

UNIVERSITÄT HOHENHEIM



Institut für Landwirtschaftliche Betriebslehre
Fachgebiet Produktionstheorie und Ressourcenökonomik im Agrarbereich (410a)

Betreuer: Dr. Eva Schmidtner, Prof.Dr. Christian Lippert

Bachelorarbeit

Fallstudien zu den Bestimmungsgründen der Verpachtung landwirtschaftlicher Flächen unter besonderer Berücksichtigung des Ökolandbaus

Vorgelegt von

Christine Wolf

Paracelsusstraße 87A

70599 Stuttgart-Plieningen

Matrikel-Nummer: 501790

Stuttgart Hohenheim, im August 2013

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	I
Abbildungsverzeichnis.....	II
Tabellenverzeichnis.....	II
Anhangverzeichnis	II
Abkürzungsverzeichnis.....	III
1 Einleitung.....	1
2 Landpachtmarkt in Deutschland	2
2.1 Situation auf dem Pachtmarkt.....	2
2.2 Bestimmungsfaktoren der Landpachtpreise	3
3 Rechtlicher Rahmen der Landpacht	5
3.1 Bestimmungen im BGB	5
3.2 Landpachtverkehrsgesetz	10
4 Methodik.....	13
4.1 Methodik zu den Verpächter-Fallstudien	13
4.2 Methodik zur Landwirtschaftsamt-Fallstudie.....	15
5 Ergebnisse	15
5.1 Kommune	15
5.2 Kirche	17
5.3 Bank	18
5.4 Bürgerstiftung	19
5.5 Privatpersonen	20
5.5 Landwirtschaftsämtler	21
6 Diskussion	22
6.1 methodische Vorgehensweise.....	22
6.2 Interviewergebnisse.....	23
6.2.1 Ökologische Kriterien.....	23
6.2.2 Soziale Kriterien	24
6.2.3 Monetäre Kriterien	25
6.2.4 Schlussfolgerung	26
7 Fazit.....	28
8 Zusammenfassung	28
Literaturverzeichnis	30
Anhang	32
Erklärung.....	44

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Kriterienverteilung aller fünf Verpächtergruppen	26
---	----

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Voraussetzungen zur außerordentlichen Kündigung	7
Tabelle 2: Entscheidende Verpachungskriterien einzelner Verpächtergruppen	23

Anhangverzeichnis

Anhang 1: Ökologischer Landbau in Deutschland 2012.....	32
Anhang 2: Entwicklung der Jahrespachtentgelte landwirtschaftlicher Betriebe	33
Anhang 3: Pachtentgelte 2010	34
Anhang 4: Institutionen.....	35
Anhang 5: Privatpersonen	36
Anhang 6: Interviewleitfaden Einzelinterviews.....	37
Anhang 7: Interviewleitfaden Gruppeninterview (Privatpersonen).....	41

Abkürzungsverzeichnis

BGB	Bürgergesetzbuch
LPachtVG	Landpachtverkehrsgesetz
EStG	Einkommensteuergesetz
DüV	Düngerverordnung
Abs.	Absatz
Rdnr.	Randnummer
ASVG	Agrarstrukturverbesserungsgesetz
BÖLN	Bundesprogramm Ökologischer Landbau und andere Formen nachhaltiger Landwirtschaft
BÖLW	Bund Ökologische Lebensmittelwirtschaft
k.A.	keine Angabe
ha	Hektar
BVVG	Bodenverwertungs-und -verwaltungs GmbH

1 Einleitung

Ökobetriebe weisen durchschnittlich einen höheren Flächenanspruch auf als vergleichbare konventionelle Betriebe. Im Jahr 2010 betrug die durchschnittliche Betriebsgröße bei Ökobetrieben 60 Hektar gegenüber 56 Hektar bei konventionellen Betrieben (Bundesamt, DESTATIS 2011, S.7 und S.30). Angesichts der bundesweiten Pachtquote von rund 60 Prozent im Jahr 2010 (Gurrath 2011, S.8) kann man davon ausgehen, dass ein Großteil der Ökobetriebe Flächen zugепachtet hat und auf diese Flächen angewiesen ist. Ein Wachstum der Ökofläche findet ebenfalls anteilhaft über den Pachtweg statt. Das Ziel der Bundesregierung, bis 2010 den Anteil ökologisch bewirtschafteter Fläche an der gesamten landwirtschaftlichen Nutzfläche auf 20 Prozent anzuheben, wurde nicht erreicht. Nach Zahlen des BÖLW in **Anhang 1** lag der Öko-Flächenanteil im Jahr 2012 lediglich bei 6,3 Prozent und hatte sich im Vergleich zum Vorjahr um 2,7 Prozent erhöht. Die entscheidenden „Gatekeeper“ auf dem Pachtmarkt sind die Verpächter. Die Stellung der Ökobetriebe auf dem Pachtmarkt hängt in erster Linie von den individuellen und vermutlich sehr unterschiedlichen Verpachungskriterien der Verpächter ab. Es ist denkbar, dass nicht jeder Verpächter großen Wert auf monetäre Kriterien legt, sondern beispielsweise ein gutes, enges Pachtverhältnis oder eine besonders nachhaltige Bewirtschaftung der Flächen bevorzugt und dafür auch geringere Pachtpreise in Kauf nimmt. Um mögliche Nachteile oder gar Vorteile für Ökolandwirte auf dem Pachtmarkt feststellen zu können werden in diesen Fallstudien fünf verschiedene Verpächtergruppen zu ihren Bestimmungsgründen bei der Verpachtung befragt. Auch erlauben die Ergebnisse anschließend eine Vermutung, ob das langsame Wachstum der Ökofläche im Zusammenhang mit den Bestimmungsgründen der Verpachtung landwirtschaftlicher Flächen steht oder nicht.

Zu Beginn schildert Kapitel 2 die Situation auf dem Pachtmarkt in Deutschland und beschreibt kurz, welche Faktoren einen Einfluss auf die Höhe der Pachtpreise haben können. Kapitel 3 geht auf die Vorschriften des BGB und des LPachtVG ein, die bei der Landpacht gelten. Das LPachtVG setzt der Pächterwahl gewisse Grenzen und ist deshalb im Bezug zum Thema dieser Arbeit das interessantere Gesetz, da neue Pachtverträge vom Landwirtschaftsamt auf agrarstrukturell schädliche Wirkung überprüft und gegebenenfalls beanstandet werden. Eine kleine Fallstudie ergänzt

außerdem die Theorie des LPachtVG durch Erfahrungen der Landwirtschaftsämter in der Umsetzungspraxis. In Kapitel 4 ist die methodische Vorgehensweise zu den Verpächter-Fallstudien und der Landwirtschaftsamt-Fallstudie aufgeführt. Kapitel 5 und 6 beschreiben und diskutieren die methodische Vorgehensweise und die Ergebnisse, woraus letztendlich das Fazit in Kapitel 7 resultiert. Kapitel 8 fasst den Inhalt der Arbeit nochmals kurz zusammen.

2 Landpachtmarkt in Deutschland

2.1 Situation auf dem Pachtmarkt

Mit dem Strukturwandel nahm die Bedeutung der Pacht in Deutschland zu. Laut des Agrarberichts 2011 sank die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe zwischen den Jahren 2007 und 2010 um 20 900, die jährliche Abnahmerate betrug 2,2 Prozent. Gleichzeitig nahm die durchschnittliche Flächenausstattung der Betriebe zu. Zur Landwirtschaftszählung im Jahr 2010 waren es 56 Hektar je Betrieb, verglichen mit 52 Hektar im Jahr 2007. Die Wachstumsschwelle lag bei einer Mindestgröße von 100 Hektar (BMELV 2011, S.36). Der Flächenzuwachs der großen Betriebe basiert letztendlich auf den zahlreichen Betriebsaufgaben kleiner Betriebe, die ihre Flächen anschließend verpachten. „Der Strukturwandel, soweit er den Boden betrifft, erfolgt im Wesentlichen auf dem Pachtweg“ (Blumöhr et al., 2011, S.22). Dafür spricht auch die bundesweite Pachtquote von rund 60 Prozent im Jahr 2010. Nur knapp 39 Prozent der Agrarfläche befand sich im Eigentum der Landwirte und gut 1 Prozent wurde den Landwirten unentgeltlich zur Bewirtschaftung überlassen (Gurrath 2011, S.8). Es müssen jedoch auch die Ergebnisse der Agrarstrukturerhebungen 2003 bis 2010 berücksichtigt werden, die zeigen, dass die insgesamt gepachtete landwirtschaftlich genutzte Fläche in Deutschland leicht rückläufig ist, die selbstbewirtschaftete eigene Fläche leicht zunimmt (DESTATIS 2011;2008;2006;2004).

Nach der Landwirtschaftszählung 2010 herrschen große Betriebe vor allem im Norden und Osten Deutschlands vor. Die Landwirtschaft im Süden und Westen ist kleinstrukturiert (Blumöhr et al., 2011, S.10). Diese Strukturunterschiede sind historisch durch die unterschiedlichen Erbrechte begründet. Landwirte in den früheren Realteilungsgebieten haben meist eine Vielzahl an Verpächter, welche jeweils nur relativ kleine Flächen besitzen.

Entsprechend den Betriebsflächenausstattungen verhalten sich auch die Eigentums- und Pachtverhältnisse in den einzelnen Bundesländern unterschiedlich. Die Pachtquoten der Länder weichen zum Teil sehr stark von der oben genannten bundesweiten Pachtquote von 60 Prozent ab. Thüringen hat die höchste Pachtquote aller Bundesländer. Der Pachtflächenanteil beträgt dort 83 Prozent. Bayerns Pachtflächenanteil ist mit 45 Prozent dagegen sehr gering, gefolgt von Schleswig-Holstein mit 49 Prozent (Gurrath 2011, S.9). Generell sind „die Betriebe in den ostdeutschen Ländern weit entfernt von der Eigentumsquote der Betriebe in West- und Süddeutschland“ (Gurrath 2011, S.9).

Gemäß der Tabelle in **Anhang 2** entwickelten sich die durchschnittlichen Jahrespachtentgelte landwirtschaftlicher Betriebe seit Jahren bundesweit steigend. Es bestehen jedoch landesspezifisch große Unterschiede in der Höhe des Pachtentgeltes. Zahlen des Statistischen Bundesamtes in **Anhang 3** aus dem Jahr 2010 zeigen, dass in den Bundesländern Nordrhein-Westfalen, Niedersachsen und Schleswig-Holstein die bundesweit höchsten Pachtentgelte erzielt wurden. Thüringen, Sachsen, Saarland und Brandenburg wiesen 2010 im Vergleich die niedrigsten Pachtpreise auf. Wie die Zahlen in **Anhang 3** und ergänzend Ergebnisse der Landwirtschaftszählung 2010 außerdem zeigen, lassen sich ausgehend von der Art der Flächennutzung drei Preisklassen für Pachtflächen abbilden. Die günstigsten Pachtpreise gelten für Grünlandflächen, gefolgt von Ackerflächen mit mittleren Pachtpreisen und sehr teuren Sonderkulturflächen, beispielsweise Rebflächen (Blumöhr et al., 2011, S.22).

2.2 Bestimmungsfaktoren der Landpachtpreise

Boden ist ein zunehmend knapper Produktionsfaktor für die Landwirtschaft in Deutschland aufgrund seiner Unvermehrbarkeit und Immobilität einerseits und dem steigenden Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche, anteilhaft auf Kosten der Landwirtschaftsfläche, andererseits. In den Jahren 1996 bis 2009 hat sich die Landwirtschaftsfläche um knapp 3 Prozent verringert (Bundesamt, DESTATIS 2011, S.82). Das Angebot an landwirtschaftlich nutzbarer Fläche ist demnach begrenzt sowie langsam rückläufig und steht einer vielfältigen Nachfrage nach Landwirtschaftsfläche gegenüber: „Mit zunehmender Knappheit steigt ceteris paribus der Preis für die Bodennutzung“ (Wentrup 1978, S.36). Ein großer Nachfrager sind mancherorts bei-

spielsweise die Biogasbetriebe. Hohe Biogasanlagendichten sind vor allem in Nord-Westdeutschland und Süddeutschland (föderal erneuerbar 2011) vorzufinden. Die vermehrte Zupacht von Flächen zur Erzeugung von ausreichend Gärsubstrat für Biogasanlagen konnte in einer Studie über den *Einfluss der Biogasproduktion auf den regionalen Pachtmarkt* nachgewiesen werden (Emmann und Theuvsen 2012, S.94). Verschiedene Faktoren können den Wert und damit den Pachtpreis einer landwirtschaftlichen Nutzfläche zusätzlich determinieren:

- Natürliche Faktoren: Der Wert des Bodens als Produktionsfaktor wird laut Dabbert und Braun durch natürliche Faktoren, welche die Ertragsfähigkeit einer Fläche determinieren, beeinflusst. Bedeutend sind Bodeneigenschaften sowie klimatische und topografische Verhältnisse (Dabbert und Braun 2006, 2009).
- Betriebswirtschaftliche Faktoren: Landwirtschaftliche Fläche gewinnt für tierreiche Betriebe angesichts zweier gesetzlicher Bestimmungen an betriebswirtschaftlichem Wert. Erstens trägt die Fläche dazu bei, die im EStG §13 Abs.1 festgelegten VE-Flächen-Relationen einzuhalten, um nicht der Gewerbesteuerpflicht zu unterliegen. Zweitens dient sie als Gülle-Nachweisfläche. Nach DüV§4 Abs.3 darf im Durchschnitt der landwirtschaftlich genutzten Fläche eines Betriebes die Höchstgrenze von 170 Kilogramm Gesamtstickstoff je Hektar und Jahr, aufgebracht aus Wirtschaftsdüngern tierischer Herkunft, nicht überschritten werden.
- Politische Faktoren: Verschiedene, oft flächenbezogene agrarpolitische Fördermaßnahmen erhöhen den monetären Ertragswert der Pachtflächen. Beispielsweise Direktzahlungen, Umwelt- und Naturschutzprogramme sowie spezielle Öko-Flächenprämien zur Förderung ökologischer Anbauverfahren. Der zusätzliche Gewinn fließt anteilhaft an den Verpächter und verbleibt nicht in voller Höhe bei dem Landwirt (Breustedt und Latacz-Lohmann 2012).
- Persönliche Faktoren: denkbar ist außerdem, dass eine besonders gute und enge persönliche Beziehung zwischen Verpächter und Pächter einen niedrigeren Pachtpreis fördert.

3 Rechtlicher Rahmen der Landpacht

Das Landpachtrecht wurde zum 8. November 1985 mit dem Gesetz über die Anzeige und Beanstandung von Landpachtverträgen und dem Gesetz zur Neuordnung des landwirtschaftlichen Pachtrechts novelliert. Letzteres fasste die zuvor im Landpachtgesetz und im Bürgerlichen Gesetzbuch enthaltenen „materiellen Regelungen des Pachtrechts“ in dem siebten Abschnitt des zweiten Buchs des BGB unter den §§ 581 bis 597 zusammen. Wobei die §§ 581 bis 584b allgemeine Pachtvorschriften, die §§ 585 bis 597 Vorschriften speziell zur *Landpacht* enthalten. Die Regelungen zur Kontrolle und Beanstandung von Landpachtverträgen sind seither im Landpachtverkehrsgesetz zu finden. Beide Gesetze traten am 1. Juli 1986 in Kraft (Hötzel, Faßbender und Lukanow 1993, S.36-44).

Das BGB ist eine wichtige Rechtsquelle im Zivilrecht. Dieses wiederum enthält die Grundsätze der Privatautonomie und Vertragsfreiheit, welche die Vorschriften des BGBs zur Landpacht nicht zwingend machen. Entsprechend den individuellen Wünschen können sie in jedem Pachtvertrag durch vertragliche Vereinbarungen abgeändert angewendet werden (Wernicke 2010, S.12).

Das Landpachtverkehrsgesetz ist eine Rechtsquelle des öffentlichen Rechts und somit zwingend. Als präventive Maßnahme dient es der Verhinderung agrarstrukturell schädlicher Landpachten. Das LPachtVG ist das Gegenstück zum Grundstücksverkehrsgesetz, welches beim Kauf landwirtschaftlicher Flächen maßgeblich ist. Der materielle Gehalt und die Verfahrensvorschriften sind in beiden Gesetzen weitgehend deckungsgleich (Hötzel, Faßbender und Lukanow 1993, S.54). Das Land Baden-Württemberg hat zum 01. Juli 2010 das Landpachtverkehrsgesetz und das Grundstücksverkehrsgesetz aufgelöst und in einem Gesetz zusammengefasst, dem Agrarstrukturverbesserungsgesetz. Die Vorschriften zum Landpachtverkehr sind aber identisch geblieben.

3.1 Bestimmungen im BGB

Die Formfreiheit, die im BGB für alle Rechtsgeschäfte prinzipiell vorgesehen ist, kann durch spezielle Formvorschriften aufgehoben werden. Gemäß §125 sind dann Rechtsgeschäfte beziehungsweise Verträge, die der gesetzlich geforderten Form nicht entsprechen, unwirksam (Hötzel, Faßbender und Lukanow 1993, §585a Rdnr.2). Bei Landpachtverträgen wird die Formfreiheit durch §585a über die „Form

des Landpachtvertrags“ aufgehoben. Landpachtverträge müssen in schriftlicher Form geschlossen werden. Die Vorschrift wird jedoch durch zwei Ausnahmen entschärft. Erstens gilt der Formzwang erst bei Landpachtverträgen, die „für länger als zwei Jahre geschlossen werden“. Zweitens sind Landpachtverträge, wenn sie nicht in Schriftform vorliegen nicht etwa unwirksam, sondern gelten als „für unbestimmte Zeit geschlossen“. Zu Beginn und bei Beendigung des Pachtverhältnisses ist gemäß §585b Abs.1 eine Beschreibung des Pachtgegenstandes vorzunehmen. Bei Einzelgrundstücken spielt die Lage, die Gemarkung und der Flächenumfang eine Rolle sowie die bisherige Nutzung und der Zustand des Grundstücks (Ministerium für ländlichen Raum und Verbraucherschutz 2013). Die präzise Beschreibung des Pachtgegenstandes ist bei Streitigkeiten während der Pachtzeit und zu Pachtende von Bedeutung. Zum Beispiel bei Fragen der Minderwertigkeit oder Mehrwertigkeit einer Pachtsache und den daraus resultierenden Ersatzansprüchen des Verpächters oder Pächters zum Pachtende.

Ein Landpachtvertrag kann in unterschiedlicher Weise enden abhängig davon, ob die Schriftform eingehalten wurde oder nicht. Bei bestimmten Laufzeiten ist das Pachtverhältnis nicht ordentlich kündbar und „endet mit dem Ablauf der Zeit, für die es eingegangen ist“ (BGB §594) oder verlängert sich nach Durchlaufen des in §594 erläuterten Verfahrens auf unbestimmte Zeit. Pachtverträge mit unbestimmter Laufzeit sind kündbar mit einer Kündigungsfrist von knapp zwei Jahren (BGB §594a Abs.1). Für die Fortsetzung des Pachtverhältnisses auf bestimmte Zeit, möglicherweise mit neuen Vertragsvereinbarungen, gelten die Vorschriften aus §595 BGB.

Abgesehen davon, ob ein Landpachtvertrag auf bestimmte oder unbestimmte Zeit geschlossen wurde, ist unter den in **Tabelle 1** aufgeführten Voraussetzungen für beide Vertragsparteien eine außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund oder eine außerordentliche vorzeitige Kündigung mit der gesetzlichen Kündigungsfrist von knapp sechs Monaten zur Beendigung des Vertrages möglich. Die vorzeitige Kündigung ist „nur für den Schluss eines Pachtjahres zulässig“ (BGB §594a Abs.2).

Tabelle 1: Voraussetzungen zur außerordentlichen Kündigung

	außerordentliche vorzeitige Kündigung	außerordentliche fristlose Kündigung
Verpächter	eine ordnungsmäßige Bewirtschaftung ist nach Betriebsübergabe durch den Übernehmer nicht mehr gewährleistet (§593a)	vertragswidriger Gebrauch oder unbefugte Nutzungsüberlassung an Dritte (§543 Abs.2)
		nachhaltige Hausfriedensstörung (§569 Abs.2)
		Zahlungsverzug (§594e Abs.2)
Pächter	bei Berufsunfähigkeit "im Sinne der Vorschriften der gesetzlichen Rentenversicherung" (§594c)	Nichtgewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs der Pachtsache (§543 Abs.1 Satz1)
		erhebliche Gesundheitsgefährdung durch die Pachtsache (§569 Abs.1)
		nachhaltige Hausfriedensstörung (§569 Abs.2)

Quelle: BGB, 2013

Besondere Kündigungsvorschriften gelten bei Landpachtverträgen mit einer Laufzeit länger als 30 Jahre und bei Tod des Pächters. Für Pachtverhältnisse mit einer Laufzeit länger als 30 Jahre gilt nach Ablauf der 30 Jahre für jeden Vertragsteil ein Recht zur Kündigung mit knapp zweijähriger Kündigungsfrist (BGB §594b). Stirbt der Pächter, können Verpächter und Erben das Pachtverhältnis „innerhalb eines Monats, nachdem sie vom Tod des Pächters Kenntnis erlangt haben“, mit einer sechsmonatigen Frist zum Ende eines Quartals kündigen (§594d Abs.1).

Grundlegend für die Vertragspflichten bei einem *Pachtvertrag* und somit auch bei einem *Landpachtvertrag* ist §581 Absatz1 des BGB. Hiernach ist der Verpächter mit Abschluss eines Pachtvertrags zur Gebrauchsüberlassung des verpachteten Gegenstands und zur Gewährung der Fruchtziehung während der Pachtzeit verpflichtet. Der Pächter hat dafür ein vereinbartes Entgelt zu entrichten. Zusätzlich gelten für Landpachtverträge im Sinne von BGB §585 die Vorschriften aus BGB §586. Der Verpächter muss die Pachtsache zum Pachtbeginn in einem Zustand überlassen, der „zur vertragsmäßigen Nutzung geeignet“ ist und die Pachtsache für die gesamte Pachtdauer in diesem Zustand *erhalten*. Falls der Vertrag eine ackerbauliche Nutzung vorsieht darf es sich beispielsweise nicht um eine Grünlandfläche mit Umbruchverbot handeln oder um eine Fläche, die mit außergewöhnlichen Pflegemaßnahmen erst urbar gemacht werden muss (Glas 2012, §586 Rdnr.7). Die Nutzung, die im Vertrag vereinbart wurde, muss somit während der gesamten Pachtzeit möglich sein. *Erhaltung* schließt Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung ein (Glas

2012, §586 Rdnr.10). Des Pächters Pflicht ist die *gewöhnliche Ausbesserung* der Pachtsache“ auf eigene Kosten sowie die „*ordnungsmäßige Bewirtschaftung* der Pachtsache“. *Gewöhnliche Ausbesserungen* sind, um es von der *Erhaltung* abzugrenzen, alle Maßnahmen, die der Wartung, der Pflege oder der Verschönerung des Pachtobjekts dienen (Lohner 2004, S.40). Die *ordnungsmäßige Bewirtschaftung* ist gesetzlich nicht weiter definiert. Nach der Literatur fordert ordnungsmäßige Bewirtschaftung vom Landwirt den substanzschonenden Gebrauch und die Sicherstellung der nachhaltigen Ertragsfähigkeit der Pachtsache (Glas 2012, §586 Rdnr.20).

Das Gesetz unterscheidet die *Änderung der bisherigen Nutzung* von der *Änderung der landwirtschaftlichen Bestimmung* einer Pachtsache. Zur *Änderung der landwirtschaftlichen Bestimmung* der Pachtsache ist die unersetzliche Erlaubnis des Verpächters obligatorisch (BGB §590 Abs.1). Ein Beispiel wäre die Einrichtung eines Golfplatzes auf ehemals landwirtschaftlichem Grünland. Möchte ein Landwirt während der Pachtzeit die bisherige *Nutzung* der Pachtsache verändern, so ist zu unterscheiden: Eine Nutzungsänderung erfordert gemäß BGB §590, Abs.2 keine vorherige Erlaubnis des Verpächters, solange sie bis zum Pachtende wieder rückgängig gemacht und die ursprüngliche Nutzung fortgeführt werden kann. Darunter zählt beispielsweise die Umstellung der Fruchtfolge oder ein Grünlandumbruch, da bei Pachtende wieder Grünland eingesät werden könnte (Mecklenburg und Nehls 2012, §590 Rdnr.24). Eine Nutzungsänderung ist erst dann erlaubnispflichtig, wenn sie sich nachhaltig auf die Art der Nutzung nach Pachtende auswirkt. Ein Beispiel hierfür wäre der Umbau einer Scheune zu einer Stallanlage (Mecklenburg und Nehls 2012, §590 Rdnr.25). Ebenso erlaubnispflichtig ist gemäß §590 Abs.2 die Errichtung von Gebäuden. Eine Verweigerung des Verpächters kann in Ausnahmefällen durch das Landwirtschaftsgericht ersetzt werden, wenn die Bedingungen aus BGB §590 Abs.2 gelten.

Ein Pächter ist zur Nutzungsüberlassung der Pachtsache an Dritte „ohne Erlaubnis des Verpächters nicht berechtigt“ (BGB §589 Abs.1). Der Nutzungsbegriff ist im BGB §100 festgelegt. *Nutzung* umfasst die Fruchtziehung und die Gewährung der Gebrauchsvorteile. Durch die Nutzungsüberlassung tritt der Pächter den Besitz an der Pachtsache entgeltlich oder unentgeltlich ab, bleibt aber weiterhin der Vertragspartner des Verpächters (Hötzel, Faßbender und Lukanow 1993, §589 Rdnr.5-8). Folg-

lich haftet auch er für Schäden an der Pachtsache, die durch die Nutzung des Dritten verschuldet sind (BGB §589 Abs.2). In der Vorschrift werden zwei Formen der Nutzungsüberlassung genannt. Die *Unterverpachtung* (BGB §589 Abs.1 Satz1) und die *Überlassung der Pachtsache an einen landwirtschaftlichen Zusammenschluss zum Zwecke der gemeinsamen Nutzung* (BGB §589 Abs.1 Satz 2). Unter landwirtschaftlichen Zusammenschlüssen werden unter anderem Erzeugergemeinschaften, Betriebsgemeinschaften oder Maschineriengeräten (Mecklenburg und Nehls 2012, §589 Rdnr.39). Dem Verpächterinteresse wird durch die Bestimmungen in BGB §594e in Verbindung mit §543 (siehe oben), die dem Verpächter ein Recht zur außerordentlichen fristlosen Kündigung vorbehalten, Schutz gewährt. Die Betriebsübergabe „im Wege der vorweggenommenen Erbfolge“ setzt keine Erlaubnis des Verpächters voraus, da nicht von einer Nutzungsüberlassung im Sinne des BGB §589 gesprochen werden. Laut BGB §593a muss der Verpächter aber unmittelbar davon in Kenntnis gesetzt werden. Falls die ordnungsmäßige Bewirtschaftung nach Übergabe nicht gewährleistet ist, hat der Verpächter das Recht zur außerordentlichen vorzeitigen Kündigung mit der gesetzlichen Frist (siehe oben).

Eine Änderung von bereits abgeschlossenen Pachtverträgen, abgesehen von der Pachtdauer, kann von beiden Parteien eingefordert werden (BGB §593 Abs.1). Jedoch frühestens zwei Jahre nach Pachtbeginn oder nach Wirksamwerden einer Vertragsänderung (BGB §593 Abs.2). Die Vorschriften des §593 zur „Änderung von Landpachtverträgen“ sind vor allem für langfristige Pachtverträge bedeutend, da sich „die Verhältnisse, die für die Festsetzung der Vertragsleistung maßgebend waren“, im Laufe der Pachtzeit so nachhaltig verändern können, dass „die gegenseitigen Verpflichtungen in ein grobes Missverhältnis zueinander geraten“ (BGB §593 Abs.1). *Maßgebende Verhältnisse* umfassen alle äußeren Umstände, die den Vertragsparteien als Vertragsgrundlage gedient haben. Das sind (volks-) wirtschaftliche, agrarpolitische oder natürliche Verhältnisse. Beispielhaft können veränderte Steuern, Abgaben, Betriebsmittel-, Erzeuger- und Verbraucherpreise, Produktionsbeschränkungen, die Einbeziehung von Pachtflächen in Umweltschutzgebiete oder veränderte örtliche Verhältnisse wegen Siedlungs- und Straßenbau (Hanssen und Booth 2012, §593 Rdnr.35) die Vertragsgrundlage so verändern, dass eine Vertragsänderung notwendig wird. Ertragseinbußen beziehungsweise Ertragssteigerungen, die auf die Bewirtschaftung des Pächters zurückzuführen sind (BGB §593 Abs.1), und persönliche

Verhältnisse wie Alter, Krankheit, Erwerbsunfähigkeit und Einkommensverluste (Prüfungskriterien für Pachtzinsanpassung 1996) rechtfertigen rechtlich keine Anpassung der Vertragspflichten. Ertragssteigerungen können nur dann eine angemessene Erhöhungen des Pachtpreises herbeiführen, wenn sie nicht auf die Bewirtschaftung des Pächters zurückzuführen sind, sondern infolge einer Maßnahme des Verpächters zur Verbesserung der Pachtsache erzielt werden (BGB §588 Abs.3).

Eine andere Möglichkeit der Vertragsanpassung sind Pachtpreisanpassungsklauseln. Sie koppeln die Pachtzahlung an die Entwicklung eines Indikators. Man unterscheidet zwischen Leistungsvorbehaltsklauseln und Klauseln mit automatischer Anpassung (Mußhoff und Hotopp 2012, S.115). Die erste Form sieht vor, dass die Vertragsparteien bei Änderung einer Bezugsgröße in Verhandlung treten können (Lohner 2004, S.42). Der Aufwand, den Pächter oder Verpächter erbringen müssen, um in Verhandlung zu treten und möglicherweise neue Vereinbarungen zu treffen, ist relativ groß und außerdem kann die Beziehung zwischen den Vertragsparteien dadurch belastet werden. Unkomplizierter sind die Klauseln mit automatischer Pachtpreisanpassung, denn sie erfordern keine Verhandlungen. Sie lassen sich unterteilen in Gleitklauseln und Spannungsklauseln. Gleitklauseln oder auch Indexklauseln bewirken ab einer festgelegten prozentualen Änderung der Indizes, zum Beispiel Preis- oder Ertragsindizes (Plumeyer, Albersmeier und Theuvsen 2009), eine Pachtpreisanpassung. Spannungsklauseln passen den Pachtpreis dem regionalen Pachtpreisniveau für vergleichbare Pachtflächen in bestimmten Zeitabständen an (Lohner 2004, S.43).

3.2 Landpachtverkehrsgesetz

Anzuwenden ist das Gesetz nur für Landpachtverträge gemäß §585 BGB. Danach handelt es sich um einen Landpachtvertrag, wenn „ein Grundstück mit den seiner Bewirtschaftung dienenden Wohn-oder Wirtschaftsgebäuden oder ein Grundstück ohne solche Gebäude überwiegend zur Landwirtschaft verpachtet wird“. Landwirtschaft wird hier definiert als „die Bodenbewirtschaftung und die mit der Bodennutzung verbundene Tierhaltung, um pflanzliche oder tierische Erzeugnisse zu gewinnen, sowie die gartenbauliche Erzeugung“ (§585 BGB).

Ziel des LPachtVG ist die Verhinderung agrarstrukturell schädlicher Landpachten. Notwendige Voraussetzung zur Erreichung des Ziels ist die Anzeige von Neupachten

und Vertragsänderungen gemäß §2 des LPachtVG. Demnach hat eine Vertragspartei die Vereinbarung innerhalb eines Monats bei dem zuständigen Landwirtschaftsamt anzuzeigen. Von der Anzeigepflicht befreit sind zum einen „Landpachtverträge zwischen Ehegatten oder Personen, die in gerader Linie verwandt oder bis zum dritten Grad in der Seitenlinie verwandt oder bis zum zweiten Grad verschwägert sind“. Außerdem befreit sind „Landpachtverträge, die im Rahmen eines behördlich geleiteten Verfahrens abgeschlossen werden“. *Behördlich geleitete Verfahren* sind beispielsweise eine Flurbereinigung oder ein Siedlungsverfahren (Lohner 2004, S.105). Man geht davon aus, dass die behördliche Mitwirkung beim Abschließen des Vertrages eine Überprüfung auf Beanstandungsgründe überflüssig macht. Zuletzt sind diejenigen Landpachtverträge von der Anzeige befreit, die flächenmäßig unter die Freigrenze des jeweiligen Bundeslandes, meist zwei Hektar, fallen. Ein Landpachtvertrag ist trotz einer Nichtanzeige zivilrechtlich wirksam (Hötzel, Faßbender und Lukanow 1993, §2 Rdnr.38). Ein gewisser Rechtsnachteil ergibt sich aus §9 LPachtVG in Verbindung mit §593 BGB Abs.4. Hiernach ist „ein Antrag nach § 593 BGB Abs.4 des Bürgerlichen Gesetzbuchs auf Änderung eines anzudeigenden Landpachtvertrags nur zulässig, wenn der Vertrag angezeigt worden ist“. Da die Anzeige aber jederzeit nachgeholt werden darf, handelt es sich lediglich um ein vorübergehendes Verfahrenshindernis (Hötzel, Faßbender und Lukanow 1993, §9 Rdnr.3). Ist ein neu abgeschlossener Landpachtvertrag oder eine Vertragsänderung bei der zuständigen Behörde eingereicht worden, ist diese laut §6 des LPachtVG für die Prüfung und gegebenenfalls Beanstandung der vertraglichen Vereinbarungen zuständig. Das Landpachtgesetz nennt in §4 Abs. 1 drei Tatbestände, die zu einer Beanstandung führen, sobald auch nur ein Tatbestand auf den zu prüfenden Vertrag zutrifft.

Ein Landpachtvertrag kann zum einen beanstandet werden, wenn „die Verpachtung eine ungesunde Verteilung der Bodennutzung, insbesondere eine ungesunde Anhäufung von land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen, bedeutet“ (LPachtVG §4 Abs.1 Satz 1). Aus der Formulierung *ungesunde Anhäufung* kann gefolgert werden, dass auch die gesunde Anhäufung von Flächen in der Hand eines Landwirtes möglich ist. Die Betriebsgröße allein ist also nicht ausschlaggebend, es muss eine konkrete Gefahr für die Agrarstruktur in der Region erkennbar und nachweisbar sein, um die Anhäufung von Pachtflächen in einem landwirtschaftlichen Betrieb beanstanden zu können (Booth 2012, §4 Rdnr.28). Eine ungesunde Verteilung der Bodennutzung

ist generell anzunehmen, wenn die Verpachtung nicht mit den Maßnahmen der jeweiligen Bundesländer zur Verbesserung der Agrarstruktur vereinbar ist (LPachtVG §4 Abs.2). Außerdem ist von ungesunder Verteilung zu sprechen, wenn eine Pachtfläche nicht an einen interessierten Haupterwerbslandwirt verpachtet wird sondern an einen Nichtlandwirt, Hobbylandwirt oder Nebenerwerbslandwirt. Ein Nebenerwerbslandwirt ist dem Haupterwerbslandwirt im Falle einer Beanstandungssituation nur dann gleichgestellt, wenn er den folgenden Bestimmungen im §4 LPachtVG, Abs.3 entspricht. Er muss „Landwirt im Sinne des §1 Abs.2 des Gesetzes über die Alterssicherung der Landwirte“ sein und „durch die Bewirtschaftung des gepachteten Betriebes oder Grundstücks seine Existenzgrundlage und der zu seinem Haushalt gehörenden Familienangehörigen wesentlich verbessern“. Ebenfalls widerspricht eine zu große Entfernung des angepachteten Grundstücks zum Pächterbetrieb den Vorstellungen einer gesunden Verteilung der Bodennutzung (Bendel und Becker 1988, S.13).

Zum anderen sieht das LPachtVG im §4 Abs.1 Satz 2 eine Beanstandung vor, wenn „durch die Verpachtung ein Grundstück oder eine Mehrheit von Grundstücken, die räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängen, unwirtschaftlich in der Nutzung aufgeteilt wird“. Das Gesetz bezieht sich hier auf Grundstücke, die durch öffentliche, strukturpolitische Verfahren zusammengelegt oder „deren Erwerb öffentlich gefördert“ wurde (LPachtVG §4, Abs.5). Zu den Verfahren zählt unter anderem die Flurbereinigung nach dem FlurbG §1ff. und die Umlegung von Flächen nach dem BauGB §45ff (Bendel und Becker 1988, S.46). *Räumlich* zusammenhängende Grundstücke sind benachbarte Grundstücke, *wirtschaftlich* zusammenhängende Grundstücke werden durch ein und denselben Betrieb bewirtschaftet, sind demzufolge nicht zwingend benachbart (Hötzel, Faßbender und Lukanow 1993, §4 Rdnr.69). Die Klausel dient einerseits dem Schutz öffentlicher Interesse an günstig strukturierten, zusammenhängenden Flächen zur Erschließung neuer Bauflächen, neuer Infrastruktur oder neuer Schutzgebiete. Sie kommt andererseits dem betriebswirtschaftlichen Interesse der Landwirte entgegen durch den Erhalt arrondierter Flächen.

Schließlich kann ein Landpachtvertrag noch beanstandet werden, wenn „die Pacht in einem nicht angemessenen Verhältnis zu dem Ertrag steht, der bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung zu erzielen ist“ (LPachtVG §4 Abs.1 Satz 3). Die Höhe der ange-

messenen Pacht wird jedoch nicht nur aus dem Deckungsbeitrag abgeleitet, der ausgehend vom Ertrag auf dieser Pachtfläche erzielt werden kann. Man bezieht den betriebswirtschaftlichen Nutzen dieser Pachtflächen für den gesamten Betrieb mit ein, beispielsweise steuerliche Vorteile, den Wert der Flächen als Gülle-Nachweisfläche oder „die verbesserte Ausnutzung vorhandener Maschinenkapazitäten“ (Lohner 2004, S.108).

Die Vertragsparteien können bis zu einem von der Behörde festgelegten Stichtag die Beanstandungen akzeptieren und die vertraglichen Vereinbarungen entsprechend ändern. Innerhalb der Frist besteht für sie auch die Möglichkeit, einen Antrag auf gerichtliche Entscheidung zu stellen. Falls die Vertragsparteien gar nicht reagieren, annulliert die Behörde den Vertrag oder die Vertragsänderung (LPachtVG §7 Abs.2).

4 Methodik

Diese empirische Arbeit basiert auf Fallstudien. Eine Fallstudie „versucht eine wissenschaftliche Rekonstruktion von Handlungsmustern auf der Grundlage von alltagsweltlichen, realen Handlungsfiguren“ (Lamnek 2010, S.299). Neben den Bestimmungsgründen der Verpachtung war außerdem die praktische Umsetzung der ASVG-Bestimmungen in Baden-Württemberg von Interesse.

4.1 Methodik zu den Verpächter-Fallstudien

Es waren fünf Fallstudien vorgesehen, welche jeweils eine andere Verpächtergruppe zum Gegenstand hatten. Untersucht wurden die Gruppen Kommune, Kirche, Bürgerstiftung, Bank sowie Privatpersonen, die im Besitz landwirtschaftlicher Eigentumsflächen sind und diese verpachten. Die Auswahl der Fälle erfolgte nach der Strategie des *Purposive Sampling*, bei dem „wenige, aber möglichst unterschiedliche Fälle nach dem Prinzip der maximalen Variation“ in das Sample einbezogen werden, „um darüber die Variationsbreite und Unterschiedlichkeit, die im Feld enthalten ist, zu erschließen“ (Flick 2009, S.95). Hinsichtlich der jeweils geltenden Vertrags- und Verpachungskriterien, der Erfahrungen bei der Verpachtung an Ökolandwirte und der subjektiven Einstellungen zur Pachtsache war zu erwarten, dass die einzelnen Verpächtergruppen voneinander abweichen und somit insgesamt ein umfangreiches, differenziertes Ergebnis liefern. Bei den Fallstudien zu institutionellen Verpächtern beschränkte sich der Stichprobenumfang innerhalb der Gruppen auf eine Person,

nämlich einen sachkundigen Vertreter der Institution. Bei der Fallstudie zu den Privatpersonen konnten drei Personen gefunden werden, die ihre Eigentumsflächen an denselben Ökolandwirt verpachten. Der hohe Grad an Selbstselektion bei der Auswahl führt dazu, dass die Ergebnisse keinen Anspruch auf Repräsentativität im statistischen Sinne haben und somit nicht generalisierbar sind (Atteslander 2010, S.66). Für die Datenerhebung wurden persönliche Leitfadeninterviews durchgeführt. Bei den institutionellen Verpächtern als Einzelinterview, bei den Privatpersonen als Gruppeninterview in Anwesenheit des Ökolandwirts. Der Leitfaden war unterteilt in die drei Themenbereiche Pachtflächen, Pachtverträge, Verpachtung und schloss mit zwei Diskussionsfragen ab. Der Leitfaden für das Gruppeninterview enthielt keine Frage zur Pachtpreishöhe, um Preisvergleiche unter den Privatpersonen zu vermeiden, und war noch durch einen Kurzfragebogen zur Erhebung sozioökonomischer Daten ergänzt. Jeder Themenbereich enthielt offene Fragen, die dem Interviewten einen großen Beantwortungsspielraum gaben und den explorativen Charakter des Leitfadeninterviews sicherten. Es wurden ebenso geschlossene Fragen des Identifikationstyps und des Ja-Nein-Typs (Atteslander 2010, S.147-148) gestellt, welche die notwendigen Hintergrunddaten für die Interpretation und Auswertung des Interviews erfassen sollten.

Die Kontaktaufnahme erfolgte bei den Institutionen über ein offizielles Anschreiben per E-Mail. Es nahm vor allem auf den Umfang und die Ziele des Interviews, aber auch auf die Ziele des übergeordneten BÖLN Projekts Bezug. Zu den Privatpersonen wurde über fünf verschiedene Ökolandwirte die Kontaktaufnahme versucht. Von den telefonisch kontaktierten Ökolandwirten sagte einer für drei seiner Verpächter die Teilnahme an der Fallstudie zu.

Die Leitfadengespräche wurden auf Tonband aufgenommen und anschließend transkribiert. Mit der Transkription erfolgte die Auswertung anhand der zusammenfassenden Inhaltsanalyse nach Mayring (2003). Dieses Verfahren sieht vier Arbeitsschritte vor. Zuerst die Paraphrasierung relevanter Textpassagen. Dann die Generalisierung der Paraphrasen, um von der Untersuchungsebene zu abstrahieren. Daraufhin folgen zwei Reduktionsvorgänge. Erst die Selektion auf relevante Paraphrasen und letztlich die Bündelung beziehungsweise Zusammenfassung dieser Paraphrasen zu wenigen Paraphrasen (Lamnek 2010, 466-474).

4.2 Methodik zur Landwirtschaftsamt-Fallstudie

Die methodische Vorgehensweise in dieser Fallstudie ist sehr ähnlich zu den Verpächter-Fallstudien. Ein Unterschied findet sich in der Stichprobenauswahl. Diese erfolgte als „theoretisches Sampling“ (Flick 2009, S.93-94) und begrenzte sich auf das Bundesland Baden-Württemberg. Landwirtschaftsämter waren für die Datenerhebung interessant, da sie die zuständige Behörde für die Anzeige von Landpachtverträgen sind und somit über die Umsetzung der Anzeigepflicht und Vertragsbeanstandung sowie über den Wert der gesetzlichen Bestimmungen als agrarstrukturpolitisches Instrument Auskunft geben konnten. Die Stichprobe umfasste bei dieser Fallstudie zwei Landwirtschaftsämter. Der zweite Unterschied besteht in der Interviewsituation und dem Interviewinhalt. Das Leitfadenterview fand telefonisch und nicht im persönlichen Gespräch statt und umfasste die Themenkomplexe Anzeige, Beanstandung von Landpachtverträgen und Diskussion. Auch diese Fallstudie kann keinen Anspruch auf Repräsentativität im statistischen Sinn erheben. Die Auswertung erfolgte identisch zu der Vorgehensweise bei den Verpächter-Fallstudien.

5 Ergebnisse

Der folgende Text stellt die Ergebnisse der Verpächter-Befragung zu den Bestimmungsgründen der Verpachtung und die Ergebnisse der Landwirtschaftsamt-Befragung vor. Nähere Angaben zu den Pachtflächen, Pachtpreisen und den Vertragsregelungen aller Institutionen sind zur Veranschaulichung in **Anhang 4** aufgeführt.

5.1 Kommune

Teil einer vorausschauenden Liegenschaftspolitik für die Stadtentwicklung ist das strategische Flächenmanagement. Es basiert auf dem Erwerb möglichst vieler landwirtschaftlicher Grundstücke, welche die Kommune an Landwirte verpachtet, solange sie im Rahmen eines Projekts nicht benötigt werden. Auf Regionalebene werden kommunale Flächen vom städtischen Liegenschaftsamt verwaltet, das über den Liegenschaftsverwaltungen der einzelnen Ortschaften steht.

Über die Zuteilung kommunaler Flächen an Interessenten entscheiden die Ortschaftsräte. Eine Ausschreibung der kommunalen Flächen ist in der Regel nicht notwendig, weil das öffentliche Interesse groß ist und häufig Absprachen unter den Landwirten

stattfinden, welche lediglich mit einem Landpachtvertrag des Liegenschaftsamts rechtsgültig gemacht werden. Die Verpachungskriterien der Kommune enthalten überwiegend ökologische Aspekte. Obligatorisches Kriterium ist der Verzicht auf den Anbau von gentechnisch verändertem Saat- und Pflanzengut auf kommunalen Flächen mit entsprechender Auflage in den Pachtverträgen. Es besteht eine Skepsis gegenüber der Gentechnik, weil nach Meinung der Kommune nicht die Landwirte sondern die Agrarkonzerne davon profitieren. Außerdem ist der Hauptbetriebszweig der Pächterbetriebe von Interesse. Biogasproduzenten und Lohnunternehmer werden vom Liegenschaftsamt ausgeschlossen. Ebenso fordert die Kommune grundsätzlich die Nähe der Pächterbetriebe zu der Pachtfläche. Ob der landwirtschaftliche Betrieb konventionell oder ökologisch wirtschaftet ist kein Kriterium. Zum einen weil man als Verpächter möglichst unparteiisch auftreten möchte. Zum anderen wegen fehlendem Fachwissen über den Ökolandbau. Man ist über die Voraussetzungen und Bedürfnisse ökologischer Bewirtschaftung nicht ausreichend informiert, um in größerem Umfang Ökolandwirte bei passenden Flächen gezielt bevorzugen zu können. Eine Ausnahme besteht bisher bei der Verpachtung von Streuobstwiesen. Hier werden gezielt Ökolandwirte angesprochen, weil man die Erfahrung gemacht hat, dass konventionelle Landwirte kaum Streuobstflächen nachfragen und Ökolandwirte diese Flächen in irgendeiner Weise besser in ihr Betriebskonzept eingebunden bekommen. Die Erwirtschaftung monetärer Erträge aus der Verpachtung ist dem Ziel der Stadtentwicklung untergeordnet. Die Pachtpreise für kommunale Flächen sind im regionalen Vergleich immer niedriger, da Grundpachtpreise festgelegt sind und Pachtpreisauswüchse des regionalen Pachtmarktes kein Anlass zur Preiserhöhung darstellen. Die Festlegung der Grundpreise basiert auf Vergleichswerten anderer Kommunen und des Landwirtschaftsamts. Sie gelten für konventionelle und ökologische Betriebe in gleicher Weise, allein die Lage und die Ertragsfähigkeit der Fläche wirkt sich preismindernd oder preiserhöhend aus.

Eine Möglichkeit, die Chancen der Ökolandwirte auf Pachtung kommunaler Flächen zu verbessern, sieht die Kommune in einer umfangreicheren Öffentlichkeitsarbeit. Man müsste mehr über die Bedürfnisse und Voraussetzungen ökologischer Bewirtschaftung informieren, dass überhaupt erkannt werden könnte, welche Flächen sich für eine ökologische Bewirtschaftung besser eignen.

5.2 Kirche

Die Kirche besitzt Liegenschaften in beinahe jeder Gemarkung. Dieses Flächennetz entstand zu Zeiten, als die Pfarrbesoldung noch nicht in monetärer sondern in natürlicher Form erfolgte und jede Pfarrei mit Pfarrbesoldungsgrundstücken ausgestattet wurde. Heutzutage verwalten zentrale Einrichtungen das Grundvermögen mit dem Ziel, langfristig einen finanziellen Beitrag zur Pfarrbesoldung zu leisten. Den monetären Ertrag erwirtschaften die kirchlichen Einrichtungen neben der Verpachtung landwirtschaftlicher Flächen auch aus Erbbaurechten und der Büro- und Wohnraumvermietung. Wichtigstes Kriterium bei der Verpachtung kirchlicher Flächen ist ein hoher monetärer Ertrag für die Pfarrbesoldung. Jeder Bewerber für eine kirchliche Fläche, egal ob konventionell oder ökologisch wirtschaftend, muss sich dem preislichen Wettbewerb stellen. Bei Neuausschreibungen kann die Staffelung der örtlich erzielbaren Preise festgestellt und ein möglichst hohes, aus Sicht der Kirche noch angemessenes und realisierbares Angebot angenommen werden. Eine Neuausschreibung wird von der Kirche nur dann eingeleitet, wenn sich mehrere Interessenten für eine frei werdende Fläche bewerben. Man möchte allen örtlichen Landwirten die Beteiligung an dem Vergabeverfahren ermöglichen und dieses so transparent wie möglich gestalten. Falls sich keine neuen Interessenten melden bietet die Kirche eine Vertragsverlängerung um weitere neun Jahre mit 10 bis 15 prozentiger Pachtpreiserhöhung an. Ein ökologischer Aspekt, nämlich die Nähe der Pächterbetriebe zu den Pachtflächen, ist in den Verpachungskriterien enthalten. Hinsichtlich einer bestimmten Bewirtschaftungsform gibt es keine Bevorzugungen oder vertragliche Auflagen. Die Kirche kann nicht bewerten, inwiefern ökologische Bewirtschaftung im Gegensatz zu konventioneller Bewirtschaftung dem kirchlichen Ziel *Schutz und Bewahrung der Schöpfung* näher kommt. Klassische Landbewirtschaftung wird bevorzugt. Die Produktion von Biogas betrachtet die Kirche kritisch, besonders wenn Nahrungsmittel als Gärsubstrat verwendet werden. Dieser Betriebszweig kann demnach Ausschlusskriterium sein. Soziale Kriterien werden in den Verpachungskriterien nicht berücksichtigt.

Aus Sicht der Kirche sind Ökolandwirte in der Lage, bei Neuverpachtungen ähnliche Pachtpreise wie konventionell klassisch wirtschaftende Betriebe zu bieten. Man sieht daher keine Benachteiligung der Ökolandwirte im Wettbewerb um landwirtschaftliche Flächen. Eine generelle Schwierigkeit, die sich indirekt auf die Zahlungsfähigkeit der

Biobetriebe am Pachtmarkt auswirkt, seien fehlende Absatzmärkte für ökologische Produkte. Die Regierung sollte regionale Wertschöpfungsketten für den Ökobereich ausbauen.

5.3 Bank

Beweggrund für die Bank, im Jahr 2009 mit verschiedenen Stiftungen zusammen eine Personengesellschaft zu gründen, war der Wunsch und die Notwendigkeit, Ökolandwirte bei der Sicherung landwirtschaftlicher Flächen zu unterstützen. Prioritär wird dies durch Kreditfinanzierung ermöglicht. Erst wenn der Ökolandwirt nicht kreditwürdig ist oder er keine Kreditfinanzierung wünscht kann eine weitere Option greifen, nämlich der Flächenerwerb durch die Gesellschaft und anschließende Verpachtung an den Ökolandwirt. Die Personengesellschaft agiert auf dem Grundstücksmarkt sozusagen nur im Auftrag eines Landwirts, indem sie die von jenem Landwirt ausgewählten Flächen erwirbt. Gekauft wurden Flächen schon in Brandenburg, Sachsen-Anhalt, Sachsen, Mecklenburg-Vorpommern, Nord-Rhein-Westfalen, Niedersachsen, Hessen und Rheinland-Pfalz. Die Geschäftsidee hat sich bis heute unter der Geschäftsführung der Bank weiterentwickelt und bezieht mittlerweile auch die Bereiche außerfamiliäre Hofnachfolge, Entschuldung einzelner Ökobetriebe durch Kauf von Betriebsflächen und Erwerb forstwirtschaftlicher Flächen zur Überführung in eine naturnahe Bewirtschaftung mit ein. Wichtigstes Verpachungskriterium und Auflage in den Pachtverträgen ist die langfristige ökologische Bewirtschaftung der Pächterbetriebe, wobei auch Umstellungsbetriebe unterstützt werden. Für die Nichteinhaltung dieser Auflage hat sich die Personengesellschaft ein außerordentliches Kündigungsrecht vorbehalten. Die Betriebe müssen bio-zertifiziert sein, die Zugehörigkeit zu einem Bio-Anbauverband ist wie auch der Hauptbetriebszweig unbedeutend. Aus Sicht der Personengesellschaft und Bank ist die ökologische Bewirtschaftung für eine dauerhaft hinreichende Bodenqualität und Versorgung mit landwirtschaftlichen Erzeugnissen unerlässlich. Das Konzept der Personengesellschaft, nämlich Sicherung landwirtschaftlicher Flächen für den Ökolandbau durch Kauf und anschließend Verpachtung, ist von monetären Kriterien, der Finanzierbarkeit, abhängig. Erstens muss der Ökolandwirt einem bestimmten Pachtpreis zustimmen, damit die Gesellschaft auch für sich rentabel agieren kann. Dieser Pachtpreis ergibt sich aus dem Betrag, der für die Refinanzierung des Flächenkaufs benötigt wird. Ein Anstieg des Kaufpreises gegenwärtig und zukünftig wird sich demnach bei den neuen Flächen auch

preissteigernd auf die Pachtpreise auswirken. Zweitens wird vor dem Kauf und demnach vor der Verpachtung das regionale Pachtpreinsniveau bei der zugehörigen Landwirtschaftskammer erfragt und überprüft, ob es mit dem kalkulierten Pachtpreis übereinstimmt. Gekauft und verpachtet wird nur, wenn das regionale Pachtpreinsniveau den benötigten Pachtpreis deckt oder darüber liegt, da man nicht preistreibend auf dem Pachtmarkt agieren möchte. Soziales Kriterium ist eine mit den Prinzipien des Ökolandbaus übereinstimmende Einstellung der Interessenten, sodass eine Langfristigkeit der ökologischen Bewirtschaftung des Betriebes, mit dem die Personengesellschaft in Geschäftsbeziehung tritt, angenommen werden kann. Die Gesellschaft pflegt im Gegenzug eine enge, über die finanzielle Beratung hinausgehende Beziehung zu den Ökolandwirten durch Mitarbeiter der Gesellschaft, die neben Finanz- und Bankwissen auch über Fachkenntnisse im landwirtschaftlichen Bereich verfügen.

Eine Handlungsempfehlung für Ökolandwirte, um ihre Chancen im Wettbewerb um landwirtschaftliche Flächen zu verbessern, setzt an der Wirtschaftlichkeit des Betriebes an. Ein optimiertes Betriebsmanagement könnte die Wirtschaftlichkeit erhöhen, was wiederum die Zahlung höherer Pachtpreise ermöglicht. Außerdem ist ein betriebsinternes Flächenmanagement wichtig, bei dem beispielsweise Grundstückseigenschaften, Grundstückseigentümer, Vertragslaufzeiten oder Besitzverhältnisse angrenzender Grundstücke berücksichtigt werden. Es dient als Grundlage für die richtige Prioritätensetzung hinsichtlich der Bedeutung einzelner Flächen für den Gesamtbetrieb und für die gezielte Beziehungspflege zu den Verpächtern wichtiger Flächen. Eine gute Beziehung zum Verpächter bietet diesem einen Mehrwert und sei die beste Strategie, um sich als Ökolandwirt im Wettbewerb um landwirtschaftliche Flächen durchzusetzen.

5.4 Bürgerstiftung

Stiftungszweck ist die langfristige Sicherung landwirtschaftlicher Flächen für den Ökolandbau und Naturschutz. Bei der Verpachtung sind der Stiftung ökologische Kriterien gleichermaßen bedeutend wie soziale Kriterien. Grundlegendes Verpachungskriterium und Auflage in den Pachtverträgen ist die ökologische Bewirtschaftung und Naturschutzbewirtschaftung. Aus Sicht der Stiftung leistet die ökologische Bewirtschaftung einen positiven Beitrag zum Artenschutz und lässt sich deshalb im Ge-

gensatz zu konventioneller Bewirtschaftung sehr viel leichter mit Naturschutzzielen in Einklang bringen. Die Zugehörigkeit zu einem bestimmten Bio-Anbauverband, Demeter sympathisierend, wird gewünscht, ist bisher aber kein Kriterium. Die Naturschutzflächen werden auch an konventionelle Landwirte verpachtet unter der Voraussetzung, dass die Bewirtschaftungsauflagen streng eingehalten werden. Entscheidendes soziales Kriterium bei der Verpachtung ist ein grundlegendes Verständnis der Pächter für die Stiftungsziele und für die Prinzipien des Ökolandbaus, zum Beispiel die Entwicklung der Stiftungs-Betriebe als Individualität gemäß dem Demeter-Ansatz. Dann kann die Stiftung das notwendige Vertrauen in die Pächter, dass sie die Betriebe und Naturschutzflächen zuverlässig im Sinn der Stiftung bewirtschaften, aufbringen. Eine regelmäßige Kontrolle der vertragsgerechten Bewirtschaftung ist allein schon aufgrund der großen Entfernung vom Verwaltungsgebäude zu den Pachtflächen nicht möglich. Monetäre Ziele sind bei der Stiftung untergeordnet. Dennoch ist sie auf Pachteinnahmen angewiesen, um die niedrigen Geschäftsführungskosten zu finanzieren. Wegen der aus zum Teil stark extensivierter Bewirtschaftung resultierenden Ertragsverluste werden die Pachtpreise unterhalb des regionalen Pachtpreinsniveaus angesetzt. Bei sehr stark eingeschränkter landwirtschaftlicher Flächennutzung sind auch symbolische Pachtpreise, beispielsweise nur in Höhe der Grundsteuer, denkbar.

Für bessere Chancen im Wettbewerb um landwirtschaftliche Flächen rät die Stiftung zu vermehrtem Beziehungsaufbau und persönlichem Kontakt zu den Verpächtern. Die Sympathie der Verpächter zum Betriebskonzept und eine gepflegte Verpächter-Pächter-Beziehung, die Mehrwert bietet, fördern einen günstigen Pachtpreis.

5.5 Privatpersonen

Die drei befragten Privatpersonen wohnen in der Region des Biobetriebes und verpachten landwirtschaftliche Fläche an denselben Ökolandwirt. Eine vermehrte Nachfrage nach ökologisch bewirtschafteten Flächen sei nicht wahrnehmbar, da die meisten Ökobetriebe bereits etabliert und arbeitstechnisch ausgelastet sind. Eine Übersicht über die Hintergrunddaten zu den Privatpersonen bietet **Anhang 5**. Für die Verpachtung hat man sich entschieden, da der Verkauf zum einen aus Traditionsgründen undenkbar wäre. Zum anderen sieht man in Grund und Boden eine stabile Wertanlage, die im Gegensatz zu anderen Wertanlagen nicht allein als finanzielle

Anlage dient, sondern sich in Notzeiten zusätzlich zur Erzeugung von Nahrungsmitteln eignet.

Kriterium bei der Verpachtung ist die ökologische Bewirtschaftung, unbedeutend unter welchen Richtlinien. Nach Meinung der Privatpersonen wird der Ökolandbau der Verantwortung des Verpächters gerecht, die Bodenfruchtbarkeit nachhaltig zu erhalten und die Anreicherung von Schadstoffen durch die Verwendung chemisch-synthetischer Mittel im Boden zu verhindern. Vermehrte Erkrankungen in der Gesellschaft seien darauf zurückzuführen, dass der Mensch die Schadstoffe mit dem Verzehr landwirtschaftlicher Erzeugnisse und mit dem Verzehr von Veredelungsprodukten aufnimmt. Die Privatpersonen nannten einige soziale Kriterien, die eine harmonische, vertrauensvolle Verpächter-Pächter-Beziehung zum Ziel haben. Ein überzeugender erster persönlicher Eindruck von dem Landwirt und seinem Betrieb ist wichtig. Als sympathisch gelten genügsame Menschen, die einen verantwortungs- und rücksichtsvollen Umgang zu Mitmenschen, Tieren und dem Boden pflegen. Bei Privatpersonen kann familiäre oder langjährige generationsübergreifende, freundschaftliche Verbundenheit zu dem landwirtschaftlichen Betrieb ein Kriterium sein. Neben den ökologischen und sozialen Kriterien der Verpachtung sind monetäre Ziele von untergeordneter Bedeutung, da man nicht auf die Pachteinahmen angewiesen ist. Sie machen nur einen kleinen Anteil des Gesamteinkommens aus. Daher verhalten sich die Verpächter auch hinsichtlich der Pachtpreisanpassung sehr passiv, nicht zuletzt aufgrund der entgegenkommenden Haltung des Landwirts. Eine Pachtpreisanpassung nach oben bei deutlicher Abweichung vom regionalen Pachtpreinsniveau erfolgt unaufgefordert in Eigeninitiative des Landwirts.

Eine Verbesserung der Chancen für Ökolandwirte im Wettbewerb um landwirtschaftliche Flächen sieht man einerseits im Umdenken der Verpächter. Eine mit den Prinzipien des Ökolandbaus übereinstimmende Einstellung der Verpächter ist grundlegend. Außerdem sollte das Thema Nachhaltigkeit und Ökologisierung stärker im Stoffplan der Ausbildung oder des Studiums berücksichtigt werden.

5.5 Landwirtschaftsämlter

Im Jahr 2005 wurde die Freigrenze für die Anzeigepflicht auf zwei Hektar heraufgesetzt. Seither unterliegen sehr viel weniger Landpachtverträge der Anzeigepflicht, da Baden-Württemberg ehemaliges Realteilungsgebiet und landwirtschaftliche Fläche

vielerorts sehr kleinstrukturiert ist. Ziel dieser Änderung war der Bürokratie-Abbau. Für die Nichtanzeige eines anzeigepflichtigen Landpachtvertrages sind keine Sanktionen im Gesetz hinterlegt. Die Anzeigepflicht wird auch nicht behördlich kontrolliert. Die Anzeige der Landpachtverträge erfolgt überwiegend in schriftlicher Form, die Anzeige der inhaltlichen Mitteilung eines mündlich abgeschlossenen Landpachtvertrages ist selten. Zur Beanstandung eines Landpachtvertrags kommt es äußerst selten. Beanstandet wurde zum einen schon ein unangemessener Pachtpreis. Um die Angemessenheit überprüfen zu können werden die Pachtpreise in jeder Gemarkung statistisch erfasst und dienen als Vergleichswerte. Zum anderen wurde wegen ungesunder Verteilung der Bodennutzung bei Verpachtung an Nichtlandwirte beanstandet. Dieser Beanstandungsgrund kann erst greifen, wenn mithilfe einer Neuausschreibung nachgewiesen wurde, dass kein Pachtinteresse von Haupt- oder Nebenerwerbslandwirten besteht. Da Nichtlandwirte normalerweise nur sehr kleine Flächen pachten, tritt dieser Beanstandungsgrund oberhalb der Freigrenze von zwei Hektar allerdings selten auf. Das Landwirtschaftsamt sieht das ASVG beziehungsweise in anderen Bundesländern das LPachtVG nur begrenzt als Instrument zum Schutz einer gesunden Agrarstruktur geeignet, da die Freigrenzen für die Anzeigepflicht zu hoch angesetzt sind.

6 Diskussion

6.1 methodische Vorgehensweise

Die Schwierigkeit bei den Verpächter-Fallstudien war es, Adressen von Privatpersonen zu bekommen, die im Besitz landwirtschaftlicher Flächen sind und diese zudem verpachten. Als geeignetste Herangehensweise erschien der Weg über die Pächter beziehungsweise Landwirte. Ein Problem dabei ist aber, dass sehr viele Landwirte die Adressen nicht ausgeben, da sie verunsichert sind. Man fürchtet den eventuellen Austausch heikler Informationen, was sich negativ auf das Pachtverhältnis und die Konditionen auswirken könnte. Falls eine Adressenvermittlung stattfindet, unterliegt sie einer starken Selbstselektion durch die Landwirte. Diese werden nur Adressen derjenigen Verpächter ausgeben, zu denen sie eine gute Beziehung pflegen. Für Untersuchungen, die eine größere Zahl privater Verpächter zum Gegenstand haben oder die einen Anspruch auf Repräsentativität erheben, sollte eine Kontaktaufnahme ohne Einbeziehung der Pächter bevorzugt werden. Für den Zweck dieser Studie war

die Herangehensweise jedoch ausreichend. Da die Befragung der drei Privatpersonen in Anwesenheit des Landwirts geschah, ist von einer gewissen Befangenheit der Verpächter auszugehen.

Bei der Landwirtschaftsamt-Fallstudie wäre eine standardisierte Befragung mit einer gleichzeitig größeren, repräsentativeren Stichprobe angemessener gewesen, um die Umsetzungspraxis der Vorschriften des LPachtVG/ASVG landes-oder bundesweit wahrheitsgetreuer abzubilden. Jedes Landwirtschaftsamt verwendet die drei Beanstandungsgründe gemäß der Situation auf dem regionalen Pachtmarkt unterschiedlich häufig. Folglich konnte mithilfe der Befragung zweier Ämter nur ein subjektives, sehr stark auf die Situation vor Ort konzentriertes Bild der Anzeige- und Beanstandungspraxis erfasst werden.

6.2 Interviewergebnisse

Die Bestimmungsgründe der Verpachtung lassen sich in drei Kategorien einteilen, nämlich in ökologische, soziale und monetäre Kriterien. Bei der Ergebnisdarstellung wurde die Bedeutung der Kriterien für die jeweilige Verpächtergruppe hervorgehoben. Folgende Tabelle soll dies noch einmal veranschaulichen.

Tabelle 2: Entscheidende Verpachungskriterien einzelner Verpächtergruppen

	ökologische Kriterien	soziale Kriterien	monetäre Kriterien
Kommune	+		
Kirche			+
Bank	+	+	+
Bürgerstiftung	+	+	
Privatpersonen	+	+	

Quelle: eigene Erhebung, 2013

6.2.1 Ökologische Kriterien

Verpächter, die Ökolandwirte in der Verpachtung ihrer Flächen bevorzugen, legen großen Wert auf ökologische Aspekte. Möglicherweise weil die meisten Ökolandwirte vor allem den ökologischen Kriterien aus der Art ihrer Bewirtschaftungsweise heraus selbstverständlicher und einfacher gerecht werden als konventionelle Landwirte. Der Ökolandbau umfasst zum Teil die ökologischen Kriterien der Kommune in dieser Studie. Beispielsweise ist das Verbot zum Anbau von gentechnisch verändertem Saat- und Pflanzengut auch in der EU-Öko-Verordnung wiederzufinden. Ebenfalls

dürfte die vorrangige Nutzung von Nahrungsmitteln als Gärsubstrat für die Biogasanlage nicht mit den Prinzipien des Ökolandbaus vereinbar sein. Von daher würde eine Sympathie der Kommune für den Ökolandbau nahe liegen. Sie bevorzugt Ökolandwirte aber nicht. Womöglich weil die ökologischen Kriterien für sie nicht entscheidend sind und Ausnahmen gewährt werden. Außerdem betonten Kommune und auch Kirche immer wieder, dass ihnen die Gleichberechtigung der Landwirte bei der Flächenvergabe wichtig ist und keine Bevorzugung wegen einer besonderen Bewirtschaftungsweise stattfindet.

6.2.2 Soziale Kriterien

Es fällt auf, dass die Bank, die Bürgerstiftung und die Privatpersonen im Gegensatz zur Kommune und Kirche soziale Kriterien nennen. Sie äußerten ähnliche und sich gegenseitig ergänzende soziale Kriterien, die alle ein langfristiges, enges und vertrauensvolles Pachtverhältnis zum Ziel hatten. Zwei Aspekte führen bei den drei Verpächtergruppen zur vermehrten Verwendung sozialer Kriterien:

Erstens beeinflusst das Eigeninteresse der Verpächter an einem engen, persönlichen Pachtverhältnis die Verwendung sozialer Kriterien, weil für sie die Person des Pächters bedeutend ist. Zweitens erfordern viele Bewirtschaftungsauflagen regelmäßige Kontrollen durch den Verpächter oder ein vertrauensvolles Pachtverhältnis, wenn die Entfernung zwischen Verpächter und Pachtfläche zu groß ist oder die Zeit zur regelmäßigen Kontrolle fehlt. Institutionen wie die Bank, die Bürgerstiftung oder Privatpersonen, die mit der Verpflichtung ihrer Pächter zur ökologischen Bewirtschaftung viele Auflagen machen und gleichzeitig nicht jeden Tag ihre Flächen kontrollieren können, legen daher auch größeren Wert auf soziale Kriterien als Kommune oder Kirche. Kriterien wie Zuverlässigkeit, Fähigkeiten und Erfahrungen des Landwirts oder ein überzeugendes Betriebskonzept gewinnen dann an Bedeutung. Je präziser die Erwartungen an die Bewirtschaftungsweise, desto präziser die „Observierung“ der Pächter und desto mehr soziale Kriterien werden verwendet.

Die unterschiedlichen Beziehungen der Verpächtergruppen zu ökologisch wirtschaftenden Pächtern und die Bedeutung sozialer Kriterien in der Verpachtung zeichnen sich in den Handlungsempfehlungen, die jeder Befragte äußern sollte, ab. Je enger die Beziehung ist und je wichtiger den Verpächtern soziale Kriterien bei der Verpachtung sind, desto präziser können sie Handlungsempfehlungen für Ökolandwirte ge-

ben, um deren Chancen im Flächenwettbewerb zu verbessern. Die Kommune und Kirche nannten allgemeine, auf den Ökolandbau insgesamt bezogene Aspekte. Beispielsweise mehr Öffentlichkeitsarbeit, um über die Bedürfnisse des Ökolandbaus zu informieren oder Ausbau der regionalen Wertschöpfungskette. Die Privatpersonen konnten dem Ökolandwirt ebenfalls keine spezifischen Handlungsempfehlungen geben, obwohl sie eine enge Beziehung zu ihm pflegen. Möglicherweise weil das Thema Flächenwettbewerb besonders bei den Verpächtern B und C bisher kaum aufgetreten ist. Sie verpachten schon sehr lange an den einen Ökolandwirt und haben sich noch nie zwischen mehreren Interessenten entscheiden müssen. Eine Beurteilung, aus welchen Gründen bei ihnen jemand bevorzugt oder benachteiligt werden könnte, fällt ihnen deshalb schwer. Bei der Bank und Bürgerstiftung konnten prompt und sehr spezifische, für einen Ökolandwirt nützliche Handlungsempfehlungen genannt werden. Einerseits weil es Geschäftsidee ist, Ökolandwirten im Flächenwettbewerb zu unterstützen und weil die Befragten in einem regelmäßigen Austausch mit den Ökolandwirten hinsichtlich der Flächenthematik stehen. Außerdem basieren die Handlungsempfehlungen auf reichlich Fachwissen bezüglich des Ökolandbaus. Im Gegenzug stellen sie bei der Verpachtung auch als Verpächter klare Anforderungen an die Person des Pächters. Diese sozialen Kriterien können in den Handlungsempfehlungen ein Stück weit wieder gefunden werden.

6.2.3 Monetäre Kriterien

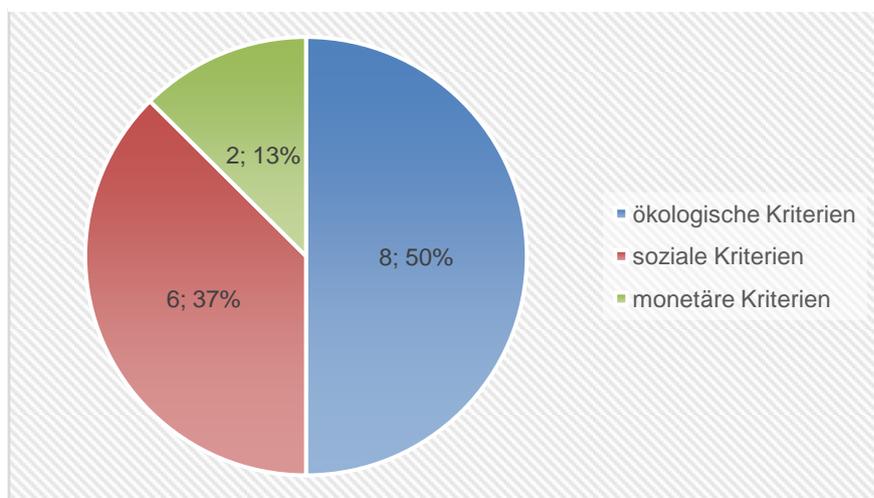
Der große Unterschied zwischen Privatpersonen und Institutionen liegt in der finanziellen Abhängigkeit von Pachteinahmen, also in der Bedeutung der Verpachtung als Einkommensquelle für den Grundstückseigentümer. Der Pachtpreis stellt nur bei der Kirche und der Bank ein Kriterium dar. Sie verlangen vergleichsweise teure Pachtpreise in mittlerer bis hoher Preiskategorie. Wobei unterschieden werden muss: Die Kirche entscheidet sich für ein möglichst hohes Bieterangebot, die Bank benötigt einen für die Refinanzierung des Flächenkaufs ausreichend hohen Pachtpreis, orientiert sich bei der Preisfestlegung aber nicht an den Angeboten der Landwirte. Die restlichen Institutionen nannten zwar nicht explizit monetäre Kriterien, aber auch sie sind auf einen gewissen monetären Ertrag aus der Verpachtung angewiesen. Für Institutionen ist die Verpachtung von landwirtschaftlichen Flächen immer mit Kosten verbunden. Neben den Geschäftsführungskosten muss vor allem auch der Kauf der Flächen durch die Verpachtung finanziert werden. Bei der Kirche nicht, hier sind die

Flächen in der Vergangenheit zugeteilt worden. Privatpersonen haben, sofern die Flächen geerbt sind, wie in der Einzelfallstudie, keine Kosten aus der Verpachtung heraus und sind deswegen auch im Pachtpreis äußerst flexibel. Allerdings muss bei den Privatpersonen auch immer die individuelle Prioritätensetzung mit beachtet werden. Diese Fallstudie hatte Privatpersonen zum Gegenstand, die alle mit dem Ökolandbau sympathisieren und zufällig keinen großen Wert auf finanzielle Aspekte legen. Es gibt aber sicherlich auch Privatpersonen, die deutlich höhere Pachtpreise anstreben und ökologische oder soziale Aspekte dabei nicht mit berücksichtigen.

6.2.4 Schlussfolgerung

In **Abbildung 1** sind die genannten Kriterien aller Verpächtergruppen aufsummiert und getrennt nach ökologischen, sozialen und monetären Kriterien dargestellt.

Abbildung 1: Kriterienverteilung aller fünf Verpächtergruppen



Quelle: eigene Erhebung, 2013

Zwei aus fünf untersuchten Verpächtergruppen nannten den Pachtpreis als ein Verpachungskriterium. Insgesamt kann anhand der Ergebnisse dieser Studie aber festgestellt werden, dass ökologische und soziale Kriterien durchschnittlich entscheidendere Kriterien sind als der Pachtpreis. Die wichtigsten Kriterien sind:

Ökologische Kriterien:

- ökologische Bewirtschaftung (Bank, Bürgerstiftung, Privatpersonen)
- keine Biogasproduktion, wenn Nahrungsmittel als Gärsubstrat verwendet werden (Kommune, Kirche)

- Nähe des Pächterbetriebes zur Pachtfläche (Kommune, Kirche)
- Keine Anbau von gentechnisch verändertem Saat-und Pflanzgut (Kommune, Kirche)

Soziale Kriterien:

- Überzeugendes Betriebskonzept (Bürgerstiftung, Privatpersonen)
- Zuverlässigkeit (Bürgerstiftung, Privatpersonen)
- „Überzeugungstäter“ des Ökolandbaus (Bank, Bürgerstiftung)

Anhand der Ergebnisse konnte kein Nachteil für Ökolandwirte auf dem Pachtmarkt festgestellt werden. Die Verpächter stellen ihnen im Vergleich zu konventionellen Betrieben die gleichen Bedingungen auf. Kirche und Kommune, die in fast jeder Gemarkung mit Flächen vertreten sind, bevorzugen Ökolandwirte nicht, benachteiligen sie aber auch nicht. Die Ergebnisse sprechen sogar für einen Vorteil ökologisch wirtschaftender Betriebe gegenüber vergleichbaren konventionellen Betrieben, da erstens manche ökologischen Kriterien einfacher mit dem Ökolandbau vereinbar sind. Zum Beispiel das Verbot der Verwendung von gentechnisch verändertem Saat-und Pflanzgut, das ebenfalls in der EU-Ökoverordnung wiederzufinden ist. Zweitens wünschen manche Verpächter ausdrücklich eine ökologische Bewirtschaftung. Man muss jedoch bedenken, dass diese Verpächter wahrscheinlich nicht flächendeckend auftreten, sondern auf einzelne Regionen oder Bundesländer beschränkt sind.

Nun stellt sich die Frage, um wieder auf die Gedanken in der Einleitung zurückzukommen, welche Gründe noch zum langsamen Wachstum der Ökofläche beitragen könnten, wenn nicht eine Benachteiligung der Ökolandwirte auf dem Pachtmarkt durch Verpachungskriterien der Verpächter. Möglicherweise sind die bereits etablierten Betriebe schon arbeitstechnisch ausgelastet und deswegen nicht an einer weiteren Flächenzupacht interessiert. Zahlen des BÖLW aus **Anhang 1** zeigen, dass die Zahl der Betriebe vom Jahr 2011 auf 2012 ebenfalls nur eine Zunahme von 2,6 Prozent erfahren hat. Ansatzpunkte zur gezielten Förderung des Ökolandbaus sollten demnach vielleicht eher im Bereich der Umstellungsförderung, dem Ausbau der regionalen Wertschöpfungskette ökologischer Produkte oder den Erzeugerpreisen angesiedelt werden.

7 Fazit

Mit dieser qualitativen Studie zu den Bestimmungsgründen der Verpachtung landwirtschaftlicher Flächen konnte Folgendes festgestellt werden:

- Ökologische Verpachungskriterien sind zum Teil besser mit dem Ökolandbau als mit dem konventionellen Landbau vereinbar
- Je umfangreicher die Bewirtschaftungsauflagen, desto präziser und umfangreicher gestalten sich die sozialen Kriterien des Verpächters
- Institutionelle Verpächter sind im Gegensatz zu Privatpersonen finanziell von den Pachteinahmen abhängig und tendieren deshalb eher zur Verwendung monetärer Verpachungskriterien
- Bei den Institutionen, die den Pachtpreis als Kriterium sehen, befindet sich der Pachtpreis in der mittleren bis hohen Preiskategorie
- Ökologische und soziale Kriterien sind im Gegensatz zu monetären Kriterien durchschnittlich vorrangige Kriterien
- Für ökologisch und konventionell wirtschaftende Betriebe gelten bei Verpächtern, die beide Bewirtschaftungsweisen akzeptieren, dieselben Verpachungskriterien
- Es etabliert sich ein „Öko-Pachtmarkt“, der aus Institutionen und Privatpersonen besteht, die ausschließlich an Ökolandwirte verpachten wollen

8 Zusammenfassung

Entscheidender „Gatekeeper“ auf dem Landpachtmarkt sind die Verpächter. Sie teilen den Landwirten ihre Eigentumsflächen anhand individueller Kriterien zu. In dieser Untersuchung wurden mit Leitfadeninterviews die Verpachungskriterien fünf verschiedener Verpächtergruppen, nämlich der Kommune, Kirche, Bank, Bürgerstiftung und Privatpersonen, erfragt. Der Pächterwahl sind durch gesetzliche Vorschriften im LPachtVG gewisse Grenzen gesetzt, die jedoch in der Praxis äußerst selten greifen, da Beanstandungsverfahren gegen neu geschlossene Landpachtverträge oder Vertragserneuerungen sehr selten eingeleitet werden. Mit den Ergebnissen der Verpächterstudien konnte festgestellt werden, dass Verpächter, die beide Bewirtschaftungsformen akzeptieren, für ökologisch wirtschaftende Betriebe und konventionelle Betriebe die gleichen Verpachungskriterien vertreten. Es ergeben sich dadurch keine

Nachteile für Ökolandwirte im Flächenwettbewerb. Darüberhinaus erhalten Ökolandwirte Vorteile auf dem Pachtmarkt durch einen stetig sich etablierenden „Öko-Pachtmarkt“, der durch institutionelle und private Verpächter getragen wird, die ausschließlich eine ökologische Bewirtschaftung akzeptieren. In dieser Studie waren ökologische und soziale Verpachungskriterien durchschnittlich vorrangig gegenüber dem Pachtpreis. Wichtige ökologische Kriterien waren neben der Verpflichtung zur ökologischen Bewirtschaftung auch das Verbot zum Anbau von gentechnisch verändertem Saat- und Pflanzengut, die Nähe des Pächterbetriebes zur Pachtfläche und die Ablehnung einer Biogasproduktion, wenn Nahrungsmittel als Gärsubstrat herangezogen werden. Je mehr Bewirtschaftungsauflagen gelten, desto genauer suchen die Verpächter ihre Pächter anhand seiner fachlichen Fähigkeiten, seiner Zuverlässigkeit und seines Verständnisses für ihre ökologischen und sozialen Ziele aus.

Literaturverzeichnis

Atteslander, Peter. *Methoden der empirischen Sozialforschung*. Berlin: Erich Schmidt Verlag GmbH & CO.KG, 2010.

Bendel, Bernold, und Theodor Becker. *Landpachtverkehrsgesetz-eine Einführung*. Westfalen-Lippe: LV-Druckerei, 1988.

Blumöhr, Dr. Thorsten. „Statistische Ämter des Bundes und der Länder.“ November 2011. http://www.statistik-portal.de/Statistik-Portal/Landwirtschaftszaehlung_2010.pdf (Zugriff am 02. April 2013).

„BMELV.“ 2011. http://www.bmelv.de/SharedDocs/Downloads/Broschueren/Agrarbericht2011.pdf?__blob=publicationFile (Zugriff am 08. April 2013).

Booth, John. „Kommentierung Landpachtverkehrsgesetz.“ In *Landpachtrecht*, 645- 681. Hannover: HLBS Verlag, 2012.

Breustedt, Dr.Gunnar, und Prof.Uwe Latacz-Lohmann. „CAU, Christian-Albrechts-Universität zu Kiel.“ April 2012. <http://www.agric-econ.uni-kiel.de/Abteilungen/betriebslehre/pdf-daten/Was%20treibt%20die%20Pachtpreise.pdf> (Zugriff am 09. April 2013).

Bundesamt, Statistisches. „DESTATIS.“ Dezember 2011. https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/UmweltoekonomischeGesamtrechnungen/Querschnitt/UmweltnutzungundWirtschaftBericht5850001117004.pdf?__blob=publicationFile (Zugriff am 02. Juli 2013).

—. „DESTATIS.“ 2011. https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressekonferenzen/2011/LWZ2010/press ebroschuere_lwz.pdf?__blob=publicationFile (Zugriff am 02. Juli 2013).

—. „DESTATIS.“ Oktober 2012. https://www.destatis.de/DE/Publikationen/StatistischesJahrbuch/StatistischesJahrbuch2012.pdf?__blob=publicationFile (Zugriff am 04. Juli 2013).

Dabbert, Stephan, und Jürgen Braun. *Landwirtschaftliche Betriebslehre, Grundwissen Bachelor*. Stuttgart (Hohenheim): Eugen Ulmer KG, 2006, 2009.

„DESTATIS.“ 2011;2008;2006;2004. <https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/LandForstwirtschaft/AlteAusgaben/EigentumsPachtverhaeltnisseAlt.html> (Zugriff am 10. April 2013).

Emmann, Carsten H., und Ludwig Theuvsen. „Einfluss der Biogasproduktion auf den regionalen Pachtmarkt.“ In *Berichte über Landwirtschaft*, von BMELV, 84-112. Stuttgart: Kohlhammer GmbH, 2012.

Flick, Uwe. *Sozialforschung- Methoden und Anwendungen*. Reinbek bei Hamburg: Rowohlt Verlag GmbH, 2009.

föderal erneuerbar. 2011. http://www.foederal-erneuerbar.de/landesinfo/kategorie/top%2010/bundesland/BY/auswahl/189-anzahl_und_dichte_vo/#goto_189 (Zugriff am 09. April 2013).

Glas, Ingo. „Kommentierung des BGB-Landpachtrechts.“ In *Landpachtrecht*. Hannover: HLBS Verlag, 2012.

Gurrath, Dr. Peter. „Statistisches Bundesamt.“ November 2011. https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/LandForstwirtschaft/Querschnitt/BroschuereLandwirtschaftBlick0030005119004.pdf?__blob=publicationFile (Zugriff am 19. März 2013).

Hanssen, Alexandra, und John Booth. „Kommentierung des BGB-Landpachtrechts.“ In *Landpachtrecht*. Hannover: HLBS Verlag, 2012.

Hötzel, Dr. Hans-Joachim, Dr. Hermann Josef Faßbender, und Dr. Jürgen Lukanow. *Landpachtrecht*. Münster-Westfalen: Aschendorff Verlag, 1993.

Lamnek, Prof. Dr. Siegfried. *Qualitative Sozialforschung*. Weinheim, Basel: Beltz Verlag, 2010.

Lohner, Josef. *Recht für Landwirte in Frage und Antwort*. Stuttgart: Eugen Ulmer GmbH&Co, 2004.

Mecklenburg, Dr. Reinhard, und Constanze Nehls. „Kommentierung des BGB-Landpachtrechts.“ In *Landpachtrecht*. Hannover: HLBS-Verlag, 2012.

„Ministerium für ländlichen Raum und Verbraucherschutz.“ 2013. <http://www.landwirtschaft-mlr.baden-wuerttemberg.de/servlet/PB//show/1346662/Landpachtvertrag%20fr%20Einzelgrundstuecke.pdf> (Zugriff am 24. April 2013).

Mußhoff, Oliver, und Henning Hotopp. „Pachtpreisanpassungsklauseln zur Reduzierung des Risikos in Unternehmen?“ In *Berichte über Landwirtschaft, Band 90(1)*, von BMELV, 113-133. Stuttgart: Kohlhammer GmbH, 2012.

Plumeyer, Cord-Herwig, Friederike Albersmeier, und Ludwig Theuvsen. „Österreichische Gesellschaft für Agrarökonomie.“ 2009. http://oega.boku.ac.at/fileadmin/user_upload/Tagung/2009/Short_paper_2009/37-Plumeyer_et_al_TB_OEGA2009.pdf (Zugriff am 02. Mai 2013).

Prüfungskriterien für Pachtzinsanpassung. BLw 48/95 (BGH, 29. 11 1996).

Schaak, Diana. „BÖLW.“ Februar 2013. http://www.boelw.de/uploads/media/pdf/Dokumentation/Zahlen__Daten__Fakten/ZDF_2013_Endversion_01.pdf (Zugriff am 02. Juli 2013).

Wentrup, Clemens. *Bestimmungsgründe für Bodenpreise*. Stuttgart: Eugen Ulmer GmbH&Co, 1978.

Wernicke, Petra. „Sachsen-Anhalt.“ 08. September 2010. http://www.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Files/LSA_Pachten_und_Verpachten_03.pdf (Zugriff am 10. April 2013).

Anhang

Anhang 1: Ökologischer Landbau in Deutschland 2012

	Zahl der Betriebe 2011	Zahl der Betriebe 2012	Veränderung	Fläche 2011 (in ha)	Fläche 2012 (in ha)	Veränderung
Erzeugerbetriebe Bio gesamt	22.506	23.096	2,6%	1.015.626	1.043.528	2,7%
Anteil an der Landwirtschaft gesamt (in %)		8%			6,3%	

Quelle: eigene Darstellung nach (Schaak et al., 2013, S.7)

Anhang 2: Entwicklung der Jahrespachtentgelte landwirtschaftlicher Betriebe

	1995	1999	2003	2007	2010
	EUR je ha Pachtfläche				
Deutschland	147	158	174	183	203
darunter:					
Baden-Württemberg	167	172	183	189	197
Bayern	217	227	232	235	251
Brandenburg	54	63	74	80	98
Hessen	129	133	137	140	148
Mecklenburg-Vorpommern ..	80	93	113	125	152
Niedersachsen	251	255	268	279	307
Nordrhein-Westfalen	278	281	310	312	337
Rheinland-Pfalz	176	178	185	192	199
Saarland	80	79	87	85	86
Sachsen	83	96	108	116	128
Sachsen-Anhalt	123	140	160	172	198
Schleswig-Holstein	245	254	265	261	294
Thüringen	89	100	114	120	130

1995 Ergebnisse der Agrarberichterstattung, 1999 und 2010 der Landwirtschaftszählung, 2003 und 2007 der Agrarstrukturerhebung. – Ohne Pachtungen von Eltern, Ehegatten/-gattin und sonstigen Verwandten und Verschwägerten des Betriebsinhabers/der Betriebsinhaberin. – Der Nachweis ist jeweils auf die selbst bewirtschaftete Fläche bezogen.

Quelle: (Bundesamt, DESTATIS 2012)

Anhang 3: Pachtentgelte 2010

	Landwirtschaftliche Betriebe mit Angabe des Jahrespachtentgeltes											
	insgesamt				und zwar mit							
					Ackerland				Dauergrünland			
	Betriebe	landwirtschaftlich genutzte Fläche	Pachtfläche	Pachtentgelt	Betriebe	landwirtschaftlich genutzte Fläche	Pachtfläche	Pachtentgelt	Betriebe	landwirtschaftlich genutzte Fläche	Pachtfläche	Pachtentgelt
1 000	1 000 ha		EUR je ha	1 000	1 000 ha		EUR je ha	1 000	1 000 ha		EUR je ha	
Deutschland	195,1	14 140,3	8 797,4	203	130,1	11 471,0	5 626,2	228	118,2	9 100,5	2 120,0	129
darunter:												
Baden-Württemberg	30,8	1 254,1	757,9	197	20,6	1 050,6	451,1	221	19,2	936,0	257,4	117
Bayern	57,7	2 303,9	1 181,4	251	37,7	1 724,7	682,4	291	37,4	1 550,4	343,4	169
Brandenburg	4,1	1 285,8	964,0	98	2,7	1 057,6	640,3	105	2,5	851,8	181,5	71
Hessen	13,7	696,8	439,3	148	9,5	550,2	237,9	182	9,1	477,0	142,3	86
Mecklenburg-Vorpommern ..	2,9	1 151,1	770,3	152	1,8	873,9	474,4	168	1,8	712,0	129,6	83
Niedersachsen	28,7	2 062,9	1 060,5	307	21,7	1 758,3	701,8	351	16,3	1 153,4	274,7	189
Nordrhein-Westfalen	20,8	982,2	520,4	337	14,9	781,9	324,1	402	10,8	510,1	139,8	183
Rheinland-Pfalz	14,7	651,2	413,3	199	7,2	513,5	246,3	195	6,2	397,2	127,4	89
Saarland	1,0	73,3	47,3	86	0,6	47,5	16,7	99	0,7	51,9	18,9	75
Sachsen	4,0	876,7	675,1	128	2,7	808,7	518,7	142	2,9	753,0	126,0	74
Sachsen-Anhalt	3,2	1 129,7	880,7	198	2,1	894,8	611,8	219	1,5	588,9	100,0	95
Schleswig-Holstein	10,4	888,8	434,6	294	7,0	754,6	266,5	339	7,7	602,8	147,8	208
Thüringen	2,6	762,9	639,0	130	1,5	643,5	449,7	149	1,7	500,9	124,0	67

Ergebnisse der Landwirtschaftszählung 2010. – Ohne Pachtungen von Eltern, Ehegatten/-gattin und sonstigen Verwandten und Verschwägerten des Betriebsinhabers/der Betriebsinhaberin. – Der Nachweis ist jeweils auf die selbst bewirtschaftete Fläche bezogen.

Quelle: (Bundesamt, DESTATIS 2012)

Anhang 4: Institutionen

		Kommune	Kirche	Bank	Bürgerstiftung
Pachtflächen	Verpachtung seit...	k.A.	mindestens 100 Jahren	2009	1990
	Pachtsache	140 Grundstücke	3000 Grundstücke; 1500 ha; 2/3 Grünlandfläche	über 2000 Grundstücke; 3000 ha in 9 Bundesländern	5 Biobetriebe; ca.200 ha Naturschutzfläche
	Flächenzukauf	regelmäßig; von Privatpersonen, meist ehemalige Landwirte	gelegentlich; von Privatpersonen, meist ehemalige oder aktive Landwirte	regelmäßig; meist von Privatpersonen, manchmal von der BVVG	gelegentlich; Zukauf von Naturschutz flächen mithilfe von EU- Fördermitteln
	Bewirtschaftung	1,6 % ökologisch; 88,4 % konventionell	überwiegend konventionell	100 % ökologisch	100 % ökologisch
	Pächter-Nachfrage nach Ökoflächen	keine Nachfrage	gering	k.A.	k.A.
Pachtvertrag	Vertragslaufzeit	2 oder 3 Jahre	9 Jahre	30 Jahre, Erneuerung alle 10 Jahre um wiederum 30 Jahre	k.A.
	Vorgehen bei auslau- fenden Pachtverträ- gen	Verlängerung auf bestimmte Zeit oder Neuverpachtung	Verlängerung auf bestimmte Zeit oder Neuausschreibung	Verlängerung auf 30 Jahre	k.A.
	Ø Pachtpreis	niedrig	mittel-hoch	mittel-hoch	k.A.
	Pachtpreisanpassung	bei Vertragsverlängerung oder Neuverpachtung	bei Vertragsverlängerung oder Neuverpachtung	Indexklausel basierend auf Lebenshaltungskostenindex, Erzeugerpreisindex und Betriebskostenindex	bei Vertragsverlängerung oder Neuverpachtung
	besondere Auflagen	kein Anbau von gentech- nisch verändertem Saat-und Pflanzengut	keine	Ökozertifizierung oder Um- stellung auf ökologische Bewirtschaftung	ökologische Bewirtschaftung

Quelle: eigene Erhebung, 2013

Anhang 5: Privatpersonen

		Verpächter A	Verpächter B	Verpächter C
Pachtflächen	Verpachtung seit...	1978	1976	1992
	Verpachtung an Öko-landwirt seit...	2013	1976	1992
	Pachtsache	1 Grundstück; 3,6 ha	2 Grundstücke; 4 ha	4 Grundstücke; ca.27 ha
	Flächenbesitz durch...	Erbe	Erbe	Erbe
	Flächenzukauf	nein	nein	nein
Pachtvertrag	Vertragslaufzeit	1 Jahr	9 Jahre	10 Jahre
	Vorgehen bei auslaufenden Pachtverträgen	Verlängerung auf bestimmte Zeit (1 Jahr)	Verlängerung auf unbestimmte Zeit	Verlängerung auf unbestimmte Zeit
	Pachtpreisanpassung	keine	keine	keine
	besondere Auflagen	keine	keine	keine
sozioökonomische Daten	Alter	60 Jahre	61 Jahre	49 Jahre
	Geschlecht	männlich	männlich	weiblich
	Familienstand	verheiratet	verheiratet	verheiratet
	Kinder	2	0	4
	Bezug zur Landwirtschaft	sein Vater und er waren Landwirte	Vater war Landwirt	verstorbener Ehemann war Landwirt
	Beziehung zum Pächter (Ökolandwirt)	Bekannter	langjähriger Freund der Familie des Pächters	Schwester

Quelle: eigene Erhebung, 2013

Anhang 6: Interviewleitfaden Einzelinterviews

A Pachtflächen

- 1) Seit wann verpachten Sie landwirtschaftliche Flächen?
- 2) Wie viele Grundstücke verpachten Sie?
- 3) In welcher Größenordnung befinden sich die Grundstücke?
- 4) Haben Sie in den letzten 5 Jahren Flächen erworben?
 - Einmalig? Mehrmalig bzw. regelmäßiger Kauf?
 - Wie groß waren die Flächen?
- 5) Wem kauften/kaufen Sie die Eigentumsflächen ab?
- 6) Könnten Sie die Landwirtschaft in den Regionen, in denen Flächen verpachtet werden, kurz beschreiben?
 - Bewirtschaftungsart
 - Ackerland-/Grünlandverteilung
 - extensiv/intensiv
 - Bodenqualität (Bodenwertzahl)
 - Betriebszahl und –Größen
 - durchschnittliche Flächengrößen
- 7) Werden Ihre Flächen auch ökologisch bewirtschaftet?
 - Zu wie viel Prozent ungefähr?

Keine ökologische Bewirtschaftung weiter bei E!
- 8) Welche Vor-/Nachteile sehen Sie in einer ökologischen oder konventionellen Bewirtschaftung Ihres Bodens?
- 9) Besteht in den Regionen, in denen Sie verpachten, eine große Nachfrage nach ökologischen Flächen?
 - a) Wie hat sich die Nachfrage über die Jahre verändert?

B Verpachtung

- 10) Warum verpachten Sie die Flächen (warum veräußern Sie die Flächen nicht)?
- 11) Anhand welcher Kriterien treffen Sie eine Auswahl, wenn sich mehrere Landwirte für dieselbe Fläche bewerben?
- 12) Spielt es für Sie eine Rolle ob der Pächter ökologisch oder konventionell wirtschaftet?

- 13) Interessiert Sie bei Ökolandwirten, ob und welchen Bio-Anbauverbänden sie angehören?
- 14) Spielt für Sie der Hauptbetriebszweig des Pächterbetriebes eine Rolle?
- 15) Welche Erfahrung haben Sie mit der Verpachtung von Grundstücken an Ökolandwirte gemacht? Gute/schlechte Erfahrungen? Hinsichtlich...
- der Bewirtschaftung der Flächen
 - der Zahlungsmodalitäten
 - der Person des Pächters

C Pachtverträge

- 16) Welche Laufzeit ist bei Ihren Verpachtungen üblich?
- 17) Woran orientieren Sie sich bei der Festlegung des Pachtpreises?
- a) Ist der Pachtpreis wirklich „FEST“ gelegt oder wird der Preis dem Angebot angepasst?
- 18) Dürfte ich Sie nach dem durchschnittlichen Preisniveau (0-100Euro, 100-200Euro, 200-300Euro, 300-400Euro, >400Euro) Ihrer Pachtflächen fragen?
- a) Preisunterschiede Grünland/Ackerland?
- 19) Gelten die Preise für ökologische und konventionelle Betriebe in gleicher Weise?
- 20) Was halten Sie von Pachtpreis-Anpassungsklauseln?
- a) Enthalten Ihre Verträge PPAK?
- b) Welche PPAK?
- 21) Welche Voraussetzungen müssten bei Ihnen gelten, dass eine vorzeitige Beendigung des Pachtverhältnisses gerechtfertigt wäre?
- 22) Wie verfahren Sie bei auslaufenden Pachtverträgen? (Verlängerung, neues Ausschreiben... etc)
- 23) Sind Ihre Pachtverträge bei der zuständigen Behörde gemeldet?
- 24) Kam es schon zur Beanstandung eines Pachtvertrages?
- a) Welcher Beanstandungsgrund lag vor? (ungesunde Verteilung der Bodennutzung, unwirtschaftliche Aufteilung wirtschaftlich oder räumlich zusammenhängender Flächen, unangemessenes Verhältnis des Pachtpreises zum Ertrag, der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erzielbar wäre)

D Diskussion

- 25) Welches sind für Sie die bedeutendsten Faktoren, die zum starken Wettbewerb auf dem Pachtmarkt beitragen?

26) Welche Handlungsempfehlung würden Sie Ökolandwirten geben, um im Wettbewerb um landwirtschaftliche Flächen eventuell bessere Chancen auf dem Pachtmarkt zu haben?

E Keine ökologische Bewirtschaftung der Flächen:

A Pachtflächen

27) Aus welchen Gründen werden Ihre Flächen nicht ökologisch bewirtschaftet?

- a) Fehlende, veränderte Nachfrage?
- b) Erfahrungen?

28) Welche Einstellung haben Sie zu einer möglichen Umstellung Ihrer Flächen zu ökologischer Bewirtschaftung in der Zukunft?

B Verpachtung

29) Warum verpachten Sie die Flächen? (Warum veräußern Sie die Flächen nicht?)

30) Anhand welcher Kriterien treffen Sie eine Auswahl, wenn sich mehrere Landwirte für dieselbe Fläche bewerben?

- a) Hauptbetriebszweig?
- b) Ökologische/ konventionelle Bewirtschaftung?

C Pachtverträge

31) Welche Laufzeit ist bei Ihren Pachtverträgen üblich?

32) Woran orientieren Sie sich bei der Festlegung des Pachtpreises?

- a) Ist der Pachtpreis wirklich „FEST“ gelegt oder wird der Preis dem Angebot angepasst?

33) Dürfte ich Sie nach dem durchschnittlichen Preisniveau (0-100Euro, 100-200Euro, 200-300Euro, 300-400Euro, >400Euro) Ihrer Flächen fragen?

- a) Preisunterschiede Grünland/Ackerland?

34) Was halten Sie von PPAK?

- a) Enthalten Ihre Pachtverträge Pachtpreis-Anpassungsklauseln?
- b) Welche PPAK?

35) Welche Voraussetzungen müssten bei Ihnen gelten, dass eine vorzeitige Beendigung des Pachtverhältnisses gerechtfertigt wäre?

36) Wie verfahren Sie bei auslaufenden Pachtverträgen? (Verlängerung, neues Ausschreiben, etc...)

37) Sind Ihre Pachtverträge bei der zuständigen Behörde gemeldet?

38) Kam es schon zur Beanstandung eines Pachtvertrags?

a) Welcher Beanstandungsgrund lag vor?

D Diskussion

39) Welches sind für Sie die bedeutendsten Faktoren, die zum starken Wettbewerb auf dem Pachtmarkt beitragen?

40) Welche Handlungsempfehlung würden Sie Ökolandwirten geben, um im Wettbewerb um landwirtschaftliche Flächen eventuell bessere Chancen auf dem Pachtmarkt zu haben?

Anhang 7: Interviewleitfaden Gruppeninterview (Privatpersonen)

A Verpächter

- 1) Sind/waren Sie selbst Landwirt/in?
 - a) Welche Betriebswirtschaftliche Ausrichtung hat/hatte Ihr Betrieb?
 - b) Wie viele Hektar bewirtschaften/bewirtschafteten Sie?
 - c) Haben/hatten Sie Flächen zugepachtet?
- 2) Dürfte ich Sie fragen wie alt Sie sind?
- 3) Haben Sie Kinder?

B Pachtflächen

- 4) Seit wann verpachten Sie landwirtschaftliche Flächen?
- 5) Wie viele Grundstücke verpachten Sie?
- 6) In welcher Größenordnung befinden sich Ihre Grundstücke?
- 7) Haben Sie in den letzten 5 Jahren Flächen erworben?
 - Einmalig? Mehrmalig bzw. regelmäßiger Kauf?
 - Wie groß waren die Flächen?
- 8) Wie sind Sie an die zu verpachtenden Flächen gekommen?
- 9) Könnten Sie die Landwirtschaft in der Region/in den Regionen, in der/in denen Sie verpachten, kurz beschreiben?
 - Bewirtschaftungsart
 - Ackerland-/Grünlandverteilung
 - extensiv/intensiv
 - Bodenqualität
 - Betriebszahl und –Größen
 - durchschnittliche Flächengrößen
- 10) Zu wie viel Prozent ungefähr werden Ihre Flächen ökologisch bewirtschaftet?
- 11) Welche Vor-/Nachteile sehen Sie in der ökologischen oder konventionellen Bewirtschaftung Ihres Bodens?
- 12) Besteht in der Region/ in den Regionen, in der/ in denen Sie Flächen verpachten, eine große Nachfrage nach ökologischen Flächen?
- 13) Wie hat sich die Nachfrage über die Jahre verändert?

C Verpachtung

- 14) Warum verpachten Sie die Flächen? (Warum veräußern Sie die Flächen nicht?)

15) Welche Erfahrung haben Sie mit der Verpachtung von Grundstücken an einen Ökolandwirt gemacht? Gute/schlechte Erfahrungen? Hinsichtlich...

- der Bewirtschaftung der Flächen
- der Person des Pächters

16) Anhand welcher Kriterien treffen Sie eine Auswahl, wenn sich mehrere Landwirte für dieselbe Fläche bewerben?

17) Spielt es für Sie eine Rolle ob der Pächter ökologisch oder konventionell wirtschaftet?

18) Interessiert Sie bei Ökolandwirten, ob und welchen Bio-Anbauverbänden sie angehören?

19) Spielt für Sie der Hauptbetriebszweig des Pächterbetriebs eine Rolle?

D Pachtverträge

20) Welche Laufzeit ist bei Ihren Verpachtungen üblich?

21) Woran orientieren Sie sich bei der Festlegung des Pachtpreises?

- a) Ist der Pachtpreis wirklich „FEST“ gelegt oder wird der Preis dem Angebot angepasst?

22) Preisunterschiede Grünland-/Ackerland?

23) Gelten die Pachtpreise für ökologische und konventionelle Betriebe in gleicher Weise?

24) Was halten Sie von PPAK?

- a) Enthalten Ihre Pachtverträge PPAK?
- b) Welche PPAK?

25) Welche Voraussetzungen müssten bei Ihnen gelten, dass eine vorzeitige Beendigung des Pachtverhältnisses gerechtfertigt wäre?

26) Wie verfahren Sie mit auslaufenden Pachtverträgen? (Verlängerung, neues Ausschreiben,...)

27) Sind Ihre Pachtverträge bei der zuständigen Behörde gemeldet?

28) Kam es schon zur Beanstandung eines Pachtvertrags?

- a) Welcher Beanstandungsgrund lag vor? (ungesunde Verteilung der Bodennutzung, unwirtschaftliche Aufteilung wirtschaftlich oder räumlich zusammenhängender Flächen, unangemessenes Verhältnis des Pachtpreises zum Ertrag, der bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung erzielbar wäre)

Diskussion

29) Welches sind für Sie die bedeutendsten Faktoren, die zum Wettbewerb auf dem Pachtmarkt beitragen?

30) Welche Handlungsempfehlungen würden Sie Ökolandwirten geben, um im Wettbewerb um landwirtschaftliche Flächen eventuell bessere Chancen auf dem Pachtmarkt zu haben?

Erklärung

Hiermit erkläre ich,

Name, Vorname

Geboren am

Matrikelnummer

dass die vorliegende, an diese Erklärung angefügte Bachelor-Arbeit selbständig und ausschließlich unter Zuhilfenahme der im Literaturverzeichnis genannten Quellen angefertigt wurde und noch an keiner anderen Stelle vorgelegt wurde. Alle Stellen der Arbeit, die wörtlich oder sinngemäß aus Veröffentlichungen oder aus anderen fremden Mitteilungen entnommen wurden, sind als solche einzeln kenntlich gemacht.

Betreuende/r Dozent/in

Thema der Arbeit

Semester

Ich erkläre weiterhin, dass der betreuenden Dozentin/dem betreuenden Dozenten ein unverschlüsseltes digitales Textdokument (in einem der Formate doc, docx, odt, pdf, rtf) der Arbeit übermittelt wurde, das in Inhalt und Wortlaut ausnahmslos der gedruckten Ausfertigung entspricht. Mir ist bekannt, dass diese digitale Version anhand einer Analyse-Software auf Plagiate überprüft werden kann.

Ort, Datum, Unterschrift
