

# Pachtverträge für ökologische Landwirtschaft



## Pachtverträge für ökologische Landwirtschaft

Wenn Sie ein Stück Land besitzen und es an einen landwirtschaftlichen Betrieb verpachten, können Sie mit einem Absatz im Pachtvertrag dafür sorgen, dass auf diesem Land ausschließlich ökologische Landwirtschaft betrieben werden darf. Damit tun Sie der Umwelt und Ihrem Land etwas Gutes.

Mit der ökologischen Landwirtschaft entscheiden Sie sich für ein Zukunftsmodell, das seit Jahrzehnten erprobt und europaweit einheitlich gesetzlich geregelt ist. Es ist überall umsetzbar. Ökologische Landwirtschaft ist mehr als nur der Verzicht auf chemisch-synthetische Pestizide: Zu den Vorschriften gehört auch, dass keine Kunstdünger eingesetzt werden, Grünland erhalten bleibt und Fruchtfolgen eingehalten werden.

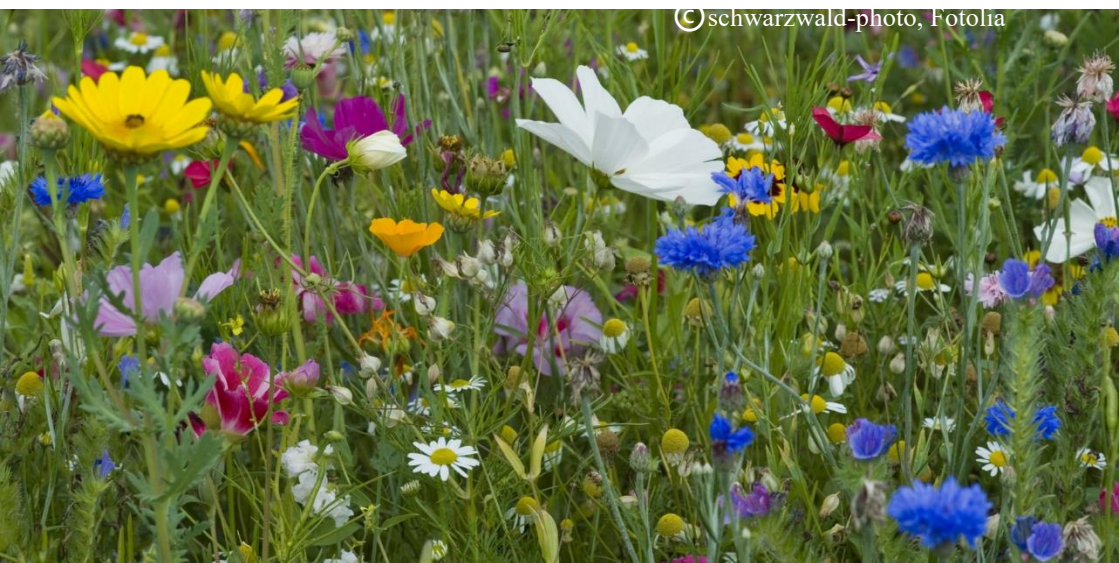
Ein Beispiel für die positiven Wirkungen der ökologischen Landwirtschaft sind die im Durchschnitt höheren Humusgehalte von Bio-Flächen. Der Humus ist ein wichtiger Faktor für das Bodenleben und die Fruchtbarkeit des Bodens und damit den langfristigen Wert ihres Landes. Doch die Umstellung von Pachtverträgen geht nicht von heute auf morgen.

Im Folgenden finden Sie die Informationen, die Sie für eine Umstellung benötigen.

## 1. Werden Sie sich klar, was Sie wollen

Überlegen Sie sich gut, was Ihnen wichtig ist und was Sie wollen.

- Geht es Ihnen darum, Ihr Land an einen Bio-Betrieb zu vergeben oder wollen Sie lediglich, dass auf Ihrem Land keine Pestizide und Kunstdünger mehr zum Einsatz kommen?
- Suchen Sie eineN neueN PächterIn, wollen Sie die bisherige Vertragsbeziehung unbedingt behalten oder ist Ihnen diese Frage weniger wichtig?
- Sind Sie bereit, im Zweifelsfall auf Pachteinnahmen zu verzichten, die ohne die Einschränkung möglich wären?
- Wollen Sie oder potentielle Erben das Land vielleicht irgendwann (wieder) selbst bewirtschaften?
- Können Sie sich vorstellen, das Land an ein Projekt der [solidarischen Landwirtschaft](#) zur Verfügung zu stellen?



