

Loseblatt # 57

SCHLÜSSELKRITERIEN VON LANDEIGENTÜMERN FÜR UND GEGEN AGROFORSTSYSTEME MIT LÖSUNGSVORSCHLÄGEN

Carmen Schulze



Amt Kleine Elster
(Niederlausitz)

Schlüsselkriterien von Landeigentümern für und gegen Agroforstsysteme mit Lösungsvorschlägen

Autorin

Carmen Schulze

Anschrift und Kontaktdaten

Carmen Schulze, Amt Kleine Elster (Niederlausitz), Turmstraße 5, 03238 Massen-Niederlausitz
e-mail: carmen.schulze@amt-kleine-elster.de

Forschungsprojekt

"Innovationsgruppe AUFWERTEN – Agroforstliche Umweltleistungen für Wertschöpfung und Energie"

Projektlaufzeit: 01.11.2014 bis 31.07.2019

URL: <http://agroforst-info.de/>

Förderung und Förderkennzeichen:

Die Förderung des Projektes erfolgte durch das Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) innerhalb des Rahmenprogramms Forschung für Nachhaltige Entwicklung (FONA)

Förderkennzeichen: 033L129G

Die Verantwortung für den Inhalt dieses Loseblattes liegt bei der Autorin.

Massen-Niederlausitz, den 14.05.2020

INHALTSVERZEICHNIS

Abbildungsverzeichnis.....	1
Zusammenfassung	2
1 Hintergrund.....	3
2 Methodik.....	4
3 Ergebnisse	4
4 Wichtige Lösungsoptionen.....	5
Literatur	7
Anhang.....	8

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Flurstücksgrenzen innerhalb einzelner Feldblöcke (beispielhafter Kartenausschnitt aus dem AUFWERTEN-Untersuchungsgebiet) © Penka Tsonkova	3
Abbildung 2: Zusatz zum Landpachtvertrag mit Agroforstwirtschaft (Quelle: Landwirtschaftsbetrieb Domin)	6

ZUSAMMENFASSUNG

In der Untersuchungsregion besteht ein Feldblock oft aus vielen verschiedenen Flurstücken, die unterschiedlichen Landeigentümern gehören, die wiederum diese Flächen an die jeweiligen Bewirtschafter verpachtet haben. Hat der Agrarbetrieb vor, auf einem Feldblock ein Agroforstsystem für einen längeren Zeitraum zu etablieren, muss er sich das Einverständnis des Verpächters einholen, weil der laufende Pachtvertrag z.B. nur von kurzer Dauer ist. In drei Informationsveranstaltungen zum Thema Agroforstwirtschaft, in denen speziell Landeigentümer angesprochen wurden, konnten die wichtigsten Schlüsselkriterien für und gegen Agroforstwirtschaft aufgenommen werden. Zu den wichtigsten Gründen, sich für Agroforstsysteme auszusprechen, zählten bei den Landeigentümern die Verbesserung der Ökologie, eine Verminderung der Bodenerosion oder die Auflockerung des Landschaftsbildes. Gründe für Landeigentümer, sich gegen die Anlage eines Agroforstsystems zu entscheiden, sind die Situation der politischen Rahmenbedingungen, die Ungewissheit der zukünftigen Pachtpreisentwicklung und die langfristige Flächenbindung. Besonders bei der Veranstaltung in der Stadt Sonnewalde entstand ein reger Informations- und Meinungsaustausch, bei dem die Landeigentümer u.a. darauf hinwiesen, dass sich viele politische Rahmenbedingungen ändern müssen, damit sich Agroforstsysteme besser etablieren können. Ebenfalls würde eine speziell auf die Anlage von Agroforstsystemen ausgerichtete Förderung den Etablierungswillen bei Landwirten steigern. Landwirte könnten mit einer Anlage von Agroforstsystemen den jeweils betroffenen Pachtvertrag speziell auf die Bewirtschaftung mit Agroforstsystemen anpassen.

1 HINTERGRUND

Für die längerfristige Etablierung von Agroforstsystemen spielen die Landeigentümer eine wichtige Rolle. Im Untersuchungsgebiet bestehen die bewirtschafteten Flächen (Ackerschläge, Feldblöcke) aus vielen kleinen Flurstücken, die zumeist verschiedenen Landbesitzern gehören (Abb. 1). Ein Feldblock kann sich aus bis zu 200 verschiedenen Flurstücken zusammensetzen. Diese Struktur ist besonders typisch für die neuen Bundesländer. Die Landbesitzer haben ihre Flächen meistens an Agrarbetriebe verpachtet, die diese bewirtschaften. Auch die Agrarbetriebe selbst sind Landbesitzer, da ihnen auch Teile ihres bewirtschafteten Landes gehören. In Brandenburg sind rund 67 % der landwirtschaftlich genutzten Fläche verpachtet, in den alten Bundesländern ist etwa die Hälfte der landwirtschaftlichen Fläche Pachtfläche (Troegel und Schulz, 2018). Zwischen dem Flächennutzer (Pächter) und dem Flächenbesitzer (Verpächter) werden Pachtverträge über einen bestimmten Zeitraum abgeschlossen.

