



*Arbeitsgemeinschaft
bäuerliche Landwirtschaft e.V.*

Positionspapier

Gemeinwohlerpachtung

Kriterienkatalog für Flächenbesitzerinnen und -besitzer

Stand: Februar 2021

Verantwortung übernehmen

Eigentümer*innen landwirtschaftlicher Flächen, die diese nicht selbst bewirtschaften wollen oder können, haben über die Auswahl der Pächter*innen ein sehr machtvoll Instrument in der Hand. Mit dieser Auswahl werden die Weichen gestellt, ob Arbeitsplätze in der Region erhalten oder gar geschaffen werden, ob ausgeräumte Landschaften wiederbelebt werden und schlussendlich die Dörfer als Lebensraum attraktiv bleiben. Mit der Entscheidung an *wen* das Land verpachtet wird, fällt auch die Entscheidung, ob eine Vielfalt an Betrieben erhalten und gefördert wird, was wiederum vielfältige, positive Effekte für Umwelt, Klima und Tierwohl mit sich bringt.

Oftmals werden diese Entscheidungen jedoch den Verwaltungen überlassen, die weder personell noch fachlich darauf eingestellt sind. Deshalb legen wir hiermit einen Vorschlag vor, wie die Pachtvergabe im Sinne eines Gemeinwohls in Zukunft gestaltet werden sollte. Alle abzufragenden Kriterien sind von den Betrieben einfach zu erfassen, da diese im Wesentlichen aus bereits jetzt schon zu erstellenden Anträgen, Berichten und Bescheiden abzulesen sind. Auch für die Verwaltungen sind sie einfach handhabbar, da lediglich Zahlen miteinander verglichen werden müssen und kaum landwirtschaftliches Fachwissen zur Beurteilung notwendig ist.

Praktische Umsetzung

Alle Pachtbewerber*innen machen im Pachtantrag Angaben zu den im Folgenden näher beschriebenen Punkten. Diese werden ausgewertet und dementsprechend die Punkte vergeben. Der/die Pachtbewerber*in mit den meisten Punkten erhält den Zuschlag, bei Punktegleichheit können weitere Kriterien berücksichtigt werden. Vor Abschluss des Pachtvertrages werden alle Pachtbewerber*innen über ihren Punktestand informiert, so dass genügend Zeit für Rückfragen und Klärungen bleibt. Grundsätzlich sollte hierbei der Vertrauensgrundsatz gelten: Die gemachten Angaben werden seitens der Verwaltung nicht vor Ort geprüft, sondern es wird davon ausgegangen, dass alle Angaben korrekt gemacht wurden. Sollte es berechnete Zweifel daran geben oder auch während der Pachtzeit der Verwaltung Verstöße bekannt werden, so hat sie selbstverständlich das Recht, diese auch zu überprüfen. Gegebenenfalls kann sie dann von ihrem Sonderkündigungsrecht Gebrauch machen, näheres dazu siehe unter *3. Vereinbarungen im Pachtvertrag*.

Da die Landwirtschaftsstruktur in den verschiedenen Regionen sehr unterschiedlich ist, müssen die hier vorgeschlagenen Zahlen selbstverständlich den Gegebenheiten vor Ort angepasst werden.

Grundsätzlich sollte die Ausschreibung von Pachtflächen in kleinen Losen erfolgen, um allen Pachtinteressent*innen die Bewerbung zu ermöglichen. Die Losgröße sollte 5 % der durchschnittlichen Hofgröße in der Region nicht überschreiten. Selbstverständlich ist auch die gleichzeitige Bewerbung auf mehrere Lose möglich, jedes Los wird jedoch für sich bewertet.

Um gemeinwohlorientierten Betrieben ein Wirtschaften zu ermöglichen, sollten Verpächter*innen eine klare Mindestpachtpreisforderung formulieren, deren Höhe sich an der Ertragsmesszahl der ausgeschriebenen Flächen orientiert und nicht höher liegt als 120 % des Durchschnitts der Pachtpreise in der Region. Bei Überbieten des vorgegebenen Mindestpachtpreises erwächst dem/der Pachtbewerber*in kein Vorteil. Überhöhte Pachtpreise schaffen Unfrieden in den Dörfern und es werden einseitig ökonomisch wirtschaftende Betriebe bevorzugt.