## 2. Informieren Sie sich über den Pachtmarkt

Je besser Sie die Lage einschätzen können, umso besser können Sie im Konfliktfall verhandeln. Auch ein Blick in die [Paragrafen 585 - 597 des Bürgerlichen Gesetzbuchs](#) lohnt sich. Dort sind die rechtlichen Grundlagen für Landpachtverträge festgeschrieben.

- Schauen Sie sich den bisherigen Pachtvertrag für Ihr Land an: Wie lange läuft er noch, wie hoch ist die Pacht, gibt es schon Vorgaben für die Bewirtschaftung?
- Informieren Sie sich, wie der Pachtmarkt in der Region sich in den letzten Jahren entwickelt hat.
- Überlegen Sie, wie groß Ihr Stück Land im Verhältnis zu den landwirtschaftlichen Betrieben in Ihrer Region ist.
- Wenn Sie es herausfinden können, informieren Sie sich darüber, wer die die Nachbarflächen bewirtschaftet: Ist es IhrE PächterIn oder ein anderer Betrieb?

In Deutschland und auch im Rest der Welt steigen die Preise für fruchtbares Land gerade stark an. Das bringt Sie in eine gute Verhandlungsposition, denn der/die PächterIn wird nur sehr ungerne auf das Land verzichten. Der schwierige Zugang zu Land und die Konkurrenz zu zahlungskräftigen InvestorInnen von außerhalb der Landwirtschaft sowie zu Biogasanlagen ist eines der großen Entwicklungshindernisse für die produzierenden LandwirtInnen. Durch den Flächenfraß wird die landwirtschaftliche Fläche zudem immer weniger. Auch junge LandwirtInnen, die sich niederlassen wollen, und Projekte der solidarischen Landwirtschaft scheitern oft an der vergeblichen Suche nach geeignetem Land. Sie können diesen Gruppen helfen, wenn Sie sich entscheiden, gezielt an sie zu verpachten.

### 3. Kommunizieren Sie mit den Menschen

Vielleicht sind die folgenden Kommunikationstipps für Sie völlig unnötig, weil Sie seit Jahren und Jahrzehnten den Austausch mit dem/der PächterIn pflegen. In jedem Fall ist es wichtig, von Mensch zu Mensch zu kommunizieren.

- Wenn Sie wissen, was Sie wollen, sprechen Sie als erstes mit dem/der PächterIn. Fragen Sie nach, wie Ihr Land in den letzten Jahren bewirtschaftet wurde. Landwirtschaftliche Betriebe sind verpflichtet, über den Pestizideinsatz Buch zu führen. Sie können den/die LandwirtIn bitten, Ihnen mitzuteilen, welche Pestizide auf Ihrem Land in den letzten Jahren ausgebracht wurden. Wenn ohnehin oder kaum gespritzt und gebeizt wurde, ist der Weg zur Öko-Fläche nicht mehr weit.
- Sie sollten sich einen Moment Zeit nehmen und sich ernsthaft in die Situation der Menschen hineinzusetzen, an die Sie verpachten. Wenn Sie möchten, dass ein Betrieb die Bewirtschaftung von Ihrem Land verändert, verlangen Sie unter Umständen viel von den handelnden Personen.
- Im besten Fall denkt der/die LandwirtIn sowieso gerade darüber nach, auf Bio umzustellen. Das ist nicht unwahrscheinlich, denn an vielen Produkten haben Bio-Betriebe in den letzten Jahren besser verdient als konventionelle Betriebe in der gleichen Größe.
- Vielleicht müssen Sie sich aber auch auf eine längere Auseinandersetzung mit einer Person einstellen, die behauptet, dass es ohne Pestizide und Kunstdünger nicht geht. Bleiben Sie hart: Zehntausende Biobetriebe alleine in Deutschland beweisen in der Praxis, dass es eben doch geht.

- Vielleicht ist der Betrieb, an den Sie verpachtet haben, auch einer von denen, die kurz vor dem Aufgeben stehen. Dann ist das zwar eine gute Gelegenheit, neue Pachtverträge zu machen, aber insgesamt keine schöne Situation. Sie können versuchen, den/die LandwirtIn zu ermutigen, seine Flächen nicht einfach an einen größeren Betrieb abzugeben, sondern an junge (Öko-)LandwirtInnen, die sich selbstständig machen möchten. Dabei kann Christian Vieth von der Universität in Witzenhausen [mit dem Projekt „Hof sucht Bauer“](#) helfen.
- Auf keinen Fall sollten Sie sich verantwortlich machen lassen, wenn IhrE PächterIn frustriert und wütend ist. Ökologisch orientierte BürgerInnen sind nicht der Grund für die schlechte Lage auf vielen Höfen – ganz im Gegenteil. Schuld sind unter anderem eine Agrarpolitik, die nur Großbetriebe im Sinn hat, der Preisdruck des Lebensmitteleinzelhandels, Freihandelsabkommen, der Flächenfraß und die Macht der vorgelagerten Industrien.