Die Anlage eines Agroforstsystems soll von längerer Dauer sein. Nach der Etablierung eines Agroforstsystems könnte es, je nach rechtlichen Rahmenbedingungen mehrere Jahrzehnte etabliert sein. Da die Dauer der Pachtverträge zwischen den Nutzern und Besitzern begrenzt ist, stehen die Agrarbetriebe in der Pflicht, das Einverständnis des jeweiligen Landeigentümers einzuholen. Schließlich könnte es sein, dass ohne Einverständnis des jeweiligen Landeigentümers kein Agroforstsystem zu Stande kommt. Der Pächter ist verpflichtet, das Land ordnungsgemäß zu bewirtschaften. Eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung ist nicht definiert und kann ein Kündigungsgrund des Pachtvertrages seitens des Verpächters darstellen. Ein Verpächter könnte beispielweise die Anpflanzung von Bäumen auf seiner Ackerfläche als nicht ordnungsgemäß empfinden, vor diesem Hintergrund ist der gegenseitige Austausch von Pächter und Verpächter über, sowie das Einverständnis des Verpächters für die Anlage eines Agroforstsystems von großer Bedeutung.

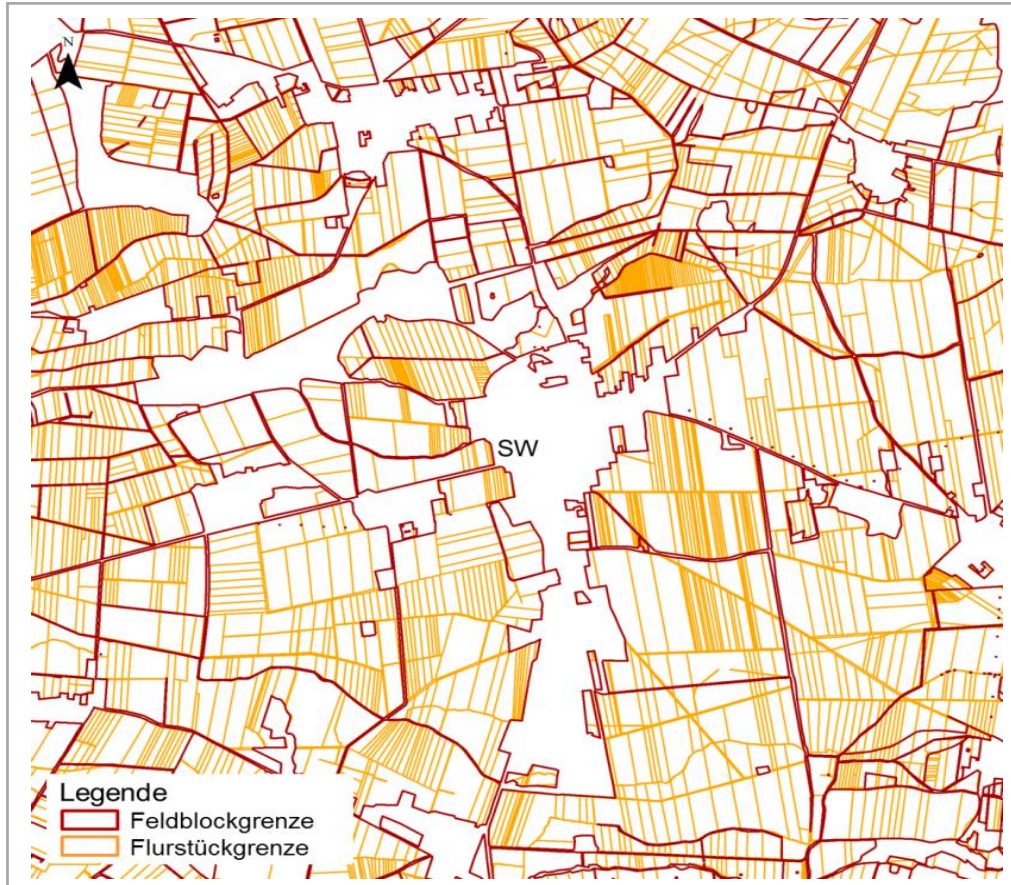


Abbildung 1: Flurstücksgrenzen innerhalb einzelner Feldblöcke (beispielhafter Kartenausschnitt aus dem AUFWERTEN-Untersuchungsgebiet) © Penka Tsonkova

2 METHODIK

Um die Schlüsselkriterien für Landeigentümer zu identifizieren wurden u.a. insgesamt drei Informationsveranstaltungen durchgeführt.

Eine Informationsveranstaltung wurde federführend durch das Innovationsgruppenmitglied Thomas Domin durchgeführt, diese war speziell auf die Verpächter seiner bewirtschafteten Flächen ausgerichtet. Sie fand zu Beginn der Projektlaufzeit auf seinem Hof in Peickwitz statt.