Wenn Betriebe bei drohendem Verlust bislang gepachteter Flächen in ihrer Existenz bedroht sind, können betroffene Flächen für einen begrenzten Zeitraum ohne Vergabeverfahren wieder an Altpächter*innen vergeben werden. Der Härtefall ist entsprechend nachzuweisen.¹

¹ Ein Härtefall liegt vor, wenn bei der Pacht eines Grundstücks ein*e Pächter*in auf dieses Grundstück zur Aufrechterhaltung des Betriebes, der seine/ihre wirtschaftliche Lebensgrundlage bildet, angewiesen ist und die vertragsgemäße Beendigung des Pachtverhältnisses für diese*n Pächter*in eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung des berechtigten Verpächter*inneninteresses nicht zu rechtfertigen ist. Wenn ein solcher Härtefall vorliegt, kann ein*e Pächter*in verlangen, dass das Pachtverhältnis so lange fortgesetzt wird, wie dies unter Berücksichtigung aller Umstände angemessen ist. Also zum Beispiel so lange, bis entsprechende Ersatzflächen anderweitig zugepachtet werden können (nach BLW 40 vom 5.10.2007, Josef Deuringer, Rechtsanwalt, Augsburg).

1. Kriterien für das Acker- und Grünland

1.1. Gentechnikfreiheit auf allen Flächen

Ausschlusskriterium

Um dem Bekenntnis zur Gentechnikfreiheit gerecht zu werden, ist sicherzustellen, dass Flächen nur an solche Betriebe verpachtet werden, die auf allen Flächen bewusst gentechnikfrei arbeiten.

1.2. Betriebsform

Ausschlusskriterium

Betriebe, die nicht eigenständig geführt werden oder Bestandteil einer Holding sind, können nicht Pächter werden.

Im Pachtvertrag ist eine Kündigungsklausel so zu verankern, dass dieser sofort gekündigt werden kann, wenn sich im Vertragszeitraum, z.B. durch Verkauf des Betriebes an eine*n Investor*in, die Eigentümer*innen-Struktur ändert. Diese Regelung erfolgt analog zu der Kündigungsmöglichkeit der Pachtflächen des BGB bei Hofübernahme.

1.3. Regionale Herkunft der Pachtbewerber*innen

0 bis 3 Punkte

Um eine Identifikation der Pächter*innen mit der dörflichen Gemeinschaft zu ermöglichen, ist es wünschenswert, dass sich der Hauptbetriebssitz der Pachtbewerber*innen möglichst nahe bei den zu verpachtenden Flächen befinden. Dazu wird die Entfernung der Hofstelle zur Pachtfläche bestimmt, bei mehreren Pachtflächen in einem Los wird die durchschnittliche Entfernung zu allen Flächen herangezogen.

Die Hof-Feld-Entfernungen der verschiedenen Pachtbewerber*innen werden zueinander ins Verhältnis gesetzt und wie folgt bewertet: Wer im untersten Viertel liegt (also die größte Entfernung hat), bekommt 0 Punkte, im 2. Viertel 1 Punkt, im 3. Viertel 2 Punkte, im 4. und obersten Viertel 3 Punkte.

Um bäuerliche Betriebsgründungen zu ermöglichen, sollten Landeigentümer*innen dies zur Belegung der Dörfer mit unterstützen und Neugründer*innen die Möglichkeit geben, Flächen zu pachten. Deshalb erhalten ortsfremde Betriebsgründer*innen bei Vorlage eines schlüssigen Konzeptes zur Betriebsgründung mit Wohnsitz am Ort ebenfalls drei Punkte.

Die Einstufung als Existenzgründer*in wird in den ersten 5 Jahren nach Betriebsgründung gewährt und erfolgt analog zu den Bedingungen für die Junglandwirteförderung.

