

## **UNTERRICHTUNG**

**durch die Landesregierung**

**Evaluierungsbericht zur Verpachtung landeseigener Flächen durch die  
Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
1	Auftrag zur Evaluierung der Verpachtung landeseigener Flächen	5
2	Zielstellung des Landtags	6
3	Datengrundlage und Vorgehensweise der Evaluierung	7
4	Chronologie der Verpachtungspraxis	7
5	Beschreibung des aktuellen Verpachtungsverfahrens	9
	Handlungsanweisung	9
	Pachtpreisfindung für landeseigene Flächen	11
	Weiterverpachtung	11
	Verpachtung durch Ausschreibung	13
	Beteiligte Einrichtungen und Personen	20
	Dokumentation und Transparenz	20
6	Ergebnisse	20
	Sozioökonomische Entwicklung des Agrarsektors in M-V	20
	Analyse der Verpachtungen	23
7	Beurteilung und Verbesserungshinweise	25
	Zielerreichung und Zielkonflikte	25
	Vorschläge zur zukünftigen Ausgestaltung	27
8	Anhang	33

<b>Abbildungs- und Tabellenverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
Abb. 1: Schematische Darstellung des Ablaufs eines Verpachtungsverfahrens	10
Abb. 2: Ablaufschema zur Ausschreibung von Pachtflächen	13
Abb. 3: Ablauf der Flächenvergabe	18
Abb. 4: Entwicklung der Arbeitskräfte und des Arbeitskräftebesatzes in landwirtschaftlichen Betrieben in M-V seit 1991	21
Abb. 5: Arbeitskräftebesatz landwirtschaftlicher Betriebe nach Betriebsausrichtung in M-V 2010	22
Abb. 6: Anteil der Verpachtungen pro Jahr (über 20 ha) an der verpachteten Gesamtfläche, 2004 bis 2011	24
Abb. 7: Umfang der Verpachtungen (in ha LF) mit und ohne Ausschreibungen, 2004 bis 2011	25
Abb. 8: Kriterien zur Vergabe nach Ausschreibung	31
Abb. 9: Vorschlag für den Ablauf des zukünftigen Ausschreibungsverfahrens	32
Abb. 10: Pächterangaben zum Pachtgebot (Anlage 3)	33
Abb. 11: Poster zur Landverpachtung vom Zentrum Gesellschaftliche Verantwortung der Evangelischen Kirche in Hessen und Nassau	37
Tabelle 1: Entscheidungskriterien für Vergabeverfahren im Zeitablauf	9
Tabelle 2: Parameter für die Gebotsübersicht	16
Tabelle 3: Vergleich von Haupterwerbsbetrieben M-V 2010	22
Tabelle 4: Umfang der Flächen (ha LF) von 2004 - 2011	23
Tabelle 5: Anzahl der Verfahren von 2004 - 2011	23
Tabelle 6: Ausgelöste Investitionen* (in 1.000 €) im Zusammenhang mit der Ausschreibung landeseigener Flächen von 2004 - 2011	24
Tabelle 7: Empfehlung für die zukünftige Vergabe von landeseigenen Flächen im Ausschreibungsverfahren	29

## Kernpunkte des Berichtes - Zusammenfassung

Der Landtag von Mecklenburg-Vorpommern hat am 24. Mai 2000 beschlossen, landwirtschaftliche Flächen im Eigentum des Landes vorrangig an Unternehmen mit Tierproduktion oder anderem arbeitsintensiven Produktionsprofil zu verpachten.

Das zuständige Ministerium hat daraus eine Handlungsanweisung für das ausführende Unternehmen, die Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern, formuliert. Die Handlungsanweisung legt als messbare Kriterien für Pächter landeseigener Flächen einen überdurchschnittlichen Tierbesatz und einen Mindestanteil arbeitsintensiver Ackerkulturen fest.

Die Analysen des Gutachtens zeigen, dass der Einsatz an Arbeitskräften in der Landwirtschaft M-V zwar grundsätzlich im Zeitablauf sinkt; Betriebe mit Gartenbau, Dauerkulturen, Kartoffeln und Viehhaltung sind aber arbeitsintensiver als Ackerbaubetriebe. Die Kriterien der Handlungsanweisung haben damit grundsätzlich einen positiven Effekt auf Beschäftigung in ländlichen Räumen.

Darüber hinaus legen die Handlungsanweisungen Grenzwerte für die Anwendung von Härtefallregelungen fest, die nach Einzelfallprüfung verhindern, dass die Flächenvergabe die Existenz von landwirtschaftlichen Unternehmen gefährdet.

Nachdem auch die BVVG von der Nutzung einer Pachtempfehlungskommission auf Kreisebene abgerückt ist, setzt das Ministerium ein unabhängiges, sachverständiges Vergabegremium aus Mitarbeitern des Ministeriums, der Landgesellschaft und des staatlichen Amtes ein.

Nach Ansicht der Gutachter setzt die Handlungsanweisung den Landtagsbeschluss sinnvoll in messbare Kriterien um und erfüllt die grundsätzlichen Vorgaben.

Der Pachtzins orientiert sich am Durchschnitt der in der Region gezahlten Pachten. Die Landgesellschaft arbeitet bei der Vergabe der Pachtflächen eng mit dem zuständigen Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt zusammen und steht in Kontakt mit den bisherigen und potentiellen Pächtern. Als Verpächter ist sie ein verlässlicher Vertragspartner und fördert damit die wirtschaftliche Entwicklung der pachtenden Betriebe.

Die Pächter, Flächen und Verfahren zur Flächenvergabe werden in einer elektronischen Datenbank verwaltet, aus der die im Bericht verwendeten Daten abgefragt werden konnten.

Nach Ansicht der Gutachter entspricht die Verpachtungspraxis der Landgesellschaft den Grundsätzen und Kriterien des Landtags in vollem Umfang.

Die zeitgleiche Bekanntgabe der Entscheidung des Vergabegremiums an den Minister, Pächter und Bieter (wie in Abb. 9 auf Seite 32 gezeigt) könnte die Vergabe transparenter machen und beschleunigen.

Die Gutachter schlagen vor, abgesehen von geringfügigen Änderungen das aktuelle Verfahren und die aktuellen Vergabekriterien für die Pacht landeseigener landwirtschaftlicher Nutzflächen beizubehalten.

Bei der Wertung der Pachtgebote sollte in Zukunft nicht die Höhe der Investitionszusage, sondern vorrangig der damit verbundene GV-Besatz bzw. Anteil Intensivkulturen im Zieljahr eine Rolle spielen.

Die Möglichkeit der Verlängerung des Investitionszeitraumes zur Prüfung der Investitionszusage von derzeit meist drei auf fünf Jahre sollte durch die Landgesellschaft geprüft werden.

## **1 Auftrag zur Evaluierung der Verpachtung landeseigener Flächen**

Der Landtag des Landes Mecklenburg-Vorpommern hat am 25.04.2012 auf Antrag der Fraktionen der CDU und SPD (Drucksache 6/574) beschlossen (Beschlussprotokoll 6/15) und die Landesregierung aufgefordert,

1. bis zum 31. Oktober 2012 zu evaluieren, inwieweit die seit 2002 angewandten Vergabekriterien für die Pacht landeseigener landwirtschaftlicher Nutzflächen dazu beigetragen haben, die angestrebte Stärkung der Veredlungswirtschaft, die Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze und die Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit landwirtschaftlicher Unternehmen zu befördern und auch unter den heutigen Rahmenbedingungen noch geeignet sind, die vorgenannten Ziele zu erreichen.
2. Im Ergebnis der Evaluation gegebenenfalls Vorschläge für Vergabekriterien vorzulegen, welche den jetzigen Rahmenbedingungen in der Landwirtschaft Rechnung tragen und die unter Ziffer 1 genannten Ziele dabei auch weiterhin im Fokus zu behalten.

Es ist dabei der Wunsch des zuständigen Ressortministeriums die Federführung in die Hände einer fachlich kompetenten Einrichtung zu geben, die jedoch hinsichtlich der Verpachtungsverfahren nicht involviert war oder ist.

Die Wahl fiel auf das Institut für Pflanzenproduktion und Betriebswirtschaft der Landesforschungsanstalt für Landwirtschaft und Fischerei in Gülzow, das unter anderem sowohl für das Testbetriebsnetz (Buchführungsbetriebe) als auch das Referenzbetriebsnetz (Praxisbetriebe als Partner der angewandten Forschung) zuständig ist und dadurch im besonderen Maße über die Bedeutung des Produktionsfaktors Fläche und die sich daraus ergebende besondere Befindlichkeit der Landwirtschaftsbetriebe im Bilde ist.

## **2 Zielstellung des Landtags**

Mit Beschluss des Landtages vom 24.05.2000 hat sich das Land Mecklenburg-Vorpommern entschieden, landwirtschaftliche Nutzflächen, nicht zu verkaufen, sondern sie langfristig im Eigentum des Landes zu belassen. Dies unter dem Gesichtspunkt, dass insbesondere in den ersten Jahren nach der Neugründung landwirtschaftlicher Betriebe, die Eigenkapitalausstattung dieser Betriebe zu gering war, um gleichzeitig Investitionen und Flächenerwerb vornehmen zu können. Die Flächenverwaltung und Verwertung erfolgt in M-V mit Blick auf öffentliche Aufgaben, wie z. B. Infrastruktur oder Naturschutz und auf die agrarstrukturellen Belange des Landes.

Im Landtag wurden vier Grundsätze eines künftigen Konzeptes zur langfristigen Verpachtung landeseigener Flächen beschlossen:

1. Schaffung einer landesweiten Datenbasis als Entscheidungsgrundlage für das Flächenmanagement,
2. Vergabe von frei werdenden landeseigenen Flächen nach Einzelfallprüfung unter Einbeziehung einer kreislichen Pachttempfhlungskommission analog zu der bei der Verwaltung von BVVG-Flächen üblichen Praxis,
3. Nutzung des Landwirtschaftssondervermögens als Instrument des Flächenmanagements und der Strukturpolitik,
4. Prüfung von Möglichkeiten des Bodentausches zwischen dem Land und der BVVG zur Schaffung zusammenhängender Nutzflächen an den Orten des jeweiligen Bedarfes.

Als Vergabekriterien wurde beschlossen:

1. auf solider Basis stehende Betriebsentwicklung als Grundlage für die Verpachtung,
2. schwerpunktmäßige Verbesserung der Flächenausstattung von landwirtschaftlichen Unternehmen, wenn
  - das Wachstum im Veredlungsbereich durch zu geringe Flächenausstattung begrenzt wird,
  - die zusätzliche Ausstattung mit Flächen zu einer Verbesserung der Agrarstruktur zugunsten nicht durch die EU reglementierter Produktionsrichtungen führt,
3. Berücksichtigung von Gewerbebetrieben der Tierproduktion bei der Ausstattung mit landeseigenen Flächen im möglichen Umfang.

### **3 Datengrundlage und Vorgehensweise der Evaluierung**

Die in dieser Evaluierung benutzten Daten stammen ausschließlich aus Dokumenten und Unterlagen der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH, des Statistischen Amtes oder aus den Testbetriebsdaten des Instituts für Pflanzenproduktion und Betriebswirtschaft.

Da aufgrund der Übernahme von bestehenden Pachtverhältnissen von der BVVG bei Vermögenszuordnung an das Land erst nach dem Jahr 2003 im größeren Umfang Landesflächen pachtfrei wurden, wird für die Erarbeitung des Evaluierungsberichtes auf die Verpachtungsjahre 2004 bis 2011 fokussiert.

Folgende Koordinierungs- und Arbeitsgespräche fanden statt:

1. 23.05.2012 Leezen
2. 01.06.2012 Leezen
3. 11.06.2012 Leezen

Ein Schwerpunkt der Evaluierung liegt in der detaillierten Beschreibung bzw. Darlegung der Abläufe der Verpachtungen. Es soll geprüft werden, ob der politische Wille bei der Verpachtung erfüllt wird und ob die Vergabekriterien, die beteiligten Einrichtungen und die notwendige Dokumentation und Transparenz vorliegt.

Da sich im Laufe der Jahre gewisse Veränderungen im Verfahren ergeben haben, wird aus Gründen der besseren Verständlichkeit im nachfolgenden Bericht auf das derzeit aktuelle Verfahren Bezug genommen.

Abschließend wird zu prüfen sein, ob durch die Veränderungen auf der agrarstrukturellen und sozioökonomischen Ebene auch eine Anpassung an dem bisherigen Verfahren als erforderlich oder wünschenswert erachtet wird. Der Evaluierungsbericht soll dabei eine Grundlage für die politischen Entscheidungsträger bieten.

### **4 Chronologie der Verpachtungspraxis**

Zum besseren Verständnis wird an dieser Stelle die zeitliche Entwicklung der Verpachtung im Untersuchungszeitraum kurz dargestellt.

Die Vermögenszuordnung der ehemaligen Domänenflächen an das Land erfolgte seit Beginn der 90er-Jahre über einen längeren Zeitraum. Die Flächen waren von der BVVG verpachtet. Mit Übernahme in die Verwaltung der Landgesellschaft wurden hierfür zunächst mit den bisherigen Bewirtschaftern neue 12 jährige Pachtverträge mit aktuellem Pachtzins abgeschlossen.

Aufgrund des Landtagsbeschlusses vom 24.05.2000 wurde diese Verpachtungspraxis geändert und das Pachtverhältnis nur entsprechend der mit dem Vorverpächter vereinbarten Laufzeit übernommen.

Bereits im Vorfeld des Landtagsbeschlusses vom 24. Mai 2000 wurde durch die Landgesellschaft damit begonnen, bei Marktfruchtbetrieben nur noch eine Verpachtung für die Restlaufzeit des bestehenden Vertrages vorzunehmen. Bei konkurrierenden Pachtanträgen wurde bei Neuverpachtungen Veredlungsbetrieben der Vorzug gegeben.

Neuabschlüsse erfolgten nur an Betriebe mit Veredlungsproduktion.

Eine Ausschreibung von Flächen erfolgte erstmals im Jahr 2004 nach Fristablauf von größeren Domänenpachtverträgen. Grundlage dafür war das Schreiben vom 08.12.2003 des damaligen MELFF. Mit diesem Schreiben wurde die Landgesellschaft angewiesen, die Pachtflächenvergabe ab dem Pachtjahr 2004/05 nach folgenden Kriterien vorzunehmen:

1. bis zu einer Betriebsgröße von max. 250 ha (sog. Sockelbetriebsgröße bei einer Referenzbodengüte von 40 Bodenpunkten) oder
2. bis zur Grenze von 80 % der Gesamtbetriebsfläche, d. h. ein Entzug Landespachtflächen bis zu max. 20 % der Gesamtbetriebsfläche gilt als sog. Härtefallgrenze
3. bei Betrieben, die bereits die Vorgaben des Landtagsbeschlusses zu arbeitsintensiven Produktionsrichtungen erfüllen
4. bei einem Viehbesatz von mindestens 0,4 GV/ha oder
5. bei einem Anbau von mindestens 10 % der Betriebsfläche mit Intensivkulturen (z. B. Kartoffeln, Gemüse, Dauerkulturen) oder
6. bei einer Kombination aus Intensivkulturen (z. B. 5 %) und GV-Besatz (z. B. 0,2 GV/ha).

Eine Ausschreibung war nur für die Flächen vorgesehen, die nicht für andere Aufgaben des Landes oder für besondere Investitionsvorhaben benötigt wurden. Da zu diesem Zeitpunkt bereits keine Kreispachtkommissionen mehr bestanden, wurde die Vergabeentscheidung gemeinsam zwischen ÄfL, Landgesellschaft und Ministerium getroffen.

Diese Kriterien sind im Wesentlichen die Grundlage für die Verpachtungspraxis geblieben und wurden in den Jahren über die Handlungsanweisung des Referates des Ministeriums konkretisiert (Tabelle 1).

In der folgenden Darstellung wird auf den Ablauf und die in den Handlungsanweisungen, die in der Anlage in der aktuellen Fassung beigelegt ist, festgelegten Kriterien Bezug genommen und im Einzelnen dargestellt.

**Tabelle 1: Entscheidungskriterien für Vergabeverfahren im Zeitablauf**

<b>Pachtjahr</b>	<b>Maßnahme</b>
2000/01	erstmalige Anwendung von Vergabekriterien bei der Pachtflächenvergabe landeseigener LN
2004/05	erstmalige Ausschreibung
1.08.2006	Aufnahme der Vergabekriterien in die Handlungsanweisung des damaligen Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei an die Landgesellschaft
2008/09	<p>Sockelbetriebsgröße wird von 250 ha auf 300 ha bei einer Referenzbodengüte von 40 BP angehoben.</p> <p>Investitionen von <math>\geq 1.500</math> €/ha bezogen auf die Betriebsfläche in den letzten drei Pachtjahren in landwirtschaftliche Gebäude, bauliche Anlagen, Drainagen, Quotenzukauf und Viehaufstockung führen zu einer Pachtverlängerung.</p> <p>Betriebe erhalten eine Pachtverlängerung, wenn sie innerhalb der Restpachtzeit Investitionen in den Aufbau oder die Erweiterung der Veredlung tätigen, die Investition muss einen Mindestumfang von zusätzlich 100 GV oder 5%-Anteil an der Bewirtschaftungsfläche für arbeitsintensive Feldfrüchte erreichen. Für eine zusätzlich geschaffene GV oder einen zusätzlichen Hektar arbeitsintensiver Feldfrüchte kann 1 ha langfristig gepachtet werden, die Regelung kommt auch zur Anwendung, obwohl mit der Investition der Schwellenwert von 0,4 GV/ha oder 10% arbeitsintensiver Feldfrüchte nicht erreicht wird</p>
2010/11	Aufnahme des Zuckerrübenanbaus als arbeitsintensive Produktionsrichtung

## 5 Beschreibung des aktuellen Verpachtungsverfahrens

### Handlungsanweisung

Zur Umsetzung des Landtagsbeschlusses hat das zuständige Ministerium Handlungsanweisungen seit 2006 für die Landgesellschaft formuliert. Als **Mindestanforderungen** definiert die aktuelle Anweisung mehr als 0,4 Großvieheinheiten je ha oder wenigstens 10 % der Ackerfläche mit Intensivkulturen, wie z. B. Kartoffeln, Zuckerrüben, Gemüse, Dauerkulturen.

Von der Erfüllung der v. g. Kriterien werden Betriebe, die weniger als 300 ha bei einer Referenzbodengüte von 40 BP bewirtschaften, entbunden.

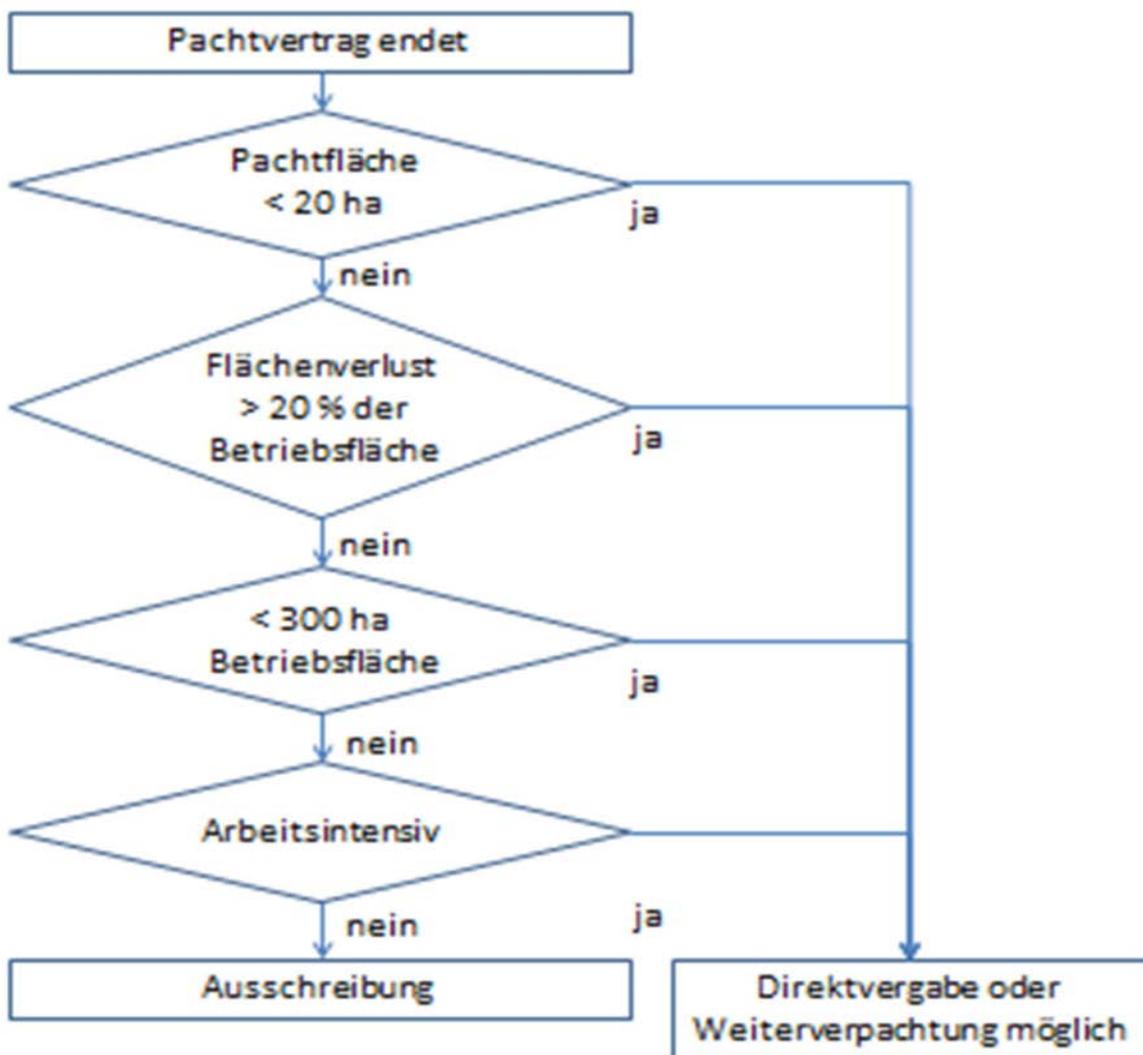
Um die Existenzgefährdungen ebenfalls abzuwenden, beschränkt sich der Entzug von Landespachtflächen innerhalb von 6 Jahren bis zu einer Grenze von 80 % der Gesamtbetriebsfläche. Dabei ist der BVVG-Pachtflächenentzug mit einzubeziehen (Härtefallgrenze).

Die Verpachtung landeseigener landwirtschaftlicher Flächen erfolgt grundsätzlich nach zwei Verfahren:

1. Weiterverpachtung (Direktvergabe ohne Ausschreibung), wenn der Betrieb die zur Umsetzung des Landtagsbeschlusses erarbeiteten Kriterien bereits erfüllt,
2. Ausschreibungsverfahren.

Der schematische Ablauf eines Verpachtungsverfahrens verdeutlicht das nachfolgende Flussdiagramm (Abb. 1).

**Abb. 1: Schematische Darstellung des Ablaufs eines Verpachtungsverfahrens**



### **Pachtpreisfindung für landeseigene Flächen**

Gemäß Handlungsanweisung hat die Verpachtung zum ortsüblichen (marktüblichen) Pachtzins zu erfolgen.

Die Landgesellschaft legt dazu dem LU jährlich einen Pachtzinsvorschlag nach Landkreisen, getrennt nach den Nutzungsarten Acker und Grünland, vor.

Basis für den Pachtpreisvorschlag sind die Pachtdatenerhebungen der STÄLU gemäß Landpachtverkehrsgesetz, statistische Veröffentlichungen und eigene Erkenntnisse.

Ausgehend vom Vorschlag der Landgesellschaft setzt das LU einen einheitlichen Pachtzins fest. Dieser gilt sowohl für Ausschreibungen als auch für Direktvergaben im laufenden Jahr. Neben der statistischen Auswertung der im Vorjahr erzielten Neupachten in den Landkreisen werden für die Pachtpreisfestsetzung auch weitere Kriterien hinzugezogen:

- Land tritt landesweit als ein Verpächter mit einem Pachtzins mit geringfügigen regionalen Differenzierungen auf;
- agrarstrukturell stabilisierende Funktion des Landes als Flächenverpächter - keine Preistreiberei, sondern angemessene Steigerung gegenüber dem bisherigen Pachtzins;
- angemessene Einordnung in die aus den Pachtpreisauswertungen der STÄLU ermittelten Durchschnitts-Neupachten des Vorjahres (anhand der bisherigen BS-Flur - Auswertung insgesamt und für die dort jeweils gesondert erfassten 3 Marktteilnehmer-Gruppen: BVVG, Land, andere Verpächter).

### **Weiterverpachtung**

Die Weiterverpachtung kommt in den Fällen, in denen ein Pächter die erforderlichen Vergabekriterien bereits erfüllt, zur Anwendung. Hierbei kann zwischen der vorfristigen und der planmäßigen Verlängerung bereits gepachteter Flächen unterschieden werden.

Als **planmäßige Verlängerung** werden nach regulärem Ablauf der Pachtverträge die Wiederverpachtungen der Flächen an den bisherigen Pächter bezeichnet.

**Vorfristige Verlängerungen** von Pachtverträgen erfolgen im Ausnahmefall auf Antrag des Pächters. In den meisten Fällen werden diese Anträge aufgrund von Investitionen gestellt. Für die Absicherung der hierfür benötigten Kredite bzw. bei der Teilnahme an Naturschutzprojekten ist im Regelfall der Nachweis langfristiger Pachtverträge (meist 12 Jahre, bei Dauerkulturen entsprechend länger) erforderlich. Vorfristige Verlängerungen erhöhen zwar den Bearbeitungs- und Verwaltungsaufwand im Rahmen der Verpachtung landeseigener Flächen, dienen aber in besonderem Maße der Sicherung von Investitionen und der Stabilisierung des pachtenden landwirtschaftlichen Betriebes.

Die Verpachtung der landeseigenen Flächen erfolgt auf Grundlage des Landtagsbeschlusses vom Mai 2000 und der dazu erlassenen aktuellen Handlungsanweisungen des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz (siehe auch Abb. 2).