Des Weiteren wurden in der Untersuchungsregion zwei Informationsveranstaltungen für Landeigentümer und interessierte Bürger durchgeführt. Eingeladen wurde öffentlich im Amtsblatt des Amtes Kleine Elster und des Amtsblattes der Stadt Sonnewalde. Unterstützt wurden die Veranstaltungen durch den Projektleiter Dr. Christian Böhm und den Landwirtschaftsbetrieb Domin.

Während der Veranstaltungen hatten die Teilnehmer die Möglichkeit, einen Fragebogen zum Thema Agroforstwirtschaft auszufüllen. In dem Fragebogen sollten drei Fragen beantwortet werden. Dabei ging es darum, die wichtigsten Argumente für und gegen Agroforstsysteme von den Teilnehmern zu erfahren und wie, aus ihrer Sicht, Agroforstsysteme attraktiver gemacht werden könnten.

3 ERGEBNISSE

Im Vordergrund stand bei den Veranstaltungen die Information rund um das Thema Agroforst. Nach einer Begrüßung und Einführung durch den Amtsdirektor des Amtes Kleine Elster (Niederlausitz), Gottfried Richter, folgte eine Vorstellung des Themengebietes: Agroforst – was bedeutet dies für die Landwirtschaft? – durch den Projektleiter Dr. Christian Böhm. Abgerundet wurde der Vortrag durch Thomas Domin vom Landwirtschaftsbetrieb Domin, welcher Agroforst aus Sicht der Landwirtschaft in Bezug auf Chancen, Probleme und Herausforderungen mit den Verpächtern erläuterte. In diesen Beiträgen wurde u.a. auf die zahlreichen Vorteile von Agroforstsystemen eingegangen. Im anschließenden Symposium wurden die wichtigsten Gründe von Landeigentümern, sich für oder gegen ein Agroforstsystem zu entscheiden, gesammelt und diskutiert. Besonders bei der Veranstaltung in der Stadt Sonnewalde entstand ein reger Informations- und Meinungsaustausch bei den Landeigentümern.

Zusammenfassend zählten bei den Landeigentümern zu den wichtigsten Gründen, sich für Agroforstsysteme auszusprechen, die Verbesserung der Ökologie, eine Verminderung der Bodenerosion oder die Auflockerung des Landschaftsbildes. Weiterhin als positiv wurde die Erschließung alternativer Einkommensquellen für die Landwirtschaft und eine Imageaufwertung für die Landwirtschaft genannt.

Die Gründe für Landeigentümer sich gegen die Anlage eines Agroforstsystems zu entscheiden waren ausgeprägter als die Kriterien für agroforstliche Nutzungsweisen. Insgesamt waren viele Gegenargumente meist aber nicht nachvollziehbar und konnten mit den Veranstaltungen ausgeräumt werden. Einer der wichtigsten Punkte war die Situation der politischen Rahmenbedingungen. Dazu wurde geäußert, dass sich diese stetig ändern. Besonders wenn eine EU-Förderperiode endet bzw. neu beginnt, kann nicht eingeschätzt werden, inwieweit sich geltendes Recht erneut ändert. Im Jahr 2011 wurde z.B. das Bundeswaldgesetz geändert, insofern muss bei Baumbepflanzung auf Ackerflächen mindestens 20 Jahre nach der Pflanzung ein Kahlschlag erfolgen, damit die Fläche den Nutzungsstatus Ackerland beibehält und nicht in Waldfläche umgewandelt wird. Dazu wurde angebracht, dass sich dieses Gesetz beispielsweise durch eine neue politische Ausrichtung der Regierung auch schnell wieder in das Gegenteil ändern könnte. So stehen kurzfristige politische Entscheidungen der langfristigen Flächenbindung bei der Anlage eines Agroforstsystems gegenüber. Dies gibt den Landwirten keine Sicherheiten und niemand möchte sich

für solch eine lange Zeit festlegen. Durch die Langfristigkeit bei der Anlage von Agroforstsystemen müssen Pachtverträge dementsprechend geändert werden, was als schwierig angesehen wurde, da sich lange Pachtverträge (20 Jahre) schlecht realisieren lassen (Auch aufgrund des steigenden Alters von Verpächtern). Dazu kommt die Ungewissheit der zukünftigen Pachtpreisentwicklung. Im Jahr 2016 lag der durchschnittliche Pachtpreis pro Hektar Landwirtschaftsfläche bei 145 Euro, dies sind 20 % mehr als 2013 mit 121 Euro. Bei Neupachtverträgen lag der durchschnittliche Preis sogar bei 185 Euro pro Hektar (Troegel und Schulz 2018).