1.4. Arbeitskräfte

0 bis 3 Punkte

Die Dörfer können nur lebendig bleiben, wenn die Menschen vor Ort ihre Existenz sichern können; dazu kann die Landwirtschaft einen wichtigen Beitrag leisten. Deshalb werden max. drei Punkte an Betriebe vergeben, die durch ihre Vielfältigkeit möglichst viele Arbeitsplätze schaffen und sichern. Ein brauchbares Kriterium zur Beurteilung stellen dafür die von der Landwirtschaftlichen Berufsgenossenschaft für jeden Betrieb ermittelten Berechnungseinheiten (BER)² dar, da sie einfach abgefragt werden können.

Die Summe der Berechnungseinheiten jedes/jeder Pachtbewerber*in wird durch die jeweilige Fläche geteilt und somit der durchschnittliche Arbeitskräftebedarf je Hektar ermittelt. Wer im untersten Viertel liegt (also den geringsten Arbeitskräftebedarf hat), bekommt 0 Punkte, im 2. Viertel 1 Punkt, im 3. Viertel 2 Punkte, im 4. und obersten Viertel 3 Punkte.

1.5. Existenzgründer*innen

0 oder 2 Punkte

Existenzgründer*innen, die ein schlüssiges Konzept für eine Betriebsgründung vorweisen können und ihren Wohnsitz in die Gemarkung oder Nachbargemarkung verlegen, erhalten zwei Punkte. Die Einstufung

² Der Arbeitsbedarf wird von der Berufsgenossenschaft für jede Betriebsform gesondert als Akh je Produktionseinheit berechnet und anschließend in die Berechnungseinheit BER umgerechnet. Der BER-Ansatz ergibt sich i.d.R. durch die Anzahl der Akh als Summe der verfahrensspezifischen und allgemeinen Arbeiten 1, dividiert durch 10. Die BER charakterisieren somit ungefähr einen Arbeitstag (aus: „Beitragsmaßstab für die Unfallversicherung in der Landwirtschaft, im Forst sowie im Gartenbau“, Gutachterliche Stellungnahme, Prof. Dr. E. Bahrs, Stuttgart 2013).

als Existenzgründer*in wird in den ersten 5 Jahren nach Betriebsgründung gewährt und erfolgt analog zu den Bedingungen für die Junglandwirteförderung. Die Punktebewertung nach den übrigen Kriterien erfolgt auf Grundlage des Betriebskonzeptes.

1.6. Durchschnittliche Schlaggröße

0 bis 3 Punkte

Der Zusammenhang zwischen Großflächenlandwirtschaft mit den damit zusammenhängenden ausgeräumten Landschaften und dem Artensterben ist wissenschaftlich beschrieben und belegt worden. Die durchschnittliche Schlaggröße des Betriebes ergibt sich aus der Betriebsgröße und der Anzahl der Schläge und lässt sich einfach aus dem Flächen- und Nutzungsnachweis ablesen, der sowieso vom Betrieb jährlich für die Beantragung der EU-Basisprämie zu erstellen ist. Die durchschnittlichen Schlaggrößen der Pachtbewerber*innen werden sortiert: wer im untersten Viertel liegt (also die größte durchschnittliche Schlaggröße hat) bekommt 0 Punkte, im 2. Viertel 1 Punkt, im 3. Viertel 2 Punkte, im 4. und obersten Viertel 3 Punkte.

1.7. Betriebsgröße

0 oder 1 Punkt

Um bäuerlichen Betrieben eine Existenz zu ermöglichen, sollte öffentliches Land diesen bevorzugt verpachtet werden, da der Effekt, den Landverpachtung erzielen kann, mit zunehmender Betriebsgröße nachlässt. Liegt die Betriebsgröße unterhalb des Durchschnitts der Bewerber*innen, so erhält der Betrieb einen Punkt, darüber keinen.