Eine Neuverpachtung erfolgt jeweils nach Beendigung der Vertragslaufzeit oder falls eine einvernehmliche vorzeitige Aufhebung erfolgt bzw. der Vertrag wegen gravierender Vertragsverletzung vom Land, als Verpächter, gekündigt wird.

Fast ausnahmslos wünschen die bisherigen Pächter die Neuverpachtung der landeseigenen Flächen an ihren Betrieb. Daher wird zunächst geprüft, ob mit dem bisherigen Pächter ein neuer Vertrag geschlossen werden kann.

Dabei wird wie folgt vorgegangen:

1. Ein Mitarbeiter der Landgesellschaft MV vereinbart im ersten Quartal des letzten Pachtjahres einen Termin auf dem landwirtschaftlichen Betrieb des bisherigen Pächters und erläutert das Verpachtungsverfahren und die Verpachtungsbedingungen. Dabei wird das Produktionsprofil des Betriebes erfasst und die Flächenausstattung, sowie die getätigten und die geplanten Investitionen. Daran schließt sich die Prüfung an, ob der Pächter die Kriterien entsprechend den Verpachtungsrichtlinien des Landes erfüllt:

- der GV-Besatz ist gleich oder größer als 0,4 GV/ha oder
- Intensivkulturen auf mind. 10 % der Fläche, bezogen auf die Ackerfläche des Gesamtbetriebes oder
- Betriebsgröße ist kleiner als 300 ha oder
- Flächenverlust von mehr als 20 % der Betriebsfläche in den letzten 6 Jahren.

Seit dem Pachtjahr 2008 wurde als weitere Optionen aufgenommen:

- Investitionen von mindestens 1.500 €/ha bezogen auf die Betriebsfläche oder
- Neuausrichtung einer Tierhaltung mit mindestens 100 GV bzw. 5 % Anteil an der Betriebsfläche mit arbeitsintensiven Feldfrüchten oder

2. Wird ein Kriterium erfüllt oder in Kombination jeweils anteilig, z. B. 0,2 GV/ha und 5 % Sonderkulturanbau, wird dem bisherigen Pächter ein neuer sechsjähriger Pachtvertrag zu aktuellen Konditionen angeboten.

3. Erfüllt der bisherige Pächter die Kriterien nicht, wird geprüft, ob die Flächen zur Ausschreibung geeignet sind. Unter bestimmten Voraussetzung wird von einer Ausschreibung abgesehen, insbesondere wenn agrarstrukturelle Gründe vorliegen, zum Beispiel die Pachtfläche insgesamt kleiner als 20 ha ist, die Flächen keine Zuwegungen haben, die Einzelflächen sehr zerstreut liegen oder auch dann, wenn im Interesse des Landes keine längerfristige Bindung (> 3 Jahre) für diese Pachtflächen erfolgen soll, weil sie z. B. direkt oder indirekt für Infrastruktur oder Naturschutzmaßnahmen vorgesehen sind.

### Verpachtung durch Ausschreibung

Werden die vorstehend genannten Kriterien nicht erfüllt, wird der Umfang der Flächen geprüft, der zur Ausschreibung gelangt. Auch hierfür gilt, dass der Betrieb

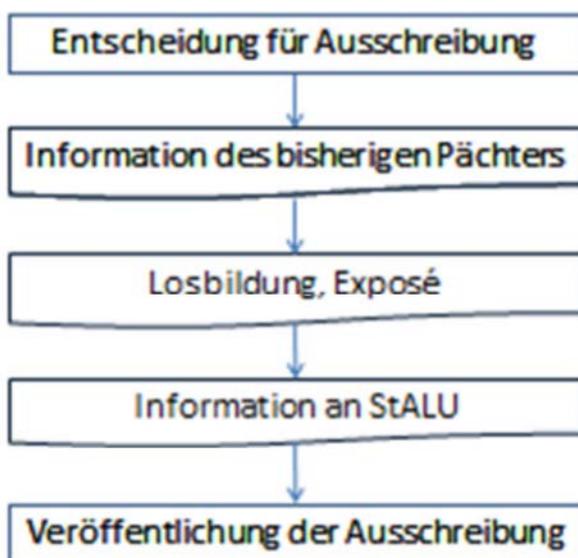
- kein größerer Flächenverlust als 20 % der Betriebsfläche erfolgt
- eine Sockelbetriebsgröße von mindestens 300 ha nicht unterschreitet.

Es erfolgt darüber jeweils eine Abstimmung zwischen Mitarbeiter der Landgesellschaft und den zuständigen StÄLU.

### Ablauf des Ausschreibungsverfahrens

Grundsätzlich läuft die Ausschreibung in folgenden Schritten ab (Abb. 2):

**Abb. 2: Ablaufschema zur Ausschreibung von Pachtflächen**



## **1. Vorbereitung Information des bisherigen Pächters**

Nachdem geprüft wurde, dass keine Ausnahmetatbestände gegen eine Ausschreibung stehen, wird ein Betriebsbesuch mit dem bisherigen Pächter vereinbart. Im persönlichen Gespräch wird die weitere Vorgehensweise dargelegt. Die vorliegenden Betriebsdaten sind mit dem Betrieb zu überprüfen und zu bestätigen. Auch besteht Gelegenheit für den bisherigen Pächter weitere Informationen mitzuteilen, die eine andere Vorgehensweise nach sich ziehen könnte (z. B. kurzfristig zu erwartende erhebliche Flächenverluste, beabsichtigte und bereits eingeleitete Investitionsmaßnahmen, bevorstehende Betriebsaufgabe, etc.). Der bisherige Pächter wird darauf hingewiesen, dass auch er sich im Fall einer Ausschreibung aktiv bewerben muss. Ihm werden die Angebotsunterlagen unaufgefordert zugesendet.

## **Flächentausch**

Mit dem Pächter werden die Möglichkeiten eines späteren Pflugtausches oder auch Austausches einzelner Flächen aus ggf. anderen Pachtverträgen mit dem Land erörtert. Ziel ist dabei möglichst arrondierte Bewirtschaftungseinheiten für den alten wie auch einen neuen Pächter zu schaffen.

## **Pachtsachenbeschreibung**

Die Flächen werden in Augenschein genommen und jeweils Notizen über die Nutzungsart, den Kulturzustand und Besonderheiten (Bebauung, Vernässungen, etc.) gemacht, wobei Wert auf die Beschreibung möglicher Zuwegungen zu legen ist. Diese Informationen fließen in die Aufteilung der Pachtlose und die Erstellung des Exposé ein.

## **Restpachtflächen**

Sofern aufgrund der o.g. Ausnahmetatbestände von der Ausschreibung nicht alle Flächen aus dem Pachtvertrag ausgeschrieben werden, wird der Pachtvertrag mit den verbleibenden Flächen um 6 Jahre verlängert.

## **2. Bildung eines Pachtloses**

Verläuft die Prüfung negativ, ob beim derzeitigen Pächter Ausschlussgründe für eine Ausschreibung vorliegen, wird das Pachtlos zusammengestellt. Vor Erstellung des Exposés wird das STALU informiert, dass eine Ausschreibung erfolgen soll. Das Amt teilt der Landgesellschaft ggf. bisher nicht bekannte Ausschlussgründe mit.

Das Pachtlos bilden grundsätzlich die pachtfrei werdenden Flurstücke, die für eine langfristige Verpachtung vorgesehen sind. Sofern vorhanden, sind weitere, bisher nicht verpachtete Flächen oder Gebäude, zu recherchieren und dem Pachtlos hinzuzufügen, damit möglichst lückenlos verpachtet werden kann.

Größere, freiwerdende Pachtflächen können vorab in mehrere kleinere Einzellöse aufgeteilt werden. Dies kann der Fall sein, wenn:

1. die Lage der Flächen eine Aufteilung anbietet, z. B. Verteilung auf mehrere Fluren, Trennung durch Straßen oder Wasserläufe und
2. aufgrund der zu erwartenden Interessenten eine spätere Aufteilung des Gesamtobjektes wahrscheinlich ist. Es muss aber ein Gebot auf alle Lose und Vergabe aller Einzellöse an einen Interessenten möglich sein. Mehrere Einzellöse werden in ein Exposé aufgenommen.

Aus den gesammelten Informationen wird ein Exposé erstellt, das folgende Informationen enthält:

1. Gesamtgröße des Pachtgegenstandes
2. Beschreibung der Einzellöse
3. geeignete, kartenmäßige Darstellung
4. Unterteilung nach Nutzungsarten
5. Pachtzeit
6. Pachtpreis
7. Flurstückliste
8. Vergabekriterien
9. Abgabefrist

Als Anlage wird ein Erfassungsbogen mitversandt, der Voraussetzung für die Abgabe eines Pachtangebotes ist. Im Exposé wird darauf hingewiesen, dass die wahrheitsgemäßen Angaben Entscheidungskriterien für die Vergabe darstellen.

Grundsätzlich wird bereits in der Ausschreibung darauf hingewiesen, dass die Flächen sowohl im Ganzen, als auch in Teilen vergeben werden können.

Das Exposé enthält den Hinweis, dass keine Vorortbesichtigung angeboten wird, weil mitversandtes Kartenmaterial die Flurstückgrenzen kenntlich machen.

Für die Anforderung eines Exposés wird eine Schutzgebühr erhoben.

Die vorgenommene Losbildung und das erstellte Exposé werden mit den Außenstellenleitern und dem Abteilungsleiter der Landgesellschaft abgestimmt und dann dem zuständigen Amt vorgelegt. Dieses kann innerhalb von 10 Tagen eine Stellungnahme dazu abgeben.

### **3. Öffentliche Bekanntmachung**

Nachdem alle Unterlagen zusammengestellt wurden, wird im Februar/März eine entsprechende Anzeige in der Regionalzeitung geschaltet. Bei der Ausschreibung von mehr als 150 ha in einer Region wird zusätzlich in der Bauernzeitung inseriert. Die Veröffentlichung im Internet unter „[www.lgm.v.de](http://www.lgm.v.de)“ erfolgt zeitgleich bzw. einige Tage vorher. Das jeweilige StALU und die Gemeinde, in der sich die Ausschreibungsflächen befinden, erhalten von der Landgesellschaft ein Informationsblatt mit der Bitte, dieses im Schaukasten öffentlich auszuhängen.

Der vorherige Pächter wird informiert, so erhält er die Möglichkeit, sich an der Ausschreibung zu beteiligen.

Landwirtschaftliche Betriebe, die einen Pachtantrag in der ausgeschriebenen Region gestellt haben, erhalten einen Hinweis, der sie über die Ausschreibung informiert und erläutert, wie sie sich an der Ausschreibung beteiligen können. Gleichzeitig wird auf die Homepage der Landgesellschaft verwiesen, wo mögliche weitere Ausschreibungsobjekte veröffentlicht werden.

Folgende Medien werden zur Veröffentlichung der beabsichtigten Verpachtung genutzt:

- Aushang beim StALU
- Aushang im Bekanntmachungskasten der Gemeinde
- Anzeige in der örtlichen Tageszeitung\*
- Internet der Landgesellschaft
- Bauernzeitung (ab 150 ha)

\* nur in der für die Region für „Öffentliche Bekanntmachungen“ zuständigen Tageszeitung

#### **4. Gebotsübersicht**

Der Ausschreibungszeitraum beträgt i.d.R. 6 Wochen. Nach Ablauf der Gebotsfrist werden die Gebote von der Landgesellschaft geprüft und aufbereitet. Insbesondere werden die Angaben aus den Erfassungsbögen zusammengestellt, um eine vergleichende Betrachtung der Interessenten zu ermöglichen.

Landgesellschaft und StALU erarbeiten eine Vorschlagsliste bezüglich der Zuschlagserteilung und einen gemeinsamen Verpachtungsvorschlag für das Vergabegremium.

**Tabelle 2: Parameter für die Gebotsübersicht**

<b>Betriebskapazitäten</b>	Betriebsgröße in ha LF Großvieheinheiten gesamt* GV-Besatz/ha
<b>Arbeitskräfte</b>	fremd-AK ganzjährig beschäftigt Gesamt-AK ganzjährig pro 100 ha zusätzliche AK**
<b>Investition</b>	bisherige Investitionen geplante Investitionen ** geplante Inv. je ha Betriebsfläche
<b>Lage</b>	Betriebssitz Entfernung zur Pachtfläche
<b>Bemerkungen, Sonstiges</b>	sogenannte „weiche“ Kriterien wie Ausbildungsplätze, Hofnachfolger, Qualifikation weitere Diversifizierungsabsichten weitere bzw. bereits gepachtete Flächen absehbare Flächenverluste kommender Jahre

\* Angaben der letzten drei Jahre;

\*\* bei Zuschlag des Gebotes.

## **5. Vergabe**

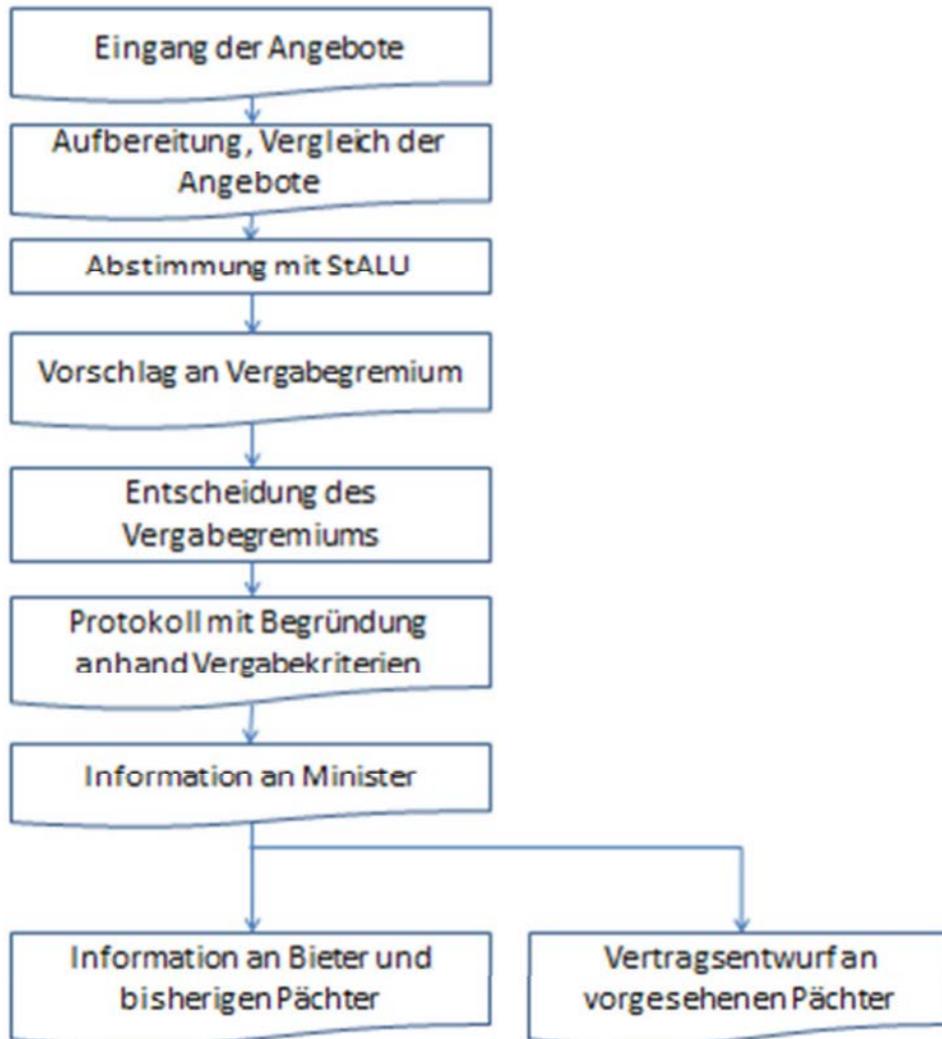
Abschließend gibt es einen Vergabetermin im Ministerium, an dem auch das zuständige StALU sowie die Landgesellschaft zugegen sind. In dieser letzten Vergaberunde werden die gemeinsamen Vorschläge der Landgesellschaft und des StALU vorgestellt und mit dem Ministerium erörtert. Folgende Kriterien sind bei der Vergabe entscheidend:

- a. Dringender Aufstockungsbedarf eines bestehenden Betriebes
- b. Veredlungsintensität, z. B. GV-Besatz oder Intensivkulturen
- c. Schaffung oder Erhalt von Arbeitsplätzen
- d. Zu erwartende Höhe von Investitionen bei Zuschlagserteilung in den Veredlungsbereich oder innovative Produktionsverfahren
- e. Entfernung der Flächen zum Betriebssitz bzw. bereits bewirtschafteten Flächen

## **6. Vergabeprotokoll**

Über die Vergabegründe wird jeweils ein Protokoll geführt und dem Minister für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz zur Kenntnis gegeben. Danach erhält die Landgesellschaft den Auftrag, die Pachtverträge neu zu schließen. Hierin sind auch gegebenenfalls besondere Vertragspflichten aufzunehmen.

Der Ablauf des Ausschreibungsverfahrens wird mit der nachfolgenden schematisch dargestellt (Abb. 3).

**Abb. 3: Ablauf der Flächenvergabe**

## 7. Benachrichtigung der Bieter

Unmittelbar nach der Vergabeentscheidung werden die nicht berücksichtigten Bewerber informiert. Eine besondere Begründung für die Vergabeentscheidung enthält dieses Schreiben nicht. Da mit telefonischen oder schriftlichen Nachfragen zu rechnen ist, darf der oder die Name/n des/r vorgesehenen Pächter durchaus genannt werden. Im Übrigen werden aber nur allgemeingültige Aussagen über die Entscheidungsgründe genannt. Keinesfalls werden Angaben aus den Erfassungsbögen, die zu einer Vergabeentscheidung geführt haben, anderen Landwirten mitgeteilt.

## 8. Vorbereitung und Abschluss der Pachtverträge

Dem vorgesehenen Pächter wird die Entscheidung mitgeteilt und ein Pachtvertragsentwurf zugesandt. Der Pachtvertrag wird möglichst kurzfristig nach Vergabeentscheidung unterschrieben. Widerspruchsschreiben der nicht berücksichtigten Bewerber verzögern den Neuabschluss des Pachtvertrages in der Regel nicht.

### Sicherung der Auflagen für die Vergabe

Die bei Vergabe zugrunde gelegten Auflagen werden so gestaltet, dass sie einfach zu kontrollieren sind und in einem nach Zuschlag abzuschließenden Pachtvertrag festgeschrieben werden können. Die häufigsten Auflagen sind Verpflichtungen zu Investitionen. Gesichert werden diese im Regelfall über eine **Sonderkündigungsklausel**. Bei Verstoß gegen diese Verpflichtungen muss gekündigt werden können. Sofern für die Zukunft beabsichtigte Investitionen den Ausschlag für die Vergabe gegeben haben, wird eine kurz- bis mittelfristige Laufzeit mit langfristiger Verlängerungsoption vorgezogen. Eine Verlängerungsoption im Pachtvertrag ist bei größeren Investitionen nach deren Durchführung möglich. Wenn eine geplante Investition das ausschlaggebende Kriterium für die Pachtflächenvergabe ist, wird eine Vertragsstrafen-Klausel in den Pachtvertrag aufgenommen.

Problematisch wäre es, wenn solche Sanktionen auch dann angewandt werden müssen, wenn die Nichteinhaltung der Verpflichtung nicht vom Pächter zu vertreten ist. Falls z. B. der beabsichtigte Neubau eines Schweinestalles zu einer Vergabeentscheidung geführt hat, dieser aber nicht genehmigungsfähig ist, wird die Fläche entweder erneut ausgeschrieben oder an den zweitbesten Bieter vergeben.

### Nachweise

Die für die Vergabe wesentlichen Informationen werden dem Interessenten in Form eines Fragebogens gem. Abb. 10 abverlangt. Für Angaben, die nicht vom StALU überprüft werden können, müssen geeignete Nachweise (Buchführung, Angaben des Steuerberaters) vorgelegt werden. Bieter, die aufgrund der geplanten Investitionen den Zuschlag erhalten, haben die Finanzierung in geeigneter Weise nachzuweisen. Wenn Zweifel an der Finanzierung des Vorhabens bestehen, werden geeignete Unterlagen nachgefordert.

In Fällen, in denen die Verpachtungen an Auflagen gebunden werden, erfolgt nach angemessenen, vereinbarten Fristen die **Überprüfung der Einhaltung der Auflagen** durch die Landgesellschaft.

## **Beteiligte Einrichtungen und Personen**

Grundlage für alle Verpachtungsentscheidungen ist eine Abstimmung der Landgesellschaft mit dem zuständigen Amt für Landwirtschaft bzw. StALU. Die Landgesellschaft unterbreitet aus ihrer Kenntnis der regionalen Agrarstruktur einen Vorschlag, den das zuständige Amt entweder bestätigt oder begründet ablehnt.

Nach dem Beschluss des Landtages sollte auf Kreisebene eine „Pachtempfehlungskommission“ einberufen werden, die analog zu der bei der Verwaltung von BVVG- Flächen üblichen Praxis über die Vergabe landeseigener Flächen entscheidet. Dem entgegen schaffte die BVVG ihrerseits die Pachtkommission ab. Um den Forderungen des Landtages gleichwohl Rechnung zu tragen, wurde für die Vergabe von Landesflächen ein Pachtgremium ins Leben gerufen, das die Vergabeentscheidung trifft.

Das Vergabegremium setzt sich zusammen aus Mitarbeitern der Landgesellschaft, Vertretern der obersten Landesbehörde (zuständige Ministerium für Landwirtschaft) und der/den jeweiligen Unteren Landesbehörden (StALU). Den Vorsitz hat in der Regel der/die verantwortliche Abteilungsleiter/in der obersten Landesbehörde. Das Vergabegremium entscheidet, welcher Bieter den Zuschlag für die Pachtsache erhält.

## **Dokumentation und Transparenz**

Beim Ausschreibungsverfahren ist es die Aufgabe der Landgesellschaft, die Ausschreibung vorzunehmen (Beispiel siehe Anhang), Gebote zusammenzustellen und entsprechend den Vergabekriterien Entscheidungsunterlagen für das Verpachtungsgremium zu erarbeiten (siehe Tabelle 2).

Von jeder Beratung des Vergabegremiums wird ein Ergebnisprotokoll angefertigt. Hieraus gehen unter anderem die Gründe im Detail hervor, die zur Annahme bzw. Ablehnung eines jeden Gebotes geführt haben.

## **6 Ergebnisse**

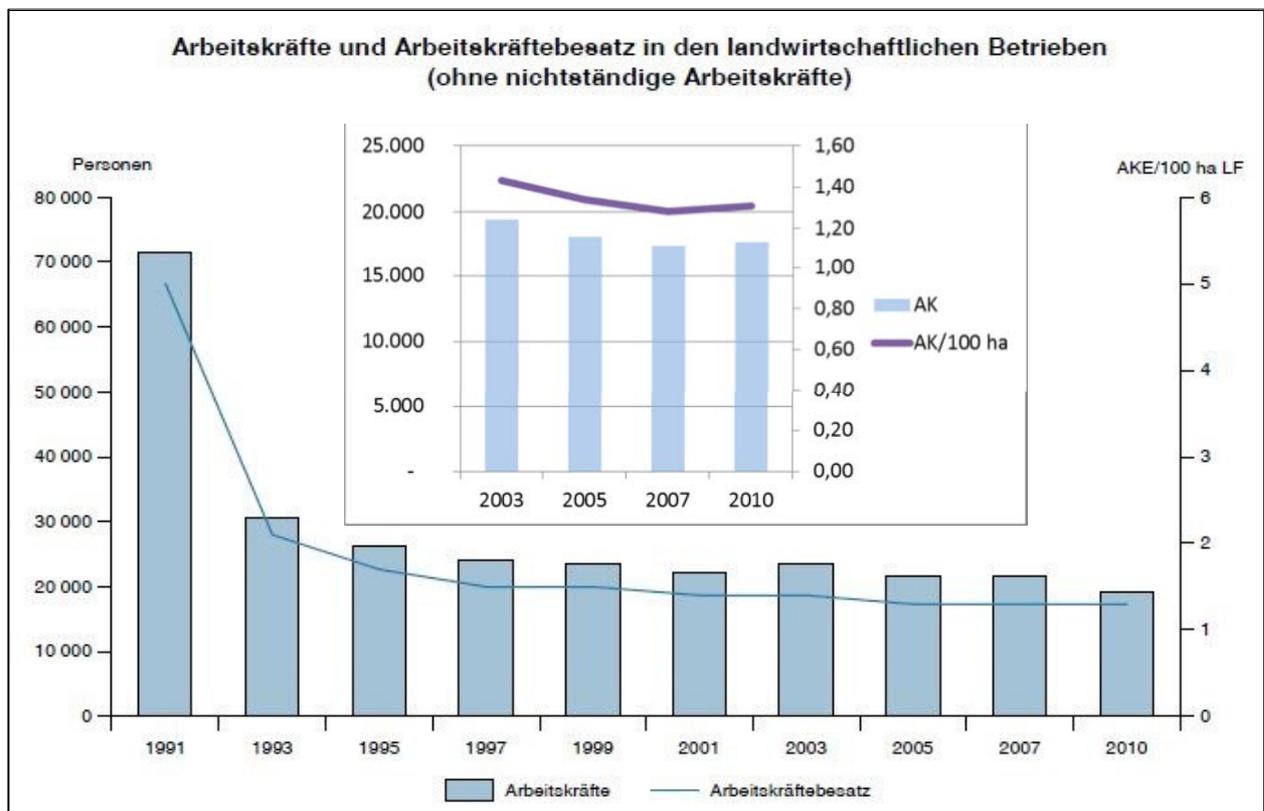
### **Sozioökonomische Entwicklung des Agrarsektors in M-V**

Seit der Wiedervereinigung der beiden deutschen Staaten hat es im ostdeutschen Agrarsektor einen erheblichen Abbau von Arbeitsplätzen gegeben, der zum Teil bis heute in manchen LPG-Nachfolgebetrieben noch anhält (Abb. 4). Gleichzeitig erfolgt durch den technischen Fortschritt eine sukzessive Substitution von Arbeit durch Kapital. Vor allem die Schlagkraft der landwirtschaftlichen Maschinen und Geräte im Ackerbau nimmt stetig zu. Den geringsten Arbeitskräftebesatz bezogen auf die landwirtschaftliche Fläche haben Ackerbaubetriebe. Sie wirtschaften mit weniger als einer Arbeitskraft je 100 ha (Abb. 5). Betriebe mit Tierhaltung beschäftigen rund doppelt so viele Menschen. Noch höheren Arbeitskräftebesatz weisen Veredlungs-, Dauerkultur- und Gartenbaubetriebe aus.

Dies wird durch die Analyse der Testbetriebsergebnisse bestätigt (Abb. 5). Danach sind die Ackerbau-Getreidebaubetriebe die arbeitsextensivste Betriebsgruppe. Alle anderen Betriebsgruppen („Nicht Ackerbau“) beschäftigen im Mittel etwa doppelt so viele Arbeitskräfte.

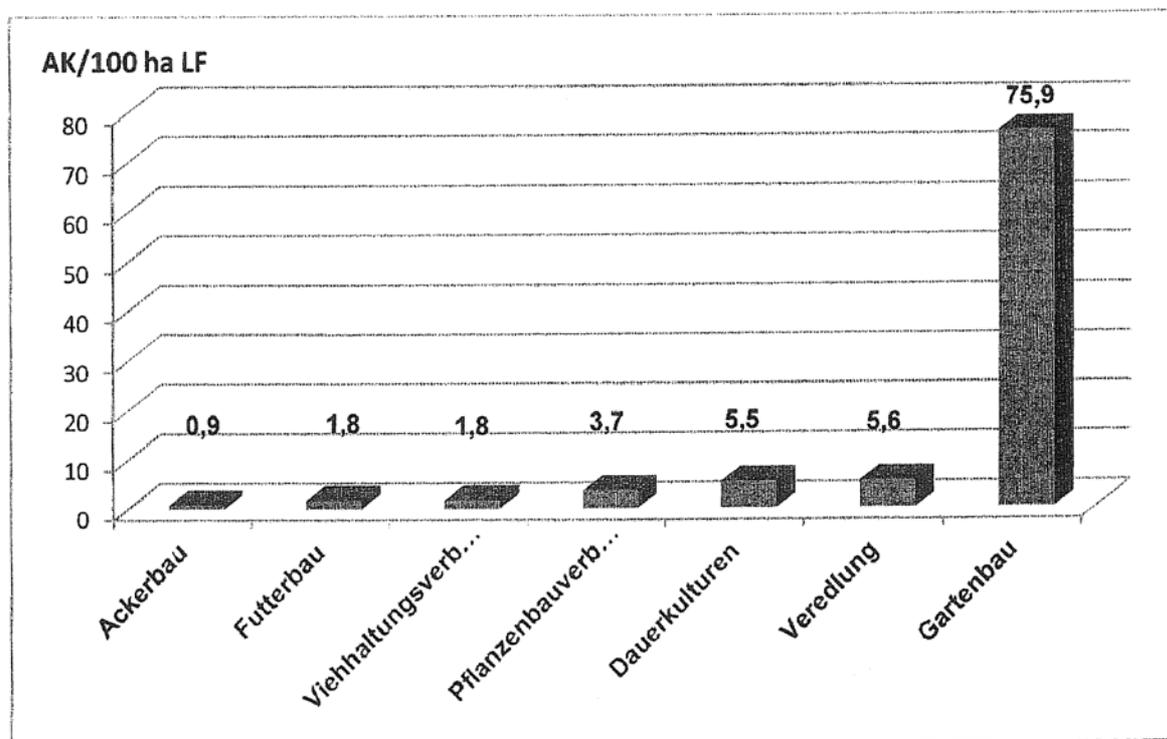
Die Vergabekriterien „Vieheinheiten“ und „Intensivkulturen“ führen damit automatisch zu einem höheren Bedarf an Arbeitskräften und mehr Wertschöpfung.

**Abb. 4: Entwicklung der Arbeitskräfte und des Arbeitskräftebesatzes in landwirtschaftlichen Betrieben in M-V seit 1991**



Quelle: Statistisches Amt M-V.

**Abb. 5: Arbeitskräftebesatz landwirtschaftlicher Betriebe nach Betriebsausrichtung in M-V 1010**



Quelle: Statistisches Amt M-V, 2010;

Ackerbaubetriebe erwirtschaften mehr als 2/3 ihrer Erlöse aus Ackerkulturen - vorwiegend Getreide und Ölsaaten. Futterbaubetriebe erzielen mehr als 2/3 aus Milchvieh, Mutterkuh- und Bullenmast. Veredlungsbetriebe sind auf Schweine und Geflügel spezialisiert, Verbundbetriebe haben mehrere Standbeine, von denen keines mehr als 2/3 Anteil am Umsatz hat.

Wichtig in diesem Zusammenhang ist auch, dass mit der Höhe des AK-Besatzes auch die Höhe des Viehbesatzes, des Betriebsvermögens je Hektar und der Bruttowertschöpfung zunimmt. Grundsätzlich trifft somit die Annahme zu, dass mit einer Erhöhung des Viehbesatzes die Beschäftigung und die Wertschöpfung in ländlichen Räumen erhöht oder zumindest stabilisiert werden.

**Tabelle 3: Vergleich von Haupterwerbsbetrieben M-V 2010**

Kennzahl	Einheit	Konventionelle Haupterwerbsbetriebe über 100 ha			Getreidebau*	
		Ackerbau Getreide	Ackerbau/-Gemischt	Nicht Ackerbau	konventionell	ökologisch
landw. genutzte Fläche	ha LF	330	346	236	234	367
Arbeitskräfte-Besatz	AK/100 ha	0,74	<b>1,06</b>	<b>1,43</b>	0,62	<b>0,80</b>
Ackerfläche (AF)	% LF	95	90	72	82	76
Viehbesatz insgesamt	VE/100 ha	4,4	19,8	84,2	6,7	14,2
Summe Aktiva	€ha LF	2.919	2.891	<b>3.858</b>	1.840	1.578
Bruttowertschöpfung	€ha LF	382	<b>423</b>	<b>510</b>	198	78

\* Getreidebaubetriebe über 100 ha LF mit mehr als 50 % im benachteiligten Gebiet; Ergebnisse der Testbetriebe aus MV 2010; IPB/LFA M-V.

### Analyse der Verpachtungen

Die Landwirtschaftsbetriebe haben im Zusammenhang mit der Verpachtung der Landesflächen in den Jahren 2004 bis 2011 rund 57 Mio. € Investitionen ausgelöst, davon ca. 45 Mio. € in die Tierhaltung, die wiederum zu fast gleichen Teilen der Rinder-, Schweine- und Geflügelhaltung zuzuordnen sind.

Der Umfang der Verpachtungen pro Jahr im Zeitraum 2004 bis 2011 beträgt rund 6.250 ha LF (Tabelle 4). Der Anteil der Verfahren mit Ausschreibungen hat sich im Laufe verändert, er sank von über der Hälfte auf deutlich unter 10%. Der Hauptgrund dafür ist, dass immer mehr Betriebe bzw. Pächter die Mindestanforderungen und Vergabekriterien bereits erfüllen.

Im Mittel der Jahre 2004 bis 2011 fand in 16 % der Fläche und 27 % der Verfahren ein Pächterwechsel, d. h. ein Ausschreibungsverfahren statt (siehe auch Tabelle 4). Gleichzeitig stieg der Anteil der Verfahren mit Investitionsauflagen in den letzten Jahren an (Tabelle 5).

**Tabelle 4: Umfang der Flächen (ha LF) von 2004 - 2011**

Kennzahl	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Ø, Σ
verpachtete Fläche*	82.255	82.750	84.477	82.364	84.207	84.159	82.335	83.557	83.263
Neuverpachtungen > 20 ha	3.644	5.815	1.719	4.356	8.350	6.752	10.873	8.483	49.992
dav. mit Ausschreibung	1.703	2.208	685	1.345	596	617	416	323	7.893
dav. Weiterverpachtungen	1.941	3.607	1.034	3.011	7.754	6.136	10.456	8.159	42.098
Pächterwechsel**	47%	38%	40%	31%	7%	9%	4%	4%	16%

\* Schwankungen durch Pachtverträge, die zum Stichtag im Bearbeitungsstatus waren und daher nicht erfasst wurden;

\*\* Anteil der Verpachtungen an neue Pächter in Bezug auf Anzahl Gesamtverpachtungen.

**Tabelle 5: Anzahl der Verfahren von 2004 - 2011**

Kennzahl	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	ges.
Verpachtungen gesamt	48	70	31	63	97	74	119	91	593
dav. mit Ausschreibung	26	39	18	28	15	12	12	13	163
dav. Weiterverpachtungen	22	31	13	35	82	62	107	78	430
Pächterwechsel*	54%	56%	58%	44%	15%	16%	10%	14%	27%

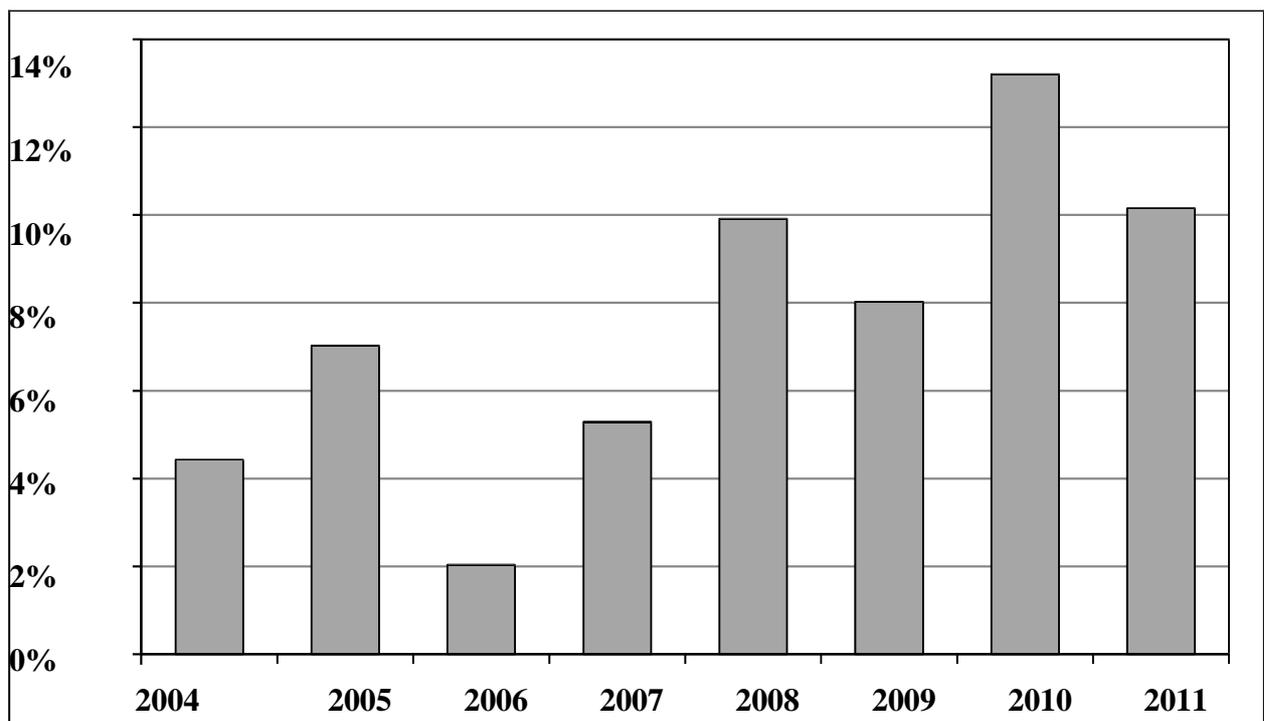
\* Anteil der Verpachtungen an neue Pächter in Bezug auf Anzahl Gesamtverpachtungen

**Tabelle 6: Ausgelöste Investitionen\* (in 1.000 €) im Zusammenhang mit der Ausschreibung landeseigener Flächen von 2004 - 2011**

Kennzahl	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	ges.
Investitionen infolge Auflagen durch Ausschreibungen*	3.522	9.027	3.084	11.778	9.327	5.600	5.665	9.279	57.282

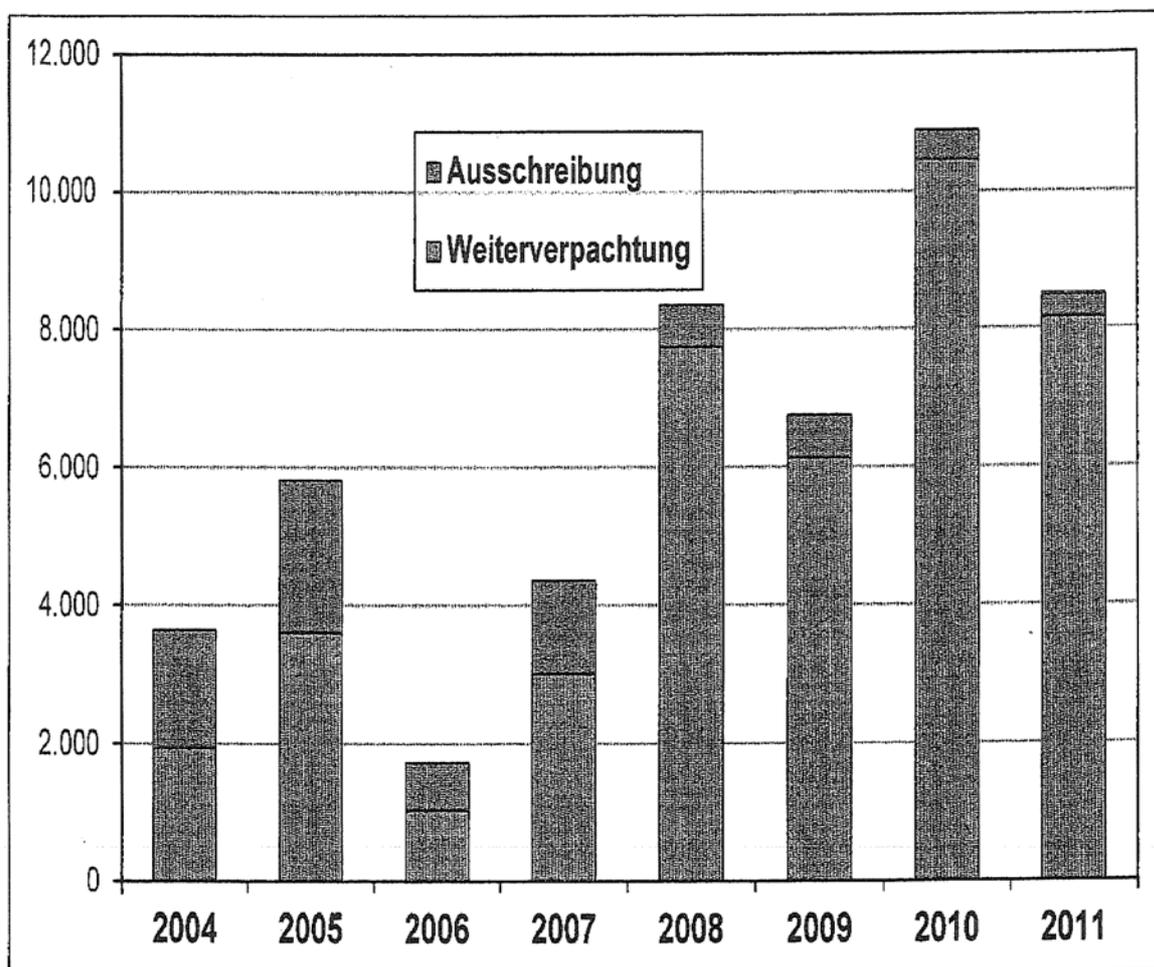
\* ausgelöste Investitionsverpflichtungen im Zusammenhang mit Verpachtungen landeseigener Flächen.

In den letzten Jahren hat sich der Anteil der jährlich neu zur Verpachtung anstehenden Flächen erhöht (Abb. 6). Ein wesentlicher Grund dafür ist die zunehmende Zahl von Anträgen auf vorfristige Pachtverlängerung durch die Pächter.

**Abb. 6: Anteil der Verpachtungen pro Jahr (über 20 ha) an der verpachteten Gesamtfläche, 2004 bis 2011**

Trotz der Zunahme der Verpachtungen ging der Anteil der Ausschreibungen in den letzten Jahren zurück (Abb. 7). Dies ist darin begründet, dass durch die nun seit vielen Jahren an Vergabekriterien gekoppelte Verpachtung von landeseigenen Flächen die Zielstellung fast vollständig erreicht wird.

**Abb. 7: Umfang der Verpachtungen (in ha LF) mit und ohne Ausschreibungen, 2004 bis 2011**



## 7 Beurteilung und Verbesserungshinweise

### Zielerreichung und Zielkonflikte

Zunächst ist grundsätzlich der politische Wille, die Verpachtung landeseigener Agrarflächen an die Einhaltung bestimmter gesellschaftlicher oder sozioökonomischer Kriterien zu binden, legitim. Auch in anderen Bundesländern ist dies seit Jahren gängige Praxis. Selbst nicht staatliche Einrichtungen, wie Kirchen, binden die Verpachtung ihrer landwirtschaftlichen Flächen an Bewirtschaftungsaufgaben, die zum Teil stringenter Eingriffe in die Unternehmenskonzepte darstellen (Abb. 11).

Der Landtagsbeschluss vom 24. Mai 2000 setzt somit zu Recht gesellschaftliche Ziele wie Stärkung des ländlichen Raumes sowie die Schaffung oder Sicherung von Beschäftigung im ländlichen Raum.

Als Mittel zur Zielerreichung wird die Steigerung der Bruttowertschöpfung der landwirtschaftlichen Produktion durch:

- Y Erhöhung der