Beteiligten vorzulegen. Widerspricht kein Beteiligter dem Protokoll innerhalb von zwei Wochen, gilt es als genehmigt.

## **§ 6 Buchführung, Verteilung von Gewinn und Verlust, Informationspflichten**

1. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.
2. Gewinne der Gesellschaft stehen dem Kommanditisten zu, Verluste werden von ihm getragen.
3. Nicht benötigte Liquidität darf durch den Kommanditisten jederzeit entnommen werden.
4. Der Komplementär stellt dem Kommanditisten jährlich folgende Informationen zur Verfügung:
  - Jahresabschluss sowie weitere Zahlen zur betriebl. Entwicklung (z.B. CSA-Mitgliederentwicklung)
  - Informationen über betriebliche und personelle Entwicklungsplanungen
  - Fotos und geeignetes Publikationsmaterial zur Unterrichtung der Mitglieder der Kulturland eG.

5. Der Komplementär bevollmächtigt den Kommanditisten zur Kontoeinsicht im Online-Banking.

## **§ 7 Kündigung der Gesellschaft**

1. Der Komplementär kann die Gesellschaft jederzeit zum Ende des folgenden Kalenderjahres kündigen.
2. Der Kommanditist kann die Gesellschaft mit einer Frist von 6 Monaten zum Jahresende kündigen, wenn er von Insolvenz bedroht ist und die Insolvenz durch Verkauf eines Teils oder des gesamten Gesellschaftsvermögens – ggf. zusammen mit weiterem Vermögen des Kommanditisten – abgewendet werden kann.
3. Das Recht zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt von den Kündigungsmöglichkeiten nach Abs.1 und 2 unberührt.
4. Die Kündigung muss mit eingeschriebenem Brief erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Zugang der Kündigung an.

## **§ 8 Ausschluss eines Gesellschafters**

1. Ein Gesellschafter, in dessen Person ein wichtiger Grund vorliegt, der die übrigen Gesellschafter zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grunde berechtigen würde, kann aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden. Gleiches gilt, wenn über das Vermögen eines Gesellschafters das Insolvenzverfahren eröffnet wird oder ein Gläubiger eines Gesellschafters die Pfändung des Anteils am Gesellschaftsvermögen erwirkt hat.
2. Als wichtiger Grund gilt insbesondere auch die rechtskräftig erfolgte Kündigung des zwischen der Gesellschaft und dem landwirtschaftlichen Betrieb des Komplementärs abgeschlossenen Pachtvertrags durch den Kommanditisten auf der Grundlage von § 4 Abs. 4 dieses Vertrages.
3. Als wichtiger Grund gelten auch rassistische, verfassungs- oder fremdenfeindliche Äußerungen oder Tätigkeiten eines Gesellschafters, die die ökologische Landwirtschaft mit extremistischem Gedankengut verbinden und/oder geeignet sind, dem öffentlichen Ansehen des anderen Gesellschafters zu schaden.
4. Der Ausschluss erfolgt durch Beschluss des anderen Gesellschafters. Vor dem Ausschluss eines Gesellschafters ist dieser anzuhören. Die Ausschlussgründe sind beweisfähig darzulegen. Frühestens mit dem Zugang des Beschlusses, im Falle des Abs. 2 jedoch mit Ende des Pachtverhältnisses, scheidet der betroffene Gesellschafter aus der Gesellschaft aus.

## **§ 9 Aufnahme eines neuen Gesellschafters, Auflösung der Gesellschaft**

5. Scheidet ein Gesellschafter durch Kündigung, Ausschluss, Auflösung, Insolvenz oder Tod aus, ist der andere Gesellschafter berechtigt, zum Datum des Ausscheidens einen neuen Gesellschafter in der Funktion des Ausgeschiedenen aufzunehmen. Wird kein neuer Gesellschafter aufgenommen, ist die Gesellschaft aufgelöst.
6. Stirbt der einzige Komplementär, so wird die Gesellschaft zunächst mit dem rechtsnachfolgenden Betriebsleiter des landwirtschaftlichen Betriebs des verstorbenen Komplementärs fortgesetzt. Danach, jedoch frühestens zu Beginn eines neuen Kalenderjahres, ist der Kommanditist berechtigt, einen neuen Komplementär aufzunehmen und mit diesem die Gesellschaft fortzuführen.
7. Bei Rechtsformwechsel eines Gesellschafters wird die Gesellschaft mit dem Rechtsnachfolger fortgesetzt.

8. Als neuer Komplementär kann nur ein Landwirt i.S. des § 1 Abs. 2 aufgenommen werden.

## § 10 Auseinandersetzung / Abfindung / Verbindlichkeiten

1. Beim Ausscheiden des *Kommanditisten* ist eine Vermögensaufstellung zu erstellen. In diese Aufstellung sind alle Vermögensgegenstände mit ihrem Zeitwert zu übernehmen. Unberücksichtigt bleibt ein etwaiger immaterieller Geschäftswert. Das sich danach ergebende Abfindungsguthaben ist mit Ausscheiden des Kommanditisten fällig.
2. Abweichend von Abs. 1 Satz 2 wird der erworbene Grund und Boden mit dem **Buchwert** (also zum Anschaffungspreis zzgl. Kaufnebenkosten) in die Vermögensaufstellung übernommen, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:
  - der Kommanditist hat die Gesellschaft auf Grundlage des § 7 Abs.2 gekündigt
  - der neue Eigentümer gewährleistet verbindlich die Weiterführung der regional eingebundenen ökologischen Bewirtschaftung der Flächen im Sinne des § 1 Abs. 2.
3. Zur Absicherung der Abfindungsansprüche des Kommanditisten sowie der finanziellen Einlagen seiner Mitglieder wird auf den Eigentumsgrundstücken der Gesellschaft eine entsprechende Grundschuld eingetragen.
4. Der *Komplementär* scheidet aus der Gesellschaft ohne Abfindung und ohne Verbindlichkeiten aus. Weitergehende Ansprüche bestehen nicht. Forderungen aus etwaigen schuldrechtlichen Verträgen zwischen Komplementär und Gesellschaft außerhalb dieses Gesellschaftsvertrages bleiben davon unberührt.
5. Der verbleibende Gesellschafter verpflichtet sich, den Ausscheidenden im Innenverhältnis von den zum Zeitpunkt des Ausscheidens – auch dem Grunde nach – bestehenden Verbindlichkeiten freizustellen.

## § 11 Schlussbestimmungen, zusätzliche Vereinbarungen

1. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für eine Änderung der Schriftformklausel selbst.
2. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, wird hierdurch die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. Insoweit verpflichten sich die Gesellschafter, die jeweilige Bestimmung durch eine wirtschaftlich sinnvolle, dem Sinn und Zweck des Vertrages Rechnung tragende Regelung zu ersetzen.
3. Alle Streitigkeiten, die sich in Zusammenhang mit diesem Gesellschaftsvertrag oder über seine Gültigkeit ergeben, werden zunächst im Rahmen eines Mediations-, Schlichtungs- oder Schiedsgerichtsverfahrens geklärt. Einigen sich die Parteien nicht auf eine andere Schiedsstelle, so wird das Verfahren durch die freie Schiedsstelle „Rat & Recht“ der GLS Treuhand in Bochum durchgeführt. Die Bestreitung des Rechtswegs ist erst nach endgültigem Scheitern dieses Verfahrens zulässig.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_  
Unterschrift des Komplementärs

Hitzacker, den \_\_\_\_\_  
Unterschriften des Kommanditisten

# Landpachtvertrag

Zwischen der

Kulturland ... Boden KG  
Adresse...

als Verpächter  
mit Zustimmung der

Kulturland eG, Hauptstr. 19, 29456 Hitzacker  
als Kommanditist des Verpächters

und der

Herr/Frau/Hofgemeinschaft XY  
Adresse...

als Pächter  
wird der nachstehende Pachtvertrag geschlossen.

## § 1 Gegenstand der Pacht

(1) Verpachtet werden folgende Grundstücke in der Gemeinde ...:

...

(2) Mit verpachtet werden die auf dem Pachtland befindlichen Anlagen, Bäume, Hecken und Sträucher sowie die mit dem Eigentum an dem Pachtland verbundenen Nutzungsrechte.

(3) Nicht mitverpachtet ist das Recht auf Gewinnung von Bruchsteinen, Kalk, Gips, Ton, Lehm, Sand, Mergel, Kies, Torf und ähnlichen Bodenbestandteilen.

(4) Auf Verlangen eines Vertragsteils fertigen nachfolgend Verpächter und Pächter gemeinsam eine Beschreibung der Pachtgrundstücke an (Anlage 1). Die Beschreibung soll Angaben über Bestandteile, aufstehende Kulturen, sowie über den Zustand enthalten (z. B. Obstbäume, Dauerkulturen, Feldbestellung, bauliche Anlagen, Einfriedungen, Dienstbarkeiten, Grenzsteine, Verunkrautung, Schädlinge).

...

(5) Auch bei Beendigung des Pachtverhältnisses ist auf Verlangen eines Vertragsteils eine Beschreibung anzufertigen; sie ist von beiden Vertragsteilen zu unterschreiben.

## § 2 Pachtdauer

(1) Der Pachtvertrag wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Das Pachtverhältnis beginnt mit dem Besitzübergang auf den Verpächter.

(2) Das Pachtjahr läuft vom 1. Oktober bis zum 30. September. (ggf. ortsüblich anpassen)

## § 3 Pachtzins

(1) Der Pachtzins je Hektar beträgt jährlich ... Euro.

Die Pachtsumme wird kaufmännisch auf ganze € gerundet.

Die anfängliche Pachtsumme beträgt somit ... Euro.

(2) Wenn sich das arithmetische Mittel aus

- a) der Veränderung des harmonisierten Verbraucherpreisindex für Deutschland und
- b) der Veränderung des landwirtschaftlichen Erzeugerpreisindex abzüglich der halben Veränderung des landwirtschaftlichen Betriebsmittelindex<sup>1</sup>

um mindestens 5 % gegenüber dem Zeitpunkt der letzten Pachtfestsetzung verändert hat, ist der Pachtzins ab dem laufenden Jahr der Berechnung entsprechend prozentual anzupassen. Maßgeblich sind jeweils die für das Vorjahr der Festsetzung bzw. des Pachtbeginns veröffentlichten Jahresdurchschnittswerte der Indizes.

*Rechenbeispiel:*

Pachtbeginn Februar 2011, Zeitpunkt der Überprüfung Juni 2014, Pachtjahr endet 30. September

Veränderung Verbraucherpreisindex 2010 -> 2013 = + 5,7%

Veränderung Erzeugerpreisindex 2010 -> 2013 = + 21,1%

Veränderung Betriebsmittelindex 2010 -> 2013 = + 18,2%

Berechnung:  $[5,7\% + (21,1\% \cdot 18,2\%/2)] / 2 = [5,7\% + 12\%] / 2 = 8,85\%$

Die zum Ende des Pachtjahres 2013/14 und für die Folgejahre zu zahlende Pacht erhöht sich um 8,85 %.

(3) Die Pacht ist zum Ende des Pachtjahres auf folgendes Konto zu entrichten:

Kulturland eG

IBAN DE91 4306 0967 2047 4713 00

BIC GENODEM1GLS (GLS-Bank eG)

(4) Der Pächter kann gegen die Pachtzinsforderung nur mit Forderungen aufrechnen, die der Verpächter in Textform anerkannt hat, oder für die der Pächter einen mindestens vorläufig vollstreckbaren Titel hat.

## § 4 Bewirtschaftung

(1) Der Pächter hat die Pachtgrundstücke nach den Grundsätzen einer ordnungsmäßigen Wirtschaftsführung sowie darüber hinaus nach den Bestimmungen der Absätze (2) bis (4) zu bewirtschaften.

(2) **Ökologischer Landbau:** Der Pächter hat seinen Gesamtbetrieb nach den Grundsätzen des Ökologischen Landbaus im Sinne der EU-Öko-Verordnung (Verordnung (EG) Nr. 832/2007 oder Nachfolgeverordnung in ihrer jeweils geltenden Fassung) zu bewirtschaften und seinen Betrieb gemäß dem zugehörigen EU-Folgerecht einer jährlichen Kontrolle zu unterziehen. Eine Kopie des Kontrollberichts ist dem Verpächter auf Verlangen zu übersenden.

(3) **Naturschutz:** Der Pächter verpflichtet sich, keine gesetzlich geschützten Biotope zu beseitigen. Zudem hat er im Rahmen seiner gesamten Betriebsfläche eine Teilfläche im Umfang von mindestens 10% der lt. §1 Abs.1 gepachteten Fläche, also mindestens ... ha, in einer der folgenden Formen zu erhalten bzw. zu bewirtschaften:

- a) Hecken, Feldgehölze, abgestufter artenreicher Waldsaum
- b) Streuobstwiesen
- c) unbewirtschaftete Grabenränder, Kleingewässer, Gewässerrandstreifen
- d) seggen-, binsen- oder hochstaudenreiche Nasswiesen
- e) artenreiches Feuchtgrünland (max. 2 Schnitte oder 1 Schnitt und Nachweide)
- f) Borstgrasrasen, Trockenrasen, Ödland, Sukzessionsfläche
- g) über die Richtlinien des Ökolandbaus hinaus deutlich extensivierter Ackerbau (z.B. Anlage von Blühstreifen, Lerchenfenster)

<sup>1</sup> <https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesamtwirtschaftUmwelt/Preise/Preise.html>

h) Flächen, die den schweizerischen Vorgaben für 7% Biodiversitätsförderflächen im Rahmen der dortigen Direktzahlungsverordnung entsprechen.

(4) **Regionale Einbindung:** Der Pächter wird in seinem Betrieb mindestens zwei der folgenden gesellschaftlichen Aufgaben regelmäßig aufgreifen:

- a) Öffnung des Hofes für Besucher, Führungen
- b) Vermarktung von Erzeugnissen ab Hof oder im regionalen Einzelhandel
- c) pädagogische Arbeit z.B. mit Schulklassen
- d) Erhaltung alter Kulturpflanzensorten und Haustierrassen
- e) Durchführung kultureller Veranstaltungen im Themenbereich Landwirtschaft
- f) Arbeit mit Betreuten (soziale Landwirtschaft),  
z.B. Sozialtherapie, Aufnahme von Schülern mit Lernschwierigkeiten, Burnout-Patienten.

## **§ 5 Abgaben, Unterhaltung der Pachtsache, Unterverpachtung**

(1) Die Grundsteuer trägt der Verpächter. Alle weiteren öffentlichen Abgaben und Lasten (z.B. Wasser- und Bodenverband, Beregnungsverband, Landwirtschaftskammer, Berufsgenossenschaft) trägt der Pächter.

(2) Dem Pächter obliegt die Verkehrssicherungspflicht für die Pachtsache. Der Pächter schließt für das Haftpflichtrisiko aus der Übernahme der Verkehrssicherungspflicht und der Bewirtschaftung der Pachtsache eine Haftpflichtversicherung ab, die auch die Haftung nach dem Umweltschadensgesetz einschließlich Schäden an der Pachtsache und am Grundwasser abdeckt. Der Versicherungsschutz ist dem Verpächter auf Verlangen nachzuweisen.

(3) Dem Pächter obliegen die laufende Unterhaltung und die gewöhnlichen Ausbesserungen der Wege, Gräben, Drainagen, Beregnungsrohre und –hydranten, Einfriedungen etc. auf seine Kosten.

(4) Dem Pächter obliegt die Pflege sowie der laufende Ersatz der mitverpachteten Bäume, Hecken und Sträucher nach den Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft auf seine Kosten. Das Holz von Abgängen steht dem Pächter zu.

(5) Der Pächter darf nur mit schriftlicher Erlaubnis des Verpächters die Nutzung des Pachtgrundstücks einem anderen überlassen, insbesondere unterverpachten.

(6) Der Pächter darf ohne vorherige schriftliche Genehmigung des Verpächters keine Änderung in der wirtschaftlichen Bestimmung der Pachtgrundstücke vornehmen (§ 590 BGB). Dies betrifft z.B. den Umbruch oder die Neuanlage von Grünland, die Aufforstung oder Rodung, oder die Anlage von Dauerkulturen mit einer Nutzungsdauer über das Pachtende hinaus.

In diesem Zusammenhang ist der Pächter auch zum Erhalt des Ackerstatus im Zusammenhang mit der „Verordnung (EG) Nr. 1222/2009 zur Erhaltung von Dauergrünland“ verpflichtet.

## **§ 6 Verbesserungen**

(1) Der Pächter darf Einrichtungen und Verbesserungen vornehmen, die nach den Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft zweckmäßig sind oder der ökologischen Bereicherung der Pachtflächen dienen, sofern der Verpächter der Verbesserung in Textform zugestimmt hat.

(2) Der Verpächter hat dem Pächter bei Pachtende die Aufwendungen in dem Umfang zu ersetzen, in dem die Maßnahmen den wirtschaftlichen Wert des Grundstücks über das Pachtende hinaus erhöhen. Einigen sich die Parteien nicht über die Höhe des Mehrwerts, kann jede Partei verlangen, dass darüber durch Schiedsgutachten eines Sachverständigen entschieden wird. Die Kosten des Sachverständigen tragen die Parteien je zur Hälfte.