1.8. Ökologische Bewirtschaftung

0 bis 2 Punkte

Ökologisch wirtschaftende Betriebe erbringen besondere Leistungen für das Gemeinwohl. Zertifizierte Betriebe nach EU-Bio-Standard bekommen deshalb einen Punkt, Betriebe, die einem Ökoverband angehören, bekommen zwei Punkte. Ökologische Betriebe, die aus einem konventionellen Betrieb ausgegliedert wurden oder eine Betriebseinheit eines konventionellen Betriebes sind, können keinen Punkt bekommen.

1.9. Biodiversitätsfördernde Maßnahmen im Betrieb

0 bis 3 Punkte

Fruchtfolgen mit mehr als 5 Fruchtfolgegliedern (je Fruchtfolgeglied min. 5 % der Anbaufläche, davon mindestens eine feinsamige Leguminose) 1 Punkt

Verzicht auf Totalherbizide 1 Punkt

Betriebe, deren Anteil an extensivem Grünland³ geringer ist als der Durchschnitt der Bewerber*innen bekommen keinen Punkt, alle anderen erhalten 1 Punkt.

1.10. Soziale Landwirtschaft

0 oder 1 Punkt

Im Rahmen des Kriteriums „Soziale Aspekte“ wird auch die Möglichkeit gegeben, nachgewiesenermaßen besonderes soziales Engagement von Pachtbewerber*innen im Betrieb zu berücksichtigen (Schul- und Kindergartenbauernhöfe, Altenbetreuung auf Höfen, sowie Höfe, die mit Behinderten, Süchtigen, psychisch Kranken oder schwer erziehbaren Jugendlichen arbeiten, soziale Landwirtschaft etc.). Dabei muss das Konzept wesentlich für die Betriebsführung sein, wie z.B. bei Schulbauernhöfen mit entsprechender Bildungsarbeit - gelegentliche Besuche von Schulklassen sind an dieser Stelle nicht ausreichend. Eine dementsprechende Bestätigung kann über die Werbung auf der Homepage, Handzettel oder die Bestätigung durch ein zuständiges Amt erfolgen und ist bei der Bewerbung beizubringen. Es kann dabei nur um ein Engagement im Zusammenhang der Betriebsführung gehen, nicht berücksichtigt werden persönliches Engagement in gemeinnützigen, kirchlichen oder karitativen Einrichtungen oder Zuwendungen von Sach- oder Geldleistungen.

³ Kriterien für extensives Grünland: 1. Schnitt nach dem 1.6., keine mineralische Düngung, max. 80 kg/ha Stickstoff (N) organische Düngung nach dem 1. Schnitt, kein Walzen/Schleppen vom 1.4.-1.6. Oft werden diese Flächen über Agrarumweltmaßnahmen der Länder gefördert, so dass die Einhaltung der Auflagen bereits geprüft wird.

1.11. Solidarische Landwirtschaft**0 bis 2 Punkte**

Betriebe, die in Form einer solidarischen Landwirtschaft betrieben werden, leisten einen besonderen Beitrag zur Verbindung von ländlichen Produzent*innen und städtischen Konsument*innen. Betriebe, die darüber hinaus eine jährliche Bieter*innenrunde⁴ durchführen, übernehmen zudem eine besondere Verantwortung in Bezug auf die soziale Gerechtigkeit.

Wirtschaften nach dem Prinzip der solidarischen Landwirtschaft 1 Punkt

Wirtschaften nach dem Prinzip der solidarischen Landwirtschaft mit Bieter*innenrunde 2 Punkte

Ein möglicher Nachweis dafür ist die Mitgliedschaft im bundesweiten Netzwerk Solidarische Landwirtschaft.

1.12. Direktvermarktung**0 oder 1 Punkt**

Betriebe, die mehr als 30 % ihrer Produkte direkt vermarkten, leisten ebenfalls einen besonderen Beitrag zur Verbindung von ländlichen Produzent*innen und städtischen Konsument*innen. Außerdem schaffen auch sie weitere Arbeitsplätze in der Region. Deshalb erhalten sie dafür 1 Punkt.

2. Kriterien für die Tierhaltung

Für alle folgenden Punkte gilt die Voraussetzung, dass der Tierbesatz im Betrieb mindestens 0,3 GVE/ha⁵, höchstens aber 2 GVE/ha beträgt.

2.1. Gentechnikfreiheit in der Fütterung**0 oder 2 Punkte**

Wirtschaftet ein Betrieb auch im Stall gentechnikfrei (dies betrifft vor allem die eingesetzten Futtermittel), so erhält er hierfür 2 Punkte. Werden GVO-Futtermittel verfüttert, so erhält er keinen Punkt.

2.2. Eigene Futtermittelproduktion**0 bis 2 Punkte**

Um einer industriellen Massentierhaltung ohne betriebliche Futtergrundlage mit all ihren ethischen und ökologischen Problemen keinen Vorschub zu leisten, erhalten Pachtbewerber*innen einen Punkt bei der sinngemäßen Einhaltung der Vorgabe von § 201 des Bundesbaugesetzbuchs, wonach mindestens 50 % des Futters der Tiere auf eigenen oder langfristig gepachteten Flächen (meist Mindestpachtdauer 12 Jahre) erzeugt werden und zwei Punkte, wenn dieser Anteil 80 % beträgt.

2.3. Maximale Tierbestandsgröße**0 oder 1 Punkt**

Dieser Punkt wird vergeben, wenn der Tierbestand im Betrieb geringer ist als 1.500 Mastschweine, 560 Sauen, 30.000 Masthühner, 15.000 Legehennen, 15.000 Puten, 600 Rinder (Zahlen aus dem vereinfachten Verfahren nach der 4. Bundesimmisionsschutzverordnung, Anhang 1 Nr. 7).

2.4. Weidehaltung aller Wiederkäuer im Betrieb**0 oder 1 Punkt**

Haben alle Wiederkäuer im Betrieb mindestens an 120 Tagen 6 Stunden je Tag Weidegang, wie z.B. im Weidemilchprogramm Niedersachsen festgelegt, so erhält der Betrieb dafür einen Punkt. Dieser Punkt wird nur vergeben, wenn der Anteil der Wiederkäuer mindestens 0,2 GVE/ha beträgt.

⁴ In einer Bieter*innenrunde wird es Mitgliedern einer Solidarischen Landwirtschaft ermöglicht, einen individuellen Beitrag festzulegen, der auf die jeweilige Lebenssituation abgestimmt ist. Dies sorgt auch für Solidarität innerhalb der Mitgliedschaft und macht hochwertige Lebensmittel für Menschen mit einem geringen Einkommen zugänglich. Weitere Infos unter: <https://www.solidarische-landwirtschaft.org/fileadmin/media/solidarische-landwirtschaft.org/Mediathek/Aufbau-Solawi/Netzwerk-Solawi-Bieterrunde.pdf>

⁵ Eine Großvieheinheit (GVE) dient als Umrechnungsschlüssel zum Vergleich verschiedener Nutztiere auf Basis ihres Lebendgewichtes. Eine Großvieheinheit entspricht dabei 500 Kilogramm, etwa so viel wiegt ein ausgewachsenes Rind.

2.5. Auslauf aller Wiederkäuer im Betrieb**0 oder 1 Punkt**

Haben alle Wiederkäuer im Betrieb permanent Zugang zu einem Auslauf, so erhält der Betrieb dafür einen Punkt. Dieser Punkt wird nur vergeben, wenn der Anteil der Wiederkäuer mindestens 0,2 GVE/ha beträgt.

2.6. Strohhaltung bei Schweinen**0 oder 1 Punkt**

Gewährleistet der Betrieb allen Schweinen eine trockene und bodenbedeckende Einstreu und verwendet keine Spaltenböden, so erhält er dafür einen Punkt. Dieser Punkt wird nur vergeben, wenn der Anteil der Schweine mindestens 0,08 GVE/ha beträgt.

2.7. Auslauf bei Schweinen**0 oder 1 Punkt**

Haben alle Schweine ständigen Zugang zu einem befestigten Auslauf am Stall, so erhält der Betrieb dafür einen Punkt. Dieser Punkt wird nur vergeben, wenn der Anteil der Schweine mindestens 0,08 GVE/ha beträgt.

2.8. Freilandhaltung von Geflügel**0 oder 1 Punkt**

Haben alle Tiere ständigen Zugang zu einem Auslauf am Stall, so erhält der Betrieb dafür einen Punkt. Dieser Punkt wird nur vergeben, wenn der Anteil des Geflügels mindestens 0,02 GVE/ha beträgt.

2.9. Mobilställe für Geflügel**0 oder 1 Punkt**

Wird alles Geflügel in einem Mobilstall gehalten und wird dieser mindestens alle 8 Wochen versetzt, so erhält der Betrieb dafür einen Punkt. Dieser Punkt wird nur vergeben, wenn der Anteil des Geflügels mindestens 0,02 GVE/ha beträgt.

3. Vereinbarungen im Pachtvertrag

Der/Die Verpächter*in hat ein Sonderkündigungsrecht, sobald der pachtende Betrieb komplett oder zu mehr als 50 % verkauft wird.

Der/Die Pächter*in erklärt sich bereit, auf Wunsch des/der Verpächter*in auf den Pachtflächen Strukturelemente anzulegen. Der Dauerhumusgehalt und eine Bodenanalyse wird auf allen Pachtflächen im 5-Jahresrhythmus, bei 12-Jahresverträgen im 6-Jahresrhythmus auf Kosten des/der Pächter*in nach einer vom Verpächter bzw. von der Verpächterin zu bestimmenden Methode durchgeführt.

Werden die Vergabekriterien in den Punkten Gentechnikfreiheit auf dem Feld und im Stall während der Pachtzeit verletzt, hat der/die Verpächter*in ein Sonderkündigungsrecht. Gleiches gilt, wenn sich weitere gravierende Änderungen in der Bewirtschaftungsform ergeben, die zu Abzügen von mehr als 7 Punkten führen.

Im Pachtvertrag ist ebenfalls ein Sonderkündigungsrecht vorzusehen, wenn verpachtete Wegeparzellen im Laufe des Pachtzeitraumes wieder als Zuwegung für landwirtschaftliche Flächen Dritter benötigt werden.

4. Zusammenfassung der Punkte

Kriterium	Punkte
Regionale Herkunft des Pachtbewerbers/der Pachtbewerberin	0 bis 3
Arbeitskräfte	0 bis 3
Existenzgründer*innen	0 oder 2
Durchschnittliche Schlaggröße	0 bis 3
Betriebsgröße	0 oder 1
Ökologische Bewirtschaftung (EU, Verband)	0 bis 2
Biodiversitätsfördernde Maßnahmen im Betrieb	0 bis 3
Soziale Landwirtschaft	0 oder 1
Solidarische Landwirtschaft	0 oder 2
Direktvermarktung	0 oder 1
Gentechnikfreiheit in der Fütterung	0 oder 2
Eigene Futtermittelerzeugung	0 bis 2
Maximale Tierbestandsgrößen	0 oder 1
Auslauf Rinder	0 oder 1
Weidehaltung aller Wiederkäuer im Betrieb	0 oder 1
Strohhaltung Schwein	0 oder 1
Auslauf Schwein	0 oder 1
Freilandhaltung Geflügel	0 oder 1
Mobilställe für Geflügel	0 oder 1
Gesamt	max. 32



Herausgeber:
Arbeitsgemeinschaft bäuerliche Landwirtschaft e.V.
Bahnhofstraße 31
59065 Hamm

Kontakt:
Email: info@abl-ev.de
Telefon: 02381-90-53-171
Telefax: 02381-49-22-21
Web: www.abl-ev.de

Redaktion:
AbL Bundesvorstand

Gestaltung:
Iris Kiefer
Phillip Brändle

Titelbild:
Volker Gehrman

Mit freundlicher Unterstützung von:

