

ISBN 978-3-89187-097-6

2. Auflage 2017
Alle Rechte vorbehalten

HLBS Verlag GmbH
eMail: verlag@hlbs.de, Internet: www.hlbs.de

Titelbild: agrarfoto.com

Der Hauptverband der landwirtschaftlichen Buchstellen und Sachverständigen e.V. (HLBS) ist ein Berufs- und Fachverband von steuer- und wirtschaftsberatenden Berufen sowie Sachverständigen in der Landwirtschaft.

Vorwort zur 2. Auflage

Der verschärfte Wettbewerb um landwirtschaftliche Flächen treibt die Pachtpreise weiter nach oben. Gerade in Regionen mit vielen Biogasanlagen und intensiver Viehhaltung wird Boden knapp. Angesichts GAP-Reform und Greening seit 2015 gibt es die Tendenz am Markt, dass noch mehr hochproduktive Flächen aus der Produktion genommen werden. Dabei steht zu befürchten, dass vor allem extensiv und ökologisch arbeitende Betriebe, aber auch Milchbauern, die auf ausreichend Grünland angewiesen sind, das Nachsehen haben. In der Politik wird daher der Ruf nach mehr Transparenz bei den vertraglichen Konditionen sowie nach staatlicher Marktintervention laut.

In manchen Bundesländern ist bereits über die Hälfte der landwirtschaftlichen Nutzflächen Pachtland. Fragen der Preisbildung bekommen für den Pächter eine entscheidende Bedeutung für sein wirtschaftliches Überleben. Das belegen Zahlen aus Niedersachsen: Der durchschnittlich gezahlte Pachtpreis pro Hektar stieg in sieben Jahren um rund 35 Prozent. Die Pacht pro Hektar erhöhte sich dabei für Ackerland von 322 auf 435 Euro, bei Grünland von 181 auf 226 Euro. Bei Neuverpachtungen wurden in Niedersachsen mit durchschnittlich 520 Euro pro Hektar sogar die bundesweit höchsten Preise gezahlt.

Die Dynamik im landwirtschaftlichen Immobilienmarkt und die Verschärfung des Wettbewerbs um Agrarflächen finden ihren Widerhall in einer steigenden Zahl von Rechtsstreitigkeiten vor den Zivil- und Finanzgerichten. Hierbei gerät insbesondere das Kündigungsrecht des Verpächters immer wieder in den Fokus.

Systematisch haben die Kommentatoren die Reaktionen der Gerichte auf die neuen Marktentwicklungen verfolgt und die Rechtsansprüche auf Pächter- wie Verpächterseite einer aktuellen Bestandsaufnahme unterzogen.

Die Neuauflage bildet zuverlässig den neuesten Stand der Rechtsprechung um die Landpacht ab.

Berlin, im Oktober 2016
Autoren und Verlag

Vorwort zur 1. Auflage

Der Grund und Boden als wichtiger Produktionsfaktor für die Landwirtschaft ist unvermehrbar. Neben der Nutzung von Eigentumsflächen erfolgt die Bodennutzung in Deutschland zu 60 % auf Pachtflächen. Dabei gibt es erhebliche regionale Unterschiede, insbesondere zwischen den alten und den neuen Bundesländern und auch unterschiedliche Entwicklungen im Zeitablauf.

Der Pachtflächenanteil unterscheidet sich aber nicht nur regional, sondern hängt auch von der Betriebs- und Rechtsform und nicht zuletzt von der Betriebsgröße ab. Stark wachsende Betriebe können ihren Flächenbedarf häufig nur am Pachtmarkt befriedigen.

Die Konkurrenz um Pachtflächen, das heißt die Nachfrage nach dem Produktionsfaktor Grund und Boden, bleibt nicht ohne Auswirkungen auf die Pachtpreise. Gerade in den letzten Jahren sind die Pachtpreise deutlich anzogen. Die Gründe hierfür sind vielfältig. Neben landwirtschaftlichen spielen auch außerlandwirtschaftliche Einflüsse eine Rolle.