Da eine Pachtsache so zurückzugeben ist, wie sie übernommen wurde, muss eine Rückumwandlung des Systems bei einem Ende des Pachtvertrages in eine reine Ackerfläche erfolgen. Die Landbesitzer konnten sich vorstellen, dass es dadurch aufgrund der Durchwurzelung durchaus Probleme geben könnte. Von einem Landbesitzer wurde angebracht, dass die Produkte aus der Landwirtschaft zur Nahrungs- und Futtermittelproduktion dienen sollen und nicht zur Energiegewinnung. Die landwirtschaftliche Fläche wird zur Versorgung der Bevölkerung dringend benötigt. Außerdem wurde darauf hingewiesen, dass im Untersuchungsgebiet ausreichend Forstflächen vorhanden sind, so dass von einem Anbau von Holz auf dem Acker abgesehen werden kann. Ein weiterer Punkt, der besonders bei den Landwirten von Bedeutung war, die auch Landbesitzer sind, ist der Deckungsbetrag von Kosten einer Agroforstanlage und dem Gewinn aus dem geernteten Holz. Da es für das Holz keine langfristige Preissicherung gibt, könnte es zum Erntezeitpunkt einen niedrigeren Holzpreis geben als zum Zeitpunkt der Anlage, was letztendlich nicht die Kosten decken könnte. So kam die Frage, ob sich ein Agroforstsystem „nur“ aus ökologischer Sicht rechnet. Ebenso wurde angebracht, dass sich unter vielen Schlägen Drainagerohre befinden, die zur Entwässerung beitragen. Das Wurzelwerk von Bäumen auf den Äckern könnte die Drainagerohre zerstören, diese Flächen müssten für Agroforstsysteme ausgeschlossen werden. Ein Landwirt merkte an, dass die Baumstreifen eines Agroforstsystems einen Rückzugs- und Entwicklungsort für Schädlinge bilden könnten, was im Gegensatz zu den verminderten Witterungsschäden in einem Agroforstsystem steht. Außerdem wurde das Argument geäußert, dass durch die Bäume eine Verschlechterung des Bodens (insbesondere eine Senkung des pH-Wertes) zu erwarten ist. Des Weiteren wurden technologische Nachteile genannt, denn in einem Agroforstsystem nimmt die Bearbeitungszeit durch die Maschinen zu. Damit die Agrarbetriebe zusammenhängende Flächen bewirtschaften können, gibt es in den Betrieben auch Flugtauschflächen. Das heißt, die Fläche eines Landeigentümers wird nicht vom Pächter selbst bewirtschaftet, sondern von einem anderen. Dieser Punkt erschwert die Kommunikation zwischen Verpächter und Pächter. Ein letztes Argument von einem Bürger war, dass Baumstreifen auf einem Acker zu einer Monotonie in der Landschaft führen könnten. Um dem entgegenzuwirken sollten buschige Pflanzen mit Bäumen kombiniert werden, damit ein abwechslungsreiches Bild entsteht.

Prinzipiell wurde angemerkt, dass sich die gesetzlichen Rahmenbedingungen an die Gegebenheiten angepasst werden müssen, die in Zukunft auf die Landwirtschaft zukommen. Durch Holzackschnitzelabnehmer sollte es eine Abnahmegarantie geben, damit die Landwirte ihre Hackschnitzel sicher verkaufen können. Es sollte einen langfristig gesicherten positiven Deckungsbeitrag geben, damit die Pachtzahlungen abgesichert werden können. Weiterhin sind langfristige politische Rahmenbedingungen für die Landeigentümer wichtig, damit der Status Acker von Ihrem Land erhalten bleibt.

4 WICHTIGE LÖSUNGSOPTIONEN

Mit einer Änderung der politischen Rahmenbedingungen würden Möglichkeiten einer vermehrten Etablierung für Agroforstsysteme geschaffen. Agroforstsysteme sollten mit all ihren ökologischen Vorteilen anerkannt werden, damit vorhandene Ressourcen, wie Boden und Wasser erhalten bleiben und aufgewertet werden können. Eine Förderung von Agroforstsystemen würde mehr Agrarbetriebe dazu motivieren, diese anzulegen.

Mit einer Anpassung der Pachtverträge für die Anlage von Agroforstsystemen kann der Landwirt im Rahmen seiner Möglichkeiten reagieren. Er kann den Pachtvertrag speziell anpassen. Meist laufen Pachtverträge zwischen Pächter (Landwirt) und Verpächter (Landbesitzer) nur wenige Jahre, als Gründe dafür nannten die Landwirte z.B. das steigende Alter von Verpächtern oder auch die stetig steigenden Pachtpreise. Meistens wollen sich die Verpächter nicht mehr so lange vertraglich binden, was natürlich für die Pächter ein Risiko darstellt, da sie mit der Bewirtschaftung der Flächen auf diese angewiesen sind, denn ohne das Land als Bewirtschaftungsgrundlage kann der Landwirt seine Tätigkeit nicht ausführen. Ist die Dauer des Pachtvertrages nicht auf längere Zeit ausgerichtet und der Landwirt legt auf dieser gepachteten Fläche ein Agroforstsystem an, geht der Landwirt hier zusätzlich ein finanzielles Risiko ein. Denn ein Agroforstsystem wird erst nach mehreren Jahren wirtschaftlich und der Pächter kann sich dann nicht sicher sein, ob er zum Zeitpunkt der Ernte des Agroforstsystems immer noch Pächter der Fläche ist.