Wenn Sie andere VerpächterInnen in Ihrer Region kennen, können Sie auch mit Ihnen sprechen. Gemeinsam sind Sie nicht nur bei den Verhandlungen mit den LandwirtInnen stärker, sondern erreichen auch mehr für die Umwelt und Gesundheit in Ihrer Region.

## 4. Der richtige Zeitpunkt

Pachtverträge sind absichtlich langfristig angelegt. Die Verträge laufen oft bis zu 20 Jahre und die Gesetze haben strenge Fristen für die Kündigung und spezielle Regeln für die Betriebsübergabe. Diese Regeln sollen landwirtschaftlichen Betriebe erhalten und ihnen Planungssicherheit geben. Es ist richtig, dass der Bodenmarkt streng reguliert ist. Es wäre sogar wünschenswert, die Konzentration von Land in wenigen Händen noch stärker zu beschränken und Landgrabbing durch InvestorInnen, die mit Landwirtschaft nichts zu tun haben, zu verhindern.

Wenn Sie Ihr Land ökologisch verpachten wollen, sind die langen Fristen jedoch ein Hindernis. Solange Sie den Pachtvertrag nicht kündigen können, können Sie keine Änderung daran erzwingen und nicht an einen anderen Betrieb verpachten. Wenn aber die ursprüngliche Dauer des Pachtvertrags vorbei ist, können Sie den Vertrag jährlich kündigen. Dann sind Sie in einer guten Position, eine Änderung vorzuschlagen oder eineN andereN PächterIn zu suchen.

Sie können sich aber auch vor Ablauf des Pachtvertrags einvernehmlich auf eine Änderung einigen. Verhandeln Sie dazu mit dem/der PächterIn. Sagen Sie klar, was Sie wollen und hören Sie zu, was die andere Seite sagt. Im Extremfall können Sie drohen, den Pachtvertrag bei der nächst möglichen Kündigung an einen anderen Betrieb zu verpachten oder das Land gar ganz aus der Produktion zu nehmen. Letzteres sollte aber nur eine Option sein, wenn sich die LandwirtInnen in der Region abgesprochen haben und niemand das Land mit der Bio-Regel pachten möchte, oder wenn es nur einen Betrieb in der Region gibt.

## 5. Die richtige Formulierung an der richtigen Stelle

Um die ökologische Bewirtschaftung im Pachtvertrag festzuschreiben, eignet sich die folgende Formulierung:

*„Die Flächen sind nach den Regeln des ökologischen Landbaus zu bewirtschaften, so wie sie in der EU-Verordnung 834/2007, einer entsprechenden Nachfolgeverordnung, auf diesen beruhenden europäischen oder nationalen gesetzlichen oder behördlichen Bestimmungen festgelegt sind und der in den vorgenannten Bestimmungen vorgeschriebenen Kontrolle zu unterstellen und Letztere bis zum Ende des Pachtvertrages lückenlos aufrecht zu erhalten, um dem Verpächter auch nach Ende des Pachtvertrages selbst oder durch Dritte die umstellungsfreie Weiternutzung für den ökologischen Anbau zu ermöglichen. Der Pächter ist verpflichtet, dem Verpächter die von der Kontrollbehörde oder Kontrollstelle übermittelten Auswertungsschreiben und Bescheinigungen jeweils unaufgefordert zur Verfügung zu stellen und ihm auf Verlangen Einsicht in die Kontrolldokumentation zu gewähren.“*

Wir haben diesen Text von einem Rechtsanwalt prüfen lassen, der ihn für rechtssicher und wirksam befunden hat.

Diese komplizierte Formulierung stellt sicher, dass das Land nach den Mindestregeln für ökologische Landwirtschaft in der EU bewirtschaftet wird. Sie unterstellt es auch dem Kontrollregime, das es dafür gibt. Das bedeutet, dass es als Bio anerkannt ist. Auch wenn der/die PächterIn kein Bio-Siegel hat, kann dieses Land ohne Umstellungszeit eines bekommen, wenn der Betrieb umstellt, sie es selbst bewirtschaften oder an andere verpachten wollen. Die Formulierung sichert zudem, dass Sie nicht darauf vertrauen müssen, dass der/die LandwirtIn sich an die Abmachung hält. Es wird von einer Kontrollstelle offiziell jährlich überprüft, so wie in der gesetzlich anerkannten ökologischen Landwirtschaft vorgeschrieben.



Wenn IhrE PächterIn nicht vollständig auf Bio umstellen will, wird diese Formulierung wahrscheinlich sehr viel Widerstand hervorrufen. Die Kontrollen erhöhen den bürokratischen Aufwand für den/die PächterIn und kosten Zeit und Geld. Wenn Sie der Person ausreichend vertrauen, können Sie den Absatz auf den ersten Satz beschränken. Das macht es einfacher, nur einen kleinen Teil des Betriebs ökologisch zu bewirtschaften, während der Rest weiterhin mit Gift besprüht werden darf. Die entsprechende Formulierung lautet dann folgendermaßen:

*„Die Flächen sind nach den Regeln des ökologischen Landbaus zu bewirtschaften, so wie sie in der EU-Verordnung 834/2007, einer entsprechenden Nachfolgeverordnung, auf diesen beruhenden europäischen oder nationalen gesetzlichen oder behördlichen Bestimmungen festgelegt sind.“*

Das hat allerdings den Nachteil, dass das Land dann nicht offiziell als auf Bio umgestellt gilt. Wenn das später nachgeholt werden soll, müsste eine Umstellungszeit eingehalten werden. Würde der/die LandwirtIn das Land trotz dieser Formulierung nicht ökologisch bewirtschaften, so wäre das ein Verstoß gegen den Vertrag. Sie könnten den Vertrag dann außerordentlich kündigen.

Der richtige Ort im Pachtvertrag ist der Paragraph zur „Bewirtschaftung“. Viele Pachtverträge sind sehr, sehr einfach gestaltet und haben keinen Paragraphen, in dem die Formulierung passen würde. In diesen Fällen spricht nichts dagegen, einen neuen Paragraphen „ökologische Bewirtschaftung“ in den Vertrag aufzunehmen.

Achten Sie darauf, dass im Pachtvertrag keine widersprüchlichen Formulierungen stehen. Manche Pachtverträge nennen zum Beispiel die „gute fachliche Praxis“ als Vorgabe. Diese Vorgabe ist jedoch wirkungslos.

## 6. Darf's ein bisschen mehr sein?

In Pachtverträgen ist mehr möglich, als nur die Bewirtschaftung nach der europäischen Bio-Verordnung vorzuschreiben. Wenn Sie auf Ihrem Land mehr für das Gemeinwohl tun wollen, gibt es zum Beispiel die folgenden Möglichkeiten:

- **Verbands-Bio:** Statt der Verordnung 834/2007 und den weiteren Bestimmungen können Sie auch die Regeln von Bio-Verbänden wie Bioland oder Naturland festlegen, die etwas strenger sind. Für den/ die LandwirtIn ist es am praktischsten, sich einem Verband anzuschließen, dem schon andere Betriebe in der Region angehören. Die anthroposophisch geprägten Demeter-Richtlinien sollten Sie nur bei Personen festlegen, die sich darauf voll einlassen, denn für einige dieser Regeln ist anthroposophische Überzeugung nötig.
- **Solidarische Landwirtschaft:** Bei der solidarischen Landwirtschaft (Solawi) trägt eine Gruppe privater Haushalte die Kosten, die bei der Erzeugung der Lebensmittel anfallen. Im Gegenzug erhalten sie dafür einen Anteil des Ernteertrags. Die Mitglieder eines Solawi-Betriebs teilen sich mit den ErzeugerInnen also auch die Verantwortung und das unternehmerische Risiko für den Betrieb.

Weitere Informationen finden Sie auf der [Homepage des Umweltinstituts](#) oder beim [Netzwerk Solidarische Landwirtschaft](#). Wenn Sie sich vorstellen können, auf Ihrem Land solidarische Landwirtschaft zu ermöglichen, wenden Sie sich gerne an uns: [landwirtschaft@umweltinstitut.org](mailto:landwirtschaft@umweltinstitut.org)

- **Mähzeitpunkte bei Grünland:** Bei Grünland ist die Bewirtschaftungsintensität in erster Linie davon abhängig, wie oft gemäht wird. Weniger intensive Nutzung durch seltenere Mahd ermöglicht eine größere Vielfalt der Pflanzen im Grünland, insbesondere, wenn entsprechend weniger gedüngt wird. In vielen Bundesländern gibt es zudem Fördermittel, wenn die erste Mahd erst ab Mitte Juni stattfindet. Das dient dazu, Vögel zu schützen, die am Boden brüten.
- **Zusätzliche Maßnahmen für mehr Biodiversität:** Sie können den/die LandwirtIn auch dazu verpflichten, auf Ihrem Land z.B. Landschaftselemente wie eine Hecke anzulegen, was sehr gut für die Biodiversität ist. Es ist sinnvoll, sich bei solchen Überlegungen an den Maßnahmen zu orientieren, für die es Fördermittel von der EU gibt. Allerdings werden in den einzelnen deutschen Bundesländern diesbezüglich sehr unterschiedliche Programme gefördert.

Wenn Sie extra Maßnahmen für Biodiversität umgesetzt sehen wollen, sich aber nicht auskennen, kann Ihnen [das Projekt „Fairpachten“ der NABU-Stiftung](#) weiterhelfen.

Kiebitze brüten am Boden. Frühe Mahd gefährdet ihre Nester. ©Bahadir Yeniceri



## 7. Die Agrarwende beschleunigen

Das Umweltinstitut München kämpft seit über 30 Jahren für eine Agrarwende. Eine Entwicklung der Landwirtschaft, die auf Gift, Gentechnik und Massentierhaltung setzt, zerstört unsere natürlichen Lebensgrundlagen. Immer mehr Bäuerinnen und Bauern geben ihre Betriebe auf und der Import von Gen-Soja und Export von Billigfleisch nimmt Menschen in ärmeren Ländern die Gegenwart und die Zukunft. Das Breitbandherbizid Glyphosat ist für diese Art der Landwirtschaft systemrelevant.

Obwohl immer mehr Menschen das wissen, hat diese Entwicklung nach wie vor viele Unterstützerinnen und Unterstützer. Die chemische Industrie und der Lebensmitteleinzelhandel profitieren davon. Chemiekonzerne wie Bayer eignen sich mit Gentechnik und Patenten immer größere Anteile des Saatguts der Welt an. Aldi, Edeka & Co. halten der Landwirtschaft die Pistole auf die Brust. Sie wollen niedrige Preise und standardisierte Ware.

Die Alternative ist eine ökologische, bäuerliche, regionale und solidarische Landwirtschaft. Sie produziert einen Mehrwert für die ganze Gesellschaft, eine gesunde Umwelt und gesunde Lebensmittel. Es bewegt sich viel: Der Bio-Anteil steigt stetig. In Indien stellen sogar ganze Bundesstaaten um. Die solidarische Landwirtschaft wächst weltweit und der Druck auf die europäische Politik bei der Zulassung von Pestiziden das Vorsorgeprinzip zu beachten, ist seit Jahren ungebrochen hoch.

Doch das katastrophale Insektensterben und der offensichtlich schnell voranschreitende Klimawandel zeigen uns deutlich, dass schon zu viel Zeit verstrichen ist und wir sehr dringend handeln müssen. Zunehmend dringen gleichzeitig InvestorInnen mit ihrem Kapital in die Landwirtschaft ein. Je mehr aber das Land Banken, InvestorInnen oder dem Lebensmitteleinzelhandel gehören, umso schwieriger wird die Agrarwende.

Das Umweltinstitut München hat vielfältige Angebote für alle, die sich für eine Agrarwende engagieren möchten. Wir informieren und klären auf, im Internet wie auf Papier. Wir besuchen mit Kindern Biobauernhöfe. Wir organisieren Protest und Petitionen und wenden uns dabei an die Politik – vom Gemeinderat bis zur EU-Kommission.

Diese Broschüre und die Homepage [www.pestizidfrei-verpachten.de](http://www.pestizidfrei-verpachten.de) sind ein Teil unserer Kampagne für die Agrarwende. Rund 60% der landwirtschaftlichen Fläche sind Pachtflächen. Wir wollen die vielen Verpächterinnen und Verpächter an ihre Verantwortung erinnern und ihnen Hilfestellung geben, sie wahrzunehmen.

### Doch auch wer kein Land besitzt, kann etwas tun:

- Abonnieren Sie unserem Newsletter und [bleiben Sie informiert](#).
- Kaufen Sie Bio-Lebensmittel aus Ihrer Region.
- Gehen Sie demonstrieren und wählen, sprechen Sie mit Abgeordneten und unterzeichnen Sie unsere Online-Aktionen auf [www.umweltinstitut.org](http://www.umweltinstitut.org).
- Werden Sie [Fördermitglied im Umweltinstitut](#) und sichern Sie unsere unabhängige Arbeit dauerhaft.
- Machen Sie mit bei unseren Info-Kampagnen, wie z.B. der [Pestizid-Infokampagne](#).