Der steigende Flächenbedarf für neue Verkehrsprojekte und die damit einhergehende Verringerung der landwirtschaftlichen Nutzflächen, zugleich aber auch die Ausgleichsmaßnahmen, die der Gesetzgeber für den Naturschutz fordert, liefern, wenn auch nur teilweise, eine Erklärung für die Preisdynamik. Preistreibend wirken daneben die gestiegenen Agrarpreise und vor allem Intensiv-Viehalter und Betreiber von Biogasanlagen, die unter Ausnutzung europäischer und deutscher Förderbestimmungen ihre Expansion vorantreiben und den Flächenbedarf insgesamt steigern. Wo die Landwirtschaft einem starken Wettbewerb zwischen Erzeugung regenerativer Energie, intensivem Ackerbau und forcierter Veredelung ausgesetzt ist, wird die landwirtschaftliche Pachtfläche zu einem entscheidenden Faktor für das wirtschaftliche Überleben. In geringerem Umfang sind ausländische Investoren aktiv. Im vereinten Europa wächst ein gemeinsamer Flächenmarkt heran.

Die sich verschärfende Flächenkonkurrenz treibt nicht nur die Pachtpreise nach oben, sondern hat zudem Auswirkungen auf die Ausgestaltung der Pachtverhältnisse. Sogenannte Pachtanpassungsklauseln und besondere Bestimmungen zum Pachtende gewinnen gerade bei Neuverträgen an Bedeutung. Bei Altverträgen erzeugt der Strukturwandel in der Landwirtschaft

hohen Anpassungsdruck und fördert die Konfliktbereitschaft der Vertragsparteien.

Der Hauptverband der landwirtschaftlichen Buchstellen und Sachverständigen e. V. (HLBS) versteht sich als aktiver Begleiter der Agrarbetriebe und ihrer Berater in einem sich dynamisch wandelnden Agrarmarkt. Der Berufsverband hat sich zum Ziel gesetzt, der Beraterschaft das notwendige Handwerkszeug, das heißt konkrete Fachinformationen an die Hand zu geben, die helfen sollen, die Betriebsführung in den Agrarbetrieben rechtlich, steuerlich und betriebswirtschaftlich zu optimieren. So kann möglichen Fehlentscheidungen und nicht zuletzt unnötigen Rechtsstreitigkeiten zu Lasten der Profitabilität eines Betriebes wirkungsvoll vorgebeugt werden.

Zu den genannten Themen treffen sich regelmäßig vom Verband eingesetzte Expertenrunden und Fachausschüsse, um die neuen Rechtsentwicklungen und Markttrends zu erörtern und Empfehlungen für den praktischen Anwendungsfall auszusprechen. So hat ein HLBS-Fachausschuss jüngst die *Schätzungsordnung für das landwirtschaftliche Pachtwesen* herausgegeben und gemeinsam mit dem Verband der Landwirtschaftskammern e. V. (VLK) die *Verfahrensordnung für Schiedsgutachten und Schiedsgerichte*; beide Dokumente werden eine wichtige Befriedungsfunktion in einem sich mit Konflikten aufgeladenen Pachtmarkt haben. Mit einer Bestandsaufnahme zur *Existenzgefährdung in der Landwirtschaft* vor dem Hintergrund des Flächenverbrauchs bei Verkehrsprojekten befasst sich der im Auftrag des HLBS erstellte Leitfaden einer Expertengruppe.

Mit dem HLBS-Kommentar zum Pachtrecht verstärkt der HLBS seine Verbandsaktivitäten im publizistischen Bereich zur Unterstützung der Beraterschaft. Ein hochkarätiges Autorenteam, das sich aus bekannten, die Agrarwirtschaft langjährig beratenden Fachanwälten zusammensetzt und das sowohl bei der Kommentierung das Profil des landwirtschaftlichen Mandanten vor Augen hatte als auch die publizistische Erfahrung für eine notwendige anwendungsbezogene Darstellung mitbringt, liefert die Gewähr für eine kompetente Fachauskunft. Dabei kam es darauf an, die Erläuterungen mit zuverlässigen Varianten für eine effiziente Gestaltungsberatung anzureichern. Dem dient über die zivil- und gesellschaftsrechtlichen Erläuterungen des Landpachtrechts hinaus die Einbeziehung steuerrechtlicher und betriebswirtschaftlicher Aspekte der Landpacht in den Kommentar.

Der Kommentar schließt eine aus Verbandssicht vorhandene Lücke im Markt der Fachpublizistik.

Der HLBS wird die weiteren Entwicklungen im Zivil- und Steuerrecht, nicht zuletzt den Strukturwandel mit seinen Auswirkungen auf den Pachtsektor aufmerksam verfolgen. Mit dem Kommentar ist dazu ein entscheidendes Zeichen in die Beraterschaft hinein gesetzt.

Den Kommentatoren sei hiermit ausdrücklich und in kollegialer Verbundenheit gedankt!

Hannover, im Mai 2012

Dipl.-Ing. agr. Dr. Jürgen Jaeschke, Präsident des HLBS e. V.