

Beschluss des Landesausschusses der KLB Bayern vom 15. Juli 2022

Verpachtung fair regeln – für ein Landpachtgesetz in Bayern!

Ausgangslage

Durch den fortwährenden Strukturwandel in der bayerischen Landwirtschaft steigt der Pachtanteil in den wirtschaftenden landwirtschaftlichen Betrieben stetig an und liegt oft bereits über 50 % der bewirtschafteten Fläche je Betrieb. Dabei ist festzustellen, dass der Pachtzins viel stärker ansteigt als die zu erzielenden finanziellen Erträge durch die Bewirtschaftung.

Ebenso ist festzustellen, dass punktuell sehr große, in Extremfällen fast monopolistische Areale in der Bewirtschaftung eines einzigen Betriebes sind. Außerdem gibt es Fälle, in denen aus vernünftigen Bewirtschaftungseinheiten kleine Flächen herausgepachtet werden, die dann für die verbleibenden Pächter eine effiziente Bewirtschaftung erheblich erschweren.

Insgesamt ist der Pacht- und Grundstücksmarkt für die wirtschaftenden landwirtschaftlichen Betriebe sehr schwierig geworden. Auf dem Bodenmarkt sind die Preise bayern- und bundesweit einer Koppelung von Wirtschaftlichkeit und Kaufpreis entglitten. Seit 15 Jahren liegen die Pachten in Bayern im Schnitt zwischen 60,- und 100,- Euro über der Grundrente (Formel der Berechnung nach J.H. Thünen).

Diese Realität wird zunehmend befeuert durch das Eingreifen landwirtschaftsfremder Investoren in den Bodenmarkt. Die fehlende Kapitalverzinsung im außerlandwirtschaftlichen Bereich verstärkt den Druck auf den landwirtschaftlichen Bodenmarkt zusätzlich.

Handlungsoptionen

Hier hat der Gesetzgeber in Bayern durch das bestehende Landpachtverkehrsgesetz (Bundesgesetz) eine sehr gute Möglichkeit, mit einer sinnvollen und ergänzenden Ländergesetzgebung Regelungen im Sinne der wirtschaftenden Betriebe in Bayern zu treffen. Die unerwünschten Auswüchse und Nachteile könnten unterbunden oder zumindest erschwert werden. Grundlage muss dabei § 4 Absatz 1 Satz 3 des Landpachtverkehrsgesetzes sein: „Die zuständige Behörde kann ... beanstanden, wenn die Pacht nicht in einem angemessenen Verhältnis zum Ertrag steht, der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig zu erzielen ist.“

Von den 16 Bundesländern in Deutschland setzt bisher nur Baden-Württemberg in einem eigenen Agrarstrukturgesetz Regelungen und Verordnungen um, die den Pacht- und Grundstücksmarkt regulieren (schon seit 2009!). Dies spiegelt sich in den im Durchschnitt um 30 % niedrigeren Pachtkosten in Baden-Württemberg wieder. Es ist an der Zeit, dass Bayern den Pacht- und Bodenmarkt mit einer das Landpachtverkehrsgesetz ergänzenden Gesetzgebung zum Wohle der bayerischen Landwirtschaft regelt! Bisher gibt es keine Rechtsfolgen und keinen Vollzug in Bayern, da das bestehende Agrarstrukturgesetz von 2016 dies nicht vorsieht.

Forderungen

Daher fordert die KLB Bayern die bayerische Staatsregierung auf, endlich auch für Bayern das Bayerische Agrarstrukturgesetz mit entsprechenden Inhalten und Verordnungen zur Pacht zu erweitern, und diese dann – wie im Landpachtverkehrsgesetz vorgesehen – auch über die bayerischen Behörden zu sanktionieren, um damit eine ausgewogene Agrarstruktur und die bayerischen Familienbetriebe zu unterstützen und die außerlandwirtschaftlichen Interessen abzuwehren.

Folgende Punkte müssen im Gesetz dringend geregelt werden:

- Alle Pachtverträge für landwirtschaftliche Flächen sind meldepflichtig bei den Ämtern (Amt für Landwirtschaft oder Landratsamt).
- Die Behörde hat ein Eingriffsrecht, wenn für die Gemarkung eine agrarstrukturelle Benachteiligung entsteht (Landpachtverkehrsgesetz §4 Absatz 1: „... wenn eine ungesunde Anhäufung von landwirtschaftlicher Nutzfläche in einer Hand entsteht ...“).
- Wenn eine für die in der Gemarkung wirtschaftenden Betriebe unwirtschaftliche Verkleinerung der Flächen durch Herauspachten von Teilflächen entsteht, muss die Behörde regelnd in die Pacht eingreifen können.
- Pachtverträge mit einem unangemessenen Pachtentgelt (> 25 % der in der Region zu erwirtschaftenden Grundrente) sind sittenwidrig und von der Behörde zu untersagen.

Diese Regelungen sind bei jedem Pachtvertrag anzuwenden. Zuwiderhandlungen sind zu sanktionieren bzw. entsprechende Pachtverträge für ungültig zu erklären.