

NABU-Stiftung Nationales Naturerbe: Praxis der Verpachtung landwirtschaftlicher Flächen

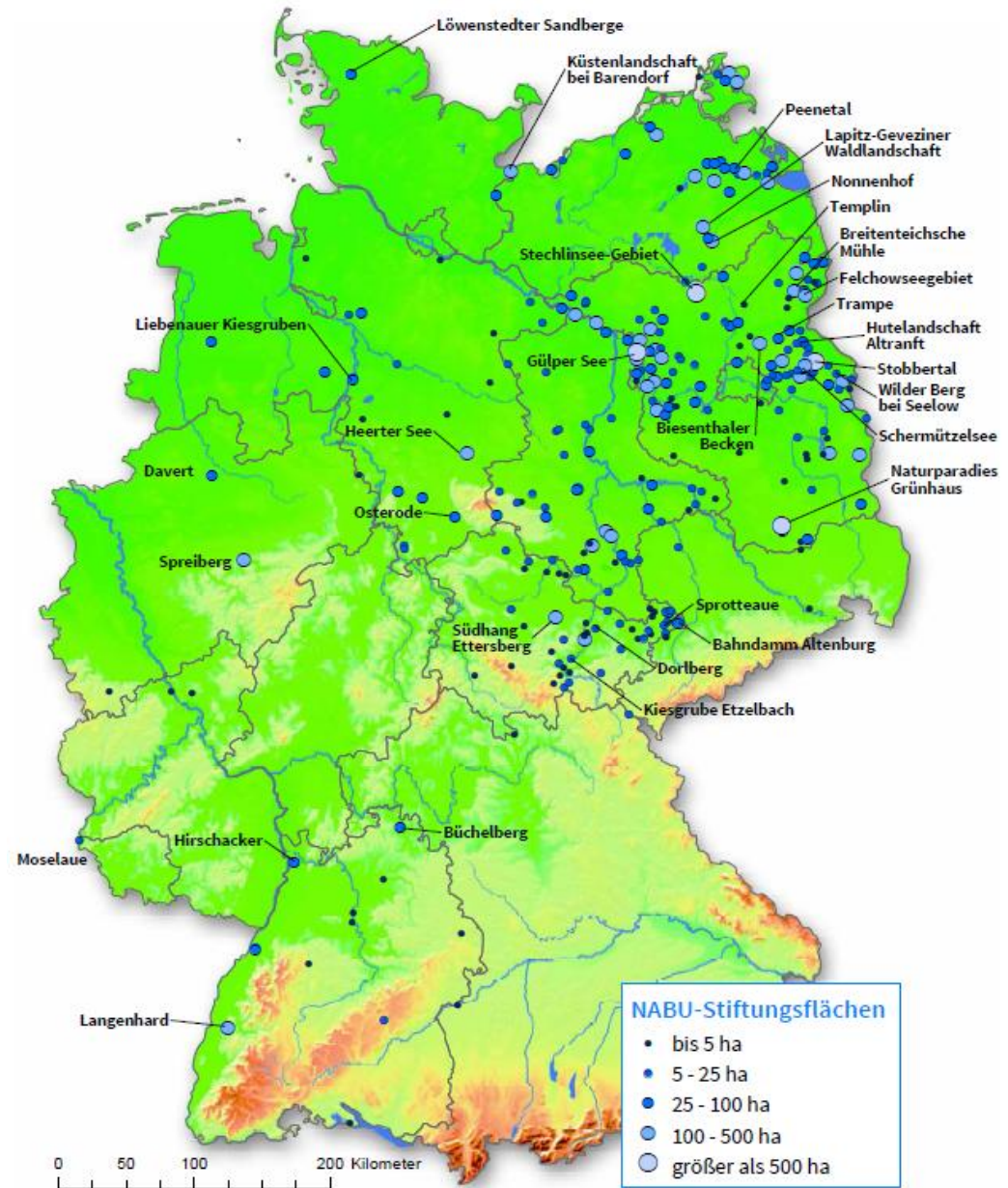
Naturschutztag NABU-Brandenburg 23.09.2017