(3) Der Pächter kann von Beginn des vorletzten Pachtjahres ab wegen seines Ersatzanspruches vom Verpächter Sicherheit verlangen. Stellt der Verpächter die Sicherheit nicht binnen 3 Monaten, so kann der Pächter den Pachtzins bis zur voraussichtlichen Höhe seines Ersatzanspruches hinterlegen.

## **§ 7 Gewährleistung**

(1) Die Gewährleistung für Mängel richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften, soweit nicht in Absatz 2 bis 5 einschränkende Bestimmungen getroffen sind; die Einschränkungen gelten nicht, soweit der Verpächter Mängel arglistig verschwiegen hat.

(2) Wenn eine vom Verpächter zugesicherte Eigenschaft fehlt oder nachträglich wegfällt, so kann der Pächter daraus Rechte nur herleiten, wenn die Eigenschaft schriftlich zugesichert war.

(3) Weicht die wirkliche Größe des Grundstücks von der in diesem Vertrag angegebenen Fläche ab, so kann die benachteiligte Partei Rechte daraus herleiten, wenn die Abweichung mehr als 5 v. H. nach oben oder unten beträgt. Sie kann auch dann nur einen der Größe und dem Wert der Abweichung entsprechenden Ausgleich des Pachtzinses verlangen.

(4) Grunddienstbarkeiten und beschränkt persönliche Dienstbarkeiten, mit denen das verpachtete Grundstück belastet ist, muss der Pächter dulden. Hat er sie nicht gekannt und waren sie auch weder im Grundbuch eingetragen noch aus diesem Vertrag ersichtlich, so kann der Pächter Änderung des Vertrags oder Minderung des Pachtpreises verlangen.

(5) Zeigt sich im Laufe der Pachtzeit ein Mangel oder wird eine Vorkehrung gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich, so hat der Pächter dem Verpächter unverzüglich Anzeige zu machen. Das gleiche gilt, wenn sich ein Dritter Rechte anmaßt. Unterlässt der Pächter die Anzeige, so ist er zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet.

## **§ 8 Kündigung, Pachtende**

(1) Der Verpächter kann den Vertrag außerordentlich zum Ende des laufenden Pachtjahres kündigen, wenn der Pächter gegen die Bewirtschaftungsvereinbarungen des § 4 verstößt oder verstoßen hat.

(2) Der Verpächter hat ein Sonderkündigungsrecht mit einjähriger Frist zum Ende des Pachtjahres für Flächen,

- für die Ausbau- oder Erschließungsbeiträge erhoben werden,
- für die ein Bebauungsplan errichtet wird und eine bauliche Nutzung ausgewiesen wird,
- die für öffentliche Infrastrukturmaßnahmen (z.B. Wegebaumaßnahmen) benötigt werden.

Im Fall der Nutzung für öffentliche Infrastrukturmaßnahmen wirkt der Verpächter auf eine Entschädigung in Form einer geeigneten landwirtschaftlichen Ausgleichsfläche hin und verpflichtet sich, diese Ausgleichsfläche auf Wunsch des Pächters an Stelle der abgängigen Fläche in den vorliegenden Vertrag aufzunehmen.

(3) Das Pachtverhältnis endet mit dem Ausscheiden des Pächters als Komplementär aus der verpachtenden Gesellschaft, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

(4) Im übrigen gelten die gesetzlichen Kündigungsmöglichkeiten nach BGB §§ 594 bis 594e (u.a. Berufsunfähigkeit, Tod, Verzug bei Entrichtung der Pacht). Die Kündigung muss durch eingeschriebenen Brief unter Angabe der Gründe ausgesprochen werden.

## § 9 Vertragsausfertigungen, zusätzliche Vereinbarungen

(1) Jede Partei erhält eine Originalausfertigung dieses Vertrages. Der Verpächter übernimmt die gesetzlich vorgesehene Anzeige des Vertrags bei der Landwirtschaftsbehörde.

(2) Mündliche Nebenabreden haben keine Gültigkeit.

(3) Zusätzlich vereinbaren die Parteien folgendes:

...

*Vertragsunterschriften*

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Unterschrift des Verpächters

\_\_\_\_\_  
Unterschrift des Pächters

\_\_\_\_\_  
Als Kommanditist des Verpächters stimmen wir gemäß § 4 Abs.3 des Gesellschaftsvertrages dem vorliegenden Pachtvertrag zu.

Hitzacker, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Unterschriften des Kommanditisten

Anhang 1      Beschreibung der Pachtsache