Eine spezielle Anpassung der Pachtverträge in Bezug zur Anlage von Agroforstsystemen kann durch die Aufnahme eines dafür geeigneten Passus erfolgen. Besteht der Pachtvertrag zwischen beiden Parteien bereits, kann ein Zusatz zum Landpachtvertrag unterzeichnet werden (Beispiel Abb. 2).

Zusatz zum Landpachtvertrag

zwischen

(nachfolgend Verpächter genannt)

und

Landwirtschaftsbetrieb

(nachfolgend Pächter genannt)

Der Verpächter gestattet dem Pächter auf einem Teil der gepachteten Fläche des Grundstückes

Flur	Gemarkung	Flurstück Nr.	Größe in ha

die Anlage einer Dauerkultur in Form einer streifenförmigen Kurzumtriebsplantage zum Zweck der Errichtung eines Agroforstsystems. Der Verpächter wurde ausführlich über das Vorhaben des Verpächters informiert.

Der Pächter versichert, dass die gepachtete Acker/Grünlandfläche in ihrer Nutzungsart bestehen bleibt. Der Pächter verpflichtet sich die angelegte Dauerkultur nach Ablauf der Pachtzeit dem Verpächter zu überlassen oder auf dessen Weisung zu entfernen und den Ursprungszustand wiederherzustellen, sofern kein neuer Landpachtvertrag zwischen den beiden Vertragspartnern zustande kommen sollte.

Ort, den Ort, den

Verpächter Pächter

Abbildung 2: Zusatz zum Landpachtvertrag mit Agroforstwirtschaft (Quelle: Landwirtschaftsbetrieb Domin)

Bei Pachtverträgen, die neu geschlossen werden, könnte ein extra Punkt über Agroforstsysteme aufgenommen werden. Dieser Punkt könnte dann z.B. mit einem Paragraphen unter dem Titel: „Zusätzliche Vereinbarungen“ in den Pachtvertrag mit eingebracht werden (Beispiel eines Landpachtvertrages mit Agroforstsystemen im Anhang). Der Wortlaut kann genauso gestaltet werden wie der „Zusatz zum Pachtvertrag“ aus Abbildung 2.

Trotz der Erlaubnis der Verpächter für die Anlage von Agroforstsystemen besteht für den Landwirt weiterhin das Risiko, bei nur kurzer Dauer des Pachtvertrages keinen Gewinn aus dem Agroforstsystem zu erwirtschaften. Deshalb ist die Dauer des Pachtvertrages von großer Bedeutung. Je länger dieser ist, desto besser und risikoarmer ist es für den Landwirt. Hier steht auch besonders die Beziehung zwischen Pächter und Verpächter im Vordergrund. Ist diese gut, so hat der Landwirt größere Chancen eine möglichst lange und positive Verpächter-Pächter-Beziehung zu gestalten. Ist die Beziehung weniger ausgeprägt, kann das ein Hinderungsgrund für neue Agroforstanlagen bleiben. So ist es ebenfalls wichtig, als Landwirt seine Verpächter zu verschiedenen Themen, wie die zahlreichen positiven Umweltleistungen von Agroforstsystemen zu informieren und zu überzeugen und dadurch eine nachhaltige Landwirtschaft zu fördern. Hierfür eignen sich verschiedene Formate wie öffentliche Informationsveranstaltungen oder private Veranstaltungen der Pächter, zu denen die Verpächter eingeladen werden. Die weitere Verbreitung von Informationen zum Thema Agroforstwirtschaft, einschließlich hiermit verbundener Aufklärungsarbeit, ist hier von zentraler Bedeutung. Die Umweltleistungen sowie der Schutz von Boden und Wasser kommt den Landbesitzern genauso zugute wie der Gesellschaft, die nachhaltige Anbaumethoden fordert.

LITERATUR

Troegel T., Schulz C. (2018): Ergebnis der Agrarstrukturerhebung 2016 für das Land Brandenburg. Zeitschrift für amtliche Statistik Berlin Brandenburg 1/2018, 44-60

ANHANG

Landpachtvertrag - Zupachtvertrag -

Zwischen

als Verpächter

und

Landwirtschaftsbetrieb

als Pächter

wird folgender Landpachtvertrag vereinbart:

§ 1 Pachtgegenstand

1. Gegenstand der Pacht sind.

(a) die nachstehend bezeichneten Grundstücke (Pachtland)

Lfd. Nr.	Gemarkung/Flur	Flurstück Nr.	Nutzungsart AL/GL	Größe in ha	jährlicher Pachtzins in €/ha
1					
2					
3					
4					
5					
			Gesamt		

(b) die auf dem Pachtland befindlichen Anlagen (z. B. Dränagen, Zäune, Schuppen), Bäume, Hecken und Sträucher sowie die mit dem Eigentum an dem Pachtland verbundenen Nutzungsrechte, die der Bewirtschaftung des Pachtgegenstandes dienen.

(c) die in § 14 aufgeführten Liefer- und Anbaurechte.

2. Ausgenommen von der Verpachtung sind das Jagd- und Fischereirecht sowie das Recht auf Gewinnung von Bodenbestandteilen (z. B. Bruchsteine, Kies, Sand, Torf).

3. Dem Pächter sind die in § 14 vermerkten Dienstbarkeiten, die auf dem Grundstück ruhen, bekannt; er hat sie zu dulden.

4. Weicht die wirkliche Größe von der angegebenen Größe aller in Abs. 1 aufgeführten Grundstücke ab, so erhöht oder ermäßigt sich der Pachtpreis ab Mitteilung durch einen der

Vertragspartner an den anderen um den Hundertsatz der Abweichung, es sei denn, dass der Größenunterschied nicht mehr als 5 % beträgt.

§ 2 Pachtzeit

1. Die Pachtzeit beträgt .. Pachtjahre. Das Pachtjahr läuft vom **01.01. bis 31.12.** eines Jahres.

Das erste Pachtjahr beginnt am

2. Das Pachtverhältnis verlängert sich um 1 Jahr wenn es nicht mit einer Frist von 12 Monaten zum Pachtabschluss gekündigt wird. Das auf unbestimmte Zeit laufende Pachtverhältnis kann mit der in Satz 1 genannten Frist zum Pachtjahresende gekündigt werden.

§ 3 Pachtzins

1. Der jährliche Pachtzins beträgt EUR / ha . Gesamt:

Betrag in Worten:

Zuzüglich übernimmt der Pächter die

Gewässerunterhaltungsgebühren, die vom Verpächter jährlich mitzuteilen sind.

Er ist am 31.12. erstmals am fällig und dem Verpächter an seinen Wohnsitz, oder nach seiner Anweisung auf das

IBAN:

BIC:

bei der

zu zahlen und vom Tag der Fälligkeit an in Höhe von 3 % über dem Basiszinssatz der EZB zu verzinsen.

2. Der Pächter kann gegen die Pachtzinsforderung nur mit solchen Forderungen aufrechnen, die der Verpächter anerkannt hat oder für die der Pächter einen mindestens vorläufig vollstreckbaren Titel hat. Entsprechendes gilt für ein Zurückbehaltungsrecht des Pächters.

3. Der Pächter begeht eine schwere Vertragsverletzung, wenn er mit der Zahlung des Pachtzinses länger als einen Monat in Verzug ist (s. § 11 Abs. 1).

4. Jeder Vertragspartner kann nach jeweils drei vollen Pachtjahren verlangen, dass der Pachtpreis entsprechend der Veränderung des ortsüblichen Pachtpreises für vergleichbare Grundstücke angepasst wird, wenn die Veränderung mehr als 10 % beträgt. Das Verlangen muss im letzten Monat des jeweils dritten Pachtjahres gestellt werden. Die Anpassung erfolgt durch ein Schiedsgutachten nach Maßgabe des § 13 Abs. 1. Der andere Vertragspartner kann das Pachtverhältnis binnen 2 Monaten nach Zugang des Schiedsgutachtens zum Ende des Pachtjahres kündigen.

§ 4 Öffentliche Lasten und Abgaben

1. Der Verpächter trägt die auf dem Pachtland ruhenden öffentlichen Abgaben und Lasten, mit Ausnahme der Beiträge zur landwirtschaftlichen Berufsgenossenschaft und der Umlage zur Landwirtschaftskammer, die der Pächter trägt:

2. Erhöht sich während der Pachtzeit der Gesamtbetrag der Abgaben und Lasten nach Abs. 1 gegenüber der Belastung bei Abschluss des Pachtvertrages um mehr als 10 %, so ist der Verpächter berechtigt, vom Pächter eine angemessene Erhöhung des Pachtzinses zu verlangen. Ermäßigt sich während der Pachtzeit der Gesamtbetrag solcher Abgaben und Lasten im Vergleich zu der Belastung bei Abschluss des Pachtvertrages um mehr als 10 %, so

ist der Pächter berechtigt, vom Verpächter eine angemessene Ermäßigung des Pachtzinses zu verlangen. § 3 Abs. 4 Satz 3 und 4 gelten entsprechend.

§ 5 Beschreibung des Pachtgegenstandes

1. Bei der Übergabe des Pachtlandes sind durch ein Schiedsgutachten nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 festzustellen;

(1) Art, Umfang und Zustand der auf dem Pachtland befindlichen Anlagen (s. oben § 1 Buchstabe b)

(2) Art, Zahl und Alter der Bäume, Hecken und Sträucher

(3) Die Feldbestellung nach Art und Umfang des Arbeitsaufwandes sowie der Menge und Beschaffenheit des verwendeten Saatgutes, Düngers und der Pflanzenschutzmittel; bei aufstehender Ernte die Halmtaxe.

2. Übernimmt der Pächter das Feldinventar nach Abs.1 Nr. 3 zum Schätzwert, so hat er den Wert binnen eines Monats nach Beginn der Pacht dem Verpächter zu erstatten. Die gleiche Pflicht trifft den Verpächter bei Pachtende.

§ 6 Ordnungsgemäße Erhaltung des Pachtgegenstandes, Sorgfaltspflichten

1. Der Pächter hat das Pachtland ordnungsgemäß zu bewirtschaften und die auf dem Pachtland befindlichen Anlagen (s. § 5 Abs. 1 Nr. 1) auf seine Kosten ordnungsgemäß zu erhalten, soweit und solange sie wirtschaftlich vernünftig durch laufende Ausbesserung erhalten werden können.

2. Der Pächter hat die übernommenen Bäume, Hecken und Sträucher (s. § 5 Abs.1 Nr. 2) ordnungsgemäß zu hegen und zu pflegen. Das Holz von Abgängen steht dem Pächter zu, im Übrigen verbleibt die Nutzung hiebbarer Bäume dem Verpächter vorbehalten.

3. Der Pächter hat dem Verpächter unverzüglich mitzuteilen, wenn nach der Übergabe des Pachtlandes Dritte an dem Pachtgegenstand Rechte geltend machen, der Pachtgegenstand durch nicht vorhersehbare Ereignisse erheblich gefährdet wird oder wesentliche Mängel des Pachtgegenstandes sich zeigen.

Unterlässt der Pächter die unverzügliche Mitteilung, so hat er nicht nur einen dem Verpächter hieraus entstehenden Schaden zu ersetzen, sondern verliert auch das Recht, etwaige Ansprüche auf Minderung des Pachtzinses oder auf sonstige Entschädigungen gegen den Verpächter geltend zu machen.

§ 7 Änderung des Pachtgegenstandes durch den Pächter

1. Will der Pächter das Pachtland oder Anlagen auf dem Pachtland wesentlich ändern (z. B. Umwandlung von Grünland in Ackerland und umgekehrt, Beseitigung von Anlagen, Errichtung neuer Anlagen), so bedarf er hierzu der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Verpächters. Dies gilt sinngemäß auch insbesondere für die Anpflanzung und Beseitigung von Bäumen, Hecken und Sträuchern; die Anlage von Dauerkulturen; Baumschulen u. ä., Eingehung von ökologischen Verpflichtungen gegenüber öffentlich-rechtlichen oder privatrechtlichen Personen, Aufgabe von Liefer- und Verwertungsrechten

2. Stimmt der Verpächter zu, so hat er einen Mehrwertersatz nur zu leisten, wenn er ihn ausdrücklich zugesagt hat.

3. Die gesetzlich mögliche Ersetzung der Zustimmung durch das Gericht wird ausgeschlossen.

§ 8 Änderung des Pachtgegenstandes durch den Verpächter

1. Will der Verpächter Anlagen wesentlich ändern oder Bäume, Hecken oder Sträucher beseitigen oder anpflanzen oder nicht verpachtete Bodenbestandteile ausbeuten (s. § 1 Abs. 2), so bedarf er hierzu der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Pächters.
2. Die gesetzlich mögliche Ersetzung der Zustimmung durch das Gericht wird ausgeschlossen.

§ 9 Jagdrechtliche Vorschriften

Ist das Pachtland Teil eines Eigenjagdbezirks des Verpächters und ist der Pächter nicht auch Jagdpächter, so hat der Verpächter dem Pächter den Wildschaden zu ersetzen. Hat der Verpächter die Jagd an einen Dritten verpachtet, so haftet er, und zwar als Gesamtschuldner, dem Pächter auch dann, wenn der Dritte den Ersatz des Wildschadens übernommen hat.

§ 10 Unterverpachtung und Eintritt eines neuen Pächters

Der Pächter darf nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verpächters den Besitz oder die Nutzung des Pachtgegenstandes einem Dritten überlassen oder in eine Kooperation einbringen. Verstößt er hiergegen, so verletzt er seine Vertragspflicht schwer (s. § 11 Abs. 1). § 11 Abs. 3 bleibt unberührt. Ausgenommen von dieser Regelung ist die Verpachtung an ein Tochterunternehmen, sowie notwendiger Pflughtausch mit dritten Personen.

§ 11 Außerordentliche Kündigung

1. Jede Vertragspartei kann den Pachtvertrag aus wichtigem Grund fristlos oder spätestens zum Ende des laufenden Pachtjahres kündigen. Ein wichtiger Grund ist insbesondere gegeben, wenn eine Partei Vertragspflichten schwer oder wiederholt erheblich verletzt.
2. Stirbt der Alleinpächter, so sind sowohl seine Erben als auch der Verpächter berechtigt, das Pachtverhältnis mit einer Frist von 6 Monaten zum Ende des Pachtjahres zu kündigen. Der Verpächter ist zur Kündigung nicht berechtigt, wenn die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Pachtsache durch den Erben des Pächters gewährleistet erscheint. Hat der Pächter mehrere Erben hinterlassen, so ist die Voraussetzung des Satzes 2 erfüllt, wenn auf Verlangen des Verpächters, das nur binnen 3 Monaten nach Kenntnis von dem Tod des Pächters gestellt werden kann, die Erben unverzüglich die Betriebsführung einem der Erben übertragen, der zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Pachtgegenstandes geeignet ist.
3. Abs. 2 Satz 2 gilt sinngemäß, wenn der Pächter seinen Betrieb, von dem aus die Pachtflächen bewirtschaftet werden, im Wege der vorweggenommenen Erbfolge (Hofübergabe) seinem Nachfolger übergeben hat.
4. Die Kündigung muss mittels eines eingeschriebenen Briefes unter Angabe der Gründe erfolgen.

§ 12 Ausgleichspflicht am Ende der Pachtzeit

Lässt der Pächter bei Rückgabe des Pachtgegenstandes weniger zurück, als er nach dem Vertrag oder Gesetz zurückzulassen verpflichtet ist, oder ist das Zurückgegebene schlechter als es bei ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Bewirtschaftung sein würde, so hat er den Zeitwertunterschied dem Verpächter zu zahlen. Ist das, was der Pächter unter Berücksichtigung der § 5 und 6 zurückzulassen verpflichtet ist, besser als das ihm Übergebene, so hat der Verpächter den Zeitwertunterschied dem Pächter zu zahlen. § 5.Abs. 2 bleibt unberührt.

§ 13 Sachverständiger, Schiedsgericht

1. Entstehen während der Pachtzeit zwischen den Vertragspartnern Meinungsverschiedenheiten über Fragen tatsächlicher Art, so kann jeder Vertragspartner verlangen, dass die Entscheidung durch ein Schiedsgutachten eines landwirtschaftlichen Sachverständigen getroffen wird. Können sie sich über die Person des Sachverständigen nicht einigen, so kann jeder Vertragspartner bei der für das Pachtland zuständigen Landwirtschaftsbehörde die Bestellung eines Sachverständigen beantragen, der benannte Sachverständige gilt zwischen den Vertragspartnern als beauftragt. Über die Kosten entscheidet der Sachverständige nach billigem Ermessen.
2. Streitigkeiten über Rechtsfragen aus dem Pachtvertrag entscheidet ausschließlich ein Schiedsgericht, soweit das Gesetz nicht entgegensteht.

§ 14 Zusätzliche Vereinbarungen, insbesondere zu Anbau- und Lieferrechten, Dienstbarkeiten, Übernahme des Feldinventars (§ 5 Abs. 2)

1.) Flurstücke, die durch die örtliche Bebauungskonzeption als Gewerbeflächen oder zur Eigenheimbebauung vorgesehen werden, können auch vor Ablauf der Pachtzeit mit einjähriger Kündigungsfrist zum Pachtjahresende aus dem Pachtvertrag herausgenommen werden.

2.) Der Verpächter gestattet dem Pächter auf einem Teil der gepachteten Fläche des Grundstückes

Flur	Gemarkung	Flurstück Nr.	Größe in ha

die Anlage einer Dauerkultur in Form einer streifenförmigen Kurzumtriebsplantage zum Zweck der Errichtung eines Agroforstsystems. Der Verpächter wurde ausführlich über das Vorhaben des Verpächters informiert.

Der Pächter versichert, dass die gepachtete Acker/Grünlandfläche in ihrer Nutzungsart bestehen bleibt. Der Pächter verpflichtet sich die angelegte Dauerkultur nach Ablauf der Pachtzeit dem Verpächter zu überlassen oder auf dessen Weisung zu entfernen und den Ursprungszustand wiederherzustellen, sofern kein neuer Landpachtvertrag zwischen den beiden Vertragspartnern zustande kommen sollte.

§ 15 Schlussbestimmungen

1. Soweit in diesem Vertrag nichts Abweichendes vereinbart ist, gelten die allgemeinen gesetzlichen Vorschriften.
2. Sind in diesem Vertrag mehrere Möglichkeiten der Regelung vorgesehen, so gilt im Zweifel die erstgenannte Möglichkeit als vereinbart.
3. Gerichtsstand ist das für das Pachtland/für den Wohnsitz des Verpächters/für den Wohnsitz des Pächters zuständige Gericht.

Ort, den

Ort, den

Unterschrift des Verpächters

Unterschrift des Pächters

Schiedsgerichtsvertrag

Streitigkeiten über Rechtsfragen aus dem vorstehenden Pachtvertrag werden durch ein Schiedsgericht entschieden. Zuständig ist das Schiedsgericht der Landwirtschaftskammer, in dessen Bezirk der Pachtgegenstand liegt.
Besteht ein solches Schiedsgericht nicht, so finden die Vorschriften über das allgemeine Schiedsgerichtswesen (§§ 1025ff. ZPO) Anwendung.

Ort, den

Ort, den

Unterschrift des Verpächters

Unterschrift des Pächters