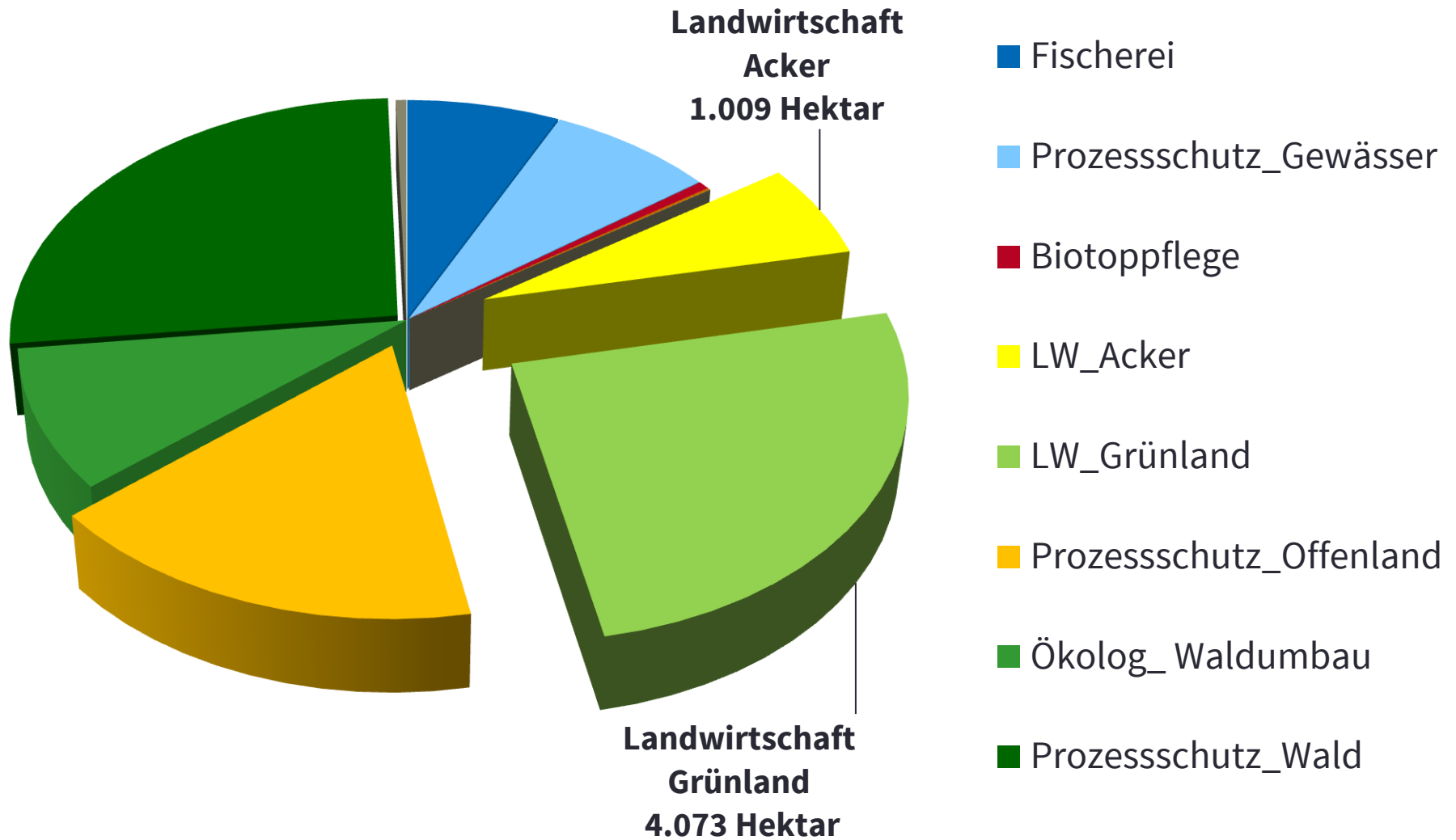
Simon Grohe,
Leitung Schutzgebietsmanagement NABU-Stiftung

Eckdaten zur NABU-Stiftung

- Gegründet 2002
- Ziel: Dauerhafte Sicherung wertvoller Naturschutzflächen
- Aktuell 17.700 Hektar in rund 285 Schutzgebieten
- Management der Flächen in Kooperation mit NABU-Gruppen



Nutzungsarten



Grundsätze der Verpachtung

- Landwirtschaft statt Landschaftspflege
- (beschränkter) Vorrang für Altpächter
- (beschränkter) Vorrang für Ökologische Landwirtschaft
- Tatsächlicher Nutzer ist Pächter
- Pachtzins orientiert am Marktniveau (mit Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Vorgaben): Pächter schägt vor!
- Langfristige kooperative Zusammenarbeit
- Verträge begleiten: administrativ und vor Ort

Pachtvertrag – Stück für Stück

Vertrags-Nr. 9999

Landwirtschaftlicher Pachtvertrag

Zwischen der

NABU-Stiftung Nationales Naturerbe
Charitéstr. 3
10117 Berlin

- vertreten durch den alleinvertretungsberechtigten Vorstand Christian Unselt -

als Verpächter und

gelb hinterlegte Felder anpassen

####

bei juristischen Personen:

- vertreten durch Funktion, Name, Vorname

als Pächter

ist der nachstehende Pachtvertrag geschlossen worden.

§ 1 Gegenstand der Pacht

Der Verpächter verpachtet dem Pächter die in **Anlage 1** aufgeführten Flurstücke (Pachtsache) zur **Ackernutzung/Grünlandnutzung**, jedoch ohne Gewährleistung für den Ertrag.

Nicht mitverpachtet ist das Recht auf Gewinnung von Bodenschätzen bzw. Bodenbestandteilen aller Art, wie z.B. Sand, Kies, Kalk, Torf usw. sowie die Nutzung der Bäume und Sträucher. Ggf. sich auf der Pachtsache befindliche Gebäude werden ebenfalls nicht mitverpachtet.

Nicht mitverpachtet sind das Jagd- und das Fischereirecht.

Laufzeit: Unbefristet, aber...

§ 2 Vertragsdauer und Pachtjahr

Dieser Vertrag hat eine Laufzeit vom ____ 20__ bis zum ____ 20__, der vorherige Pachtvertrag wurde gekündigt zum xxx. Gibt der jetzige Pächter die Pachtsache erst nach dem hier als Beginn vereinbarten Termin heraus, beginnt das Pachtverhältnis am Ersten des Monats, der auf den Monat folgt, in dem die Pachtsache herausgegeben wird. In diesem Fall bleibt das vereinbarte Pachtende bestehen, die Pachtdauer reduziert sich um den entsprechenden Zeitraum. Erfolgt nicht mindestens drei Monate vor Ablauf der vereinbarten Pachtzeit eine schriftliche Kündigung, so läuft dieser Vertrag um jeweils ein Jahr weiter. Das Pachtjahr entspricht dem Kalenderjahr.

Lasten und Abgaben

§ 4 Lasten und Abgaben

Die auf dem Pachtgrundstück ruhenden öffentlichen Lasten und Abgaben werden vom Pächter getragen, insbesondere die Beiträge zur Landwirtschaftlichen Berufsgenossenschaft, die Grundsteuer und die Wasser- und Bodenverbandsbeiträge.

Aktenzeichen	Beginn	Ende	Pachtart							
PV0072	01-01-09	31-12-10	Landwirtschaft							
	2010		Rechnung	Sachkonto	Beginn	Ende	Re. Betrag	Re. Fläche	Lz. Betrag	
			2010-BfS200/00-04	K 2_Beitr Wasser + Bodenver	01-01-10	31-12-10	-288,60 €	32,4273	-288,60 €	
				Flurstück	Gemarkung			Pachtfläche	Betrag	
				12 4211 001 00174 002 00	Carzig			0,8400	-7,48 €	
				12 4211 001 00177 000 00	Carzig			3,9936	-35,54 €	
				12 4211 001 00178 000 00	Carzig			0,4600	-4,09 €	
				12 4211 001 00180 000 00	Carzig			4,1945	-37,33 €	
				12 4211 001 00186 000 00	Carzig			1,5673	-13,95 €	
				12 4211 001 00198 000 00	Carzig			2,1273	-18,93 €	
				12 4211 001 00199 000 00	Carzig			0,5802	-5,16 €	
				12 4211 001 00273 001 00	Carzig			0,8718	-7,76 €	
				12 4211 001 00274 000 00	Carzig			4,6763	-41,62 €	
				12 4211 001 00278 000 00	Carzig			2,2809	-20,30 €	
				Anteil Pacht Gesamt				21,5919	-192,17 €	
				Jahr Gesamt					-192,17 €	
				Pachtvertrag Gesamt					-192,17 €	
Pächter Gesamt									-192,17 €	

Zankapfel Prämienrechte

- e) Die Vertragsparteien sind sich einig, dass bei der Ermittlung des Pachtzinses eine mögliche staatliche Zuteilung oder private Weitergabe von Zahlungsansprüchen (ZA) an den Pächter in diesem Vertrag nicht berücksichtigt wurde.

Kommt es während der Laufzeit des vorliegenden Vertrages zu einer Neuzuteilung von Zahlungsansprüchen, so ist der Pächter verpflichtet, die auf den Pachtgegenstand entfallenden Zahlungsansprüche im eigenen Namen zu beantragen und dem Verpächter unver-

züglich nachzuweisen, in welchem Umfang auf die Pachtfläche Zahlungsansprüche entfallen und zugeteilt wurden.

Der Pächter ist zudem verpflichtet zu prüfen, ob er für die Pachtsache Anspruch auf Zuteilung von Zahlungsansprüchen aus der Nationalen Reserve hat (z. B. Regelungen für Junglandwirte oder für Betriebsinhaber, die eine landwirtschaftliche Tätigkeit aufnehmen). Ist das der Fall, so ist der Pächter ebenfalls verpflichtet, diese im eigenen Namen zu beantragen und dem Verpächter unverzüglich nachzuweisen.

Streichen wenn unzutreffend:

Der Vorpächter ist zur Weitergabe von Zahlungsansprüchen an einen vom Verpächter zu benennenden Empfänger verpflichtet. Der Pächter stimmt zu, Zahlungsansprüche in einem Umfang vom Vorpächter übertragen zu bekommen, der maximal der Pachtfläche entspricht. Es besteht keine Verpflichtung des Verpächters, dem Pächter eine bestimmte Anzahl von Zahlungsansprüchen zu verschaffen. Der Pächter verpflichtet sich, die ggfs. erhaltenen Zahlungsansprüche dem Verpächter nachzuweisen und diese unmittelbar zu aktivieren.

Der Pächter ist verpflichtet, die in Folge dieser Regelungen staatlich zugeteilten oder privat erhaltenen Zahlungsansprüche in unvermindertem Umfang bei Pachtende an den Verpächter oder einem von ihm benannten Dritten herauszugeben.

Gleiches gilt für sonstige flächenbezogene Rechte, die während der Vertragslaufzeit dem Pächter unentgeltlich zugeteilt werden und übertragbar sind.

Sollte das Flächenprämiensystem wesentlich geändert werden, ist der Pächter verpflichtet, dem Verpächter das bei Pachtende herauszugeben oder zu veranlassen, das der vorstehenden Regelung wirtschaftlich am nächsten kommt.

Keine „Weitergabe“ der Nutzung

- g) Der Pächter ist ohne vorherige, schriftliche Erlaubnis des Verpächters nicht berechtigt,
- die Nutzung der Pachtsache einem Dritten zu überlassen, insbesondere die Pachtsache unterzuverpachten oder Pflugtauschregelungen etc. zu treffen,
 - die Pachtsache ganz oder teilweise einem landwirtschaftlichen Zusammenschluss zum Zwecke der gemeinsamen Nutzung zu überlassen.

Überlässt der Pächter die Nutzung der Pachtsache einem Dritten, so hat er ein Verschulden, das dem Dritten bei der Nutzung zur Last fällt, zu vertreten, auch wenn der Verpächter die Erlaubnis zur Überlassung erteilt hat. Im Falle einer genehmigten Unterverpachtung bzw. Pflugtausch sind sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag auch dem Unterpächter bzw. Tauschpartner aufzuerlegen.

- h) Übergibt der Pächter seinen Betrieb im Wege der vorweggenommenen Erbfolge oder verpachtet er ihn an eine als Hoferbe vorgesehene Person, so tritt der Übernehmer oder der Hofespächter anstelle des Pächters in den Pachtvertrag ein. Der Verpächter ist von der Betriebsübergabe unverzüglich schriftlich zu benachrichtigen. Der Verpächter ist berechtigt, das Pachtverhältnis zum Ende des laufenden Pachtjahres zu kündigen, wenn die ordnungsgemäße Bewirtschaftung nicht gewährleistet oder die unverzügliche Benachrichtigung unterblieben ist. Handelt es sich beim Pächter um eine Gesellschaft, ist ein Auswechseln von Gesellschaftern ohne Zustimmung des Verpächters nicht gestattet. Das gleiche gilt für eine formwechselnde Umwandlung oder sonstige Umwandlungsmaßnahme im Sinne des Umwandlungsgesetzes. Versagt der Verpächter die Zustimmung, besteht für beide Seiten das Recht zur Kündigung zum Ende des laufenden Pachtjahres.

Naturschutzfachliche Vorgaben: Basis

- j) Der Pächter ist zu einer naturschutzgerechten Pflege und Instandhaltung der Flächen entsprechend den Bestimmungen dieses Vertrages verpflichtet und verzichtet auf den Einsatz von gentechnisch veränderten Organismen auf dem Pachtgegenstand. Zusätzlich sind die Vorgaben der Schutzgebietsverordnungen sowie von Fachplanungen des Naturschutzes (z. B. Pflege- und Entwicklungspläne, FFH-Managementpläne, Bewirtschaftungspläne nach WRRL etc.) einzuhalten, soweit diese existieren.
- k) Über die gegebenenfalls bestehenden Vorschriften der Schutzgebietsverordnung hinaus ist es verboten, Schmutzwasser, Gülle, Jauche, stickstoffhaltige mineralische Düngemittel, insbesondere chemisch-synthetischen Stickstoff, Reststoffe der Verarbeitungsprozesse von Biomasse, Gärfutter oder Klärschlämme auszubringen, einzuleiten, zu lagern oder abzulagern. Es ist verboten Pflanzenschutzmittel jeglicher Art (insbesondere Herbizide, Fungizide, Insektizide, Halmstabilisatoren) anzuwenden, zu lagern oder abzulagern. Es ist verboten, die Bodengestalt zu verändern, Böden zu versiegeln oder zu verunreinigen.
- l) Grünlandflächen dürfen nicht umgebrochen werden; Neuansaat ist nur nach Zustimmung des Verpächters möglich. Im Falle der Beweidung beträgt die Besatzdichte max. 1,6 GVE pro Hektar. Bei der Mahd von Grünland und Futterbau wird eine die Schnitthöhe von 12cm nicht unterschritten. Der Pächter verpflichtet sich, von innen nach außen zu mähen oder von einer Feldseite zur anderen, um Tieren die Möglichkeit der Flucht zu ermöglichen. Mahd und Bearbeitungen des Grünlandes, wie Walzen und Schleppen, sind im Zeitraum vom 01.04 bis 15.06 eines jeden Jahres verboten.
Auf Ackerstandorten ist eine mindestens viergliedrige Fruchtfolge einzuhalten, die mindestens eine Eiweißpflanze enthält.

Naturschutzfachliche Vorgaben: Kür

m) Weitere naturschutzfachliche Auflagen ergeben sich aus Anlage 2 (falls wir haben)

- Stauhöhen an Gräben
- Zeitliche Nutzungsvorgaben
- Blockweise Nutzung
- Feldlerchenfenster
- Randstreifen
- Ackerwildkrautschutz
- ...

Netzwerke

- NABU-Gliederungen auf allen Ebenen
- Andere Naturschutzorganisationen mit Flächeneigentum
- Staatlicher Naturschutz (UNB, Großschutzgebiete etc.)
- Fördergemeinschaft Ökologischer Landbau Berlin-Brandenburg (FÖL) e.V. (www.bio-berlin-brandenburg.de)
- Verbände Ökolandbau
- Bündnis Junge Landwirtschaft / Bauer sucht Land (www.stopp-landgrabbing.de)



Viel Erfolg bei der Verpachtung!



NABU-Stiftung
Nationales Naturerbe

Simon Grohe

Charitéstraße 3

10117 Berlin

Tel. +49 (0)30.28 49 84-1811

Fax +49 (0)30.28 49 84-2800

Naturerbe@NABU.de

www.naturerbe.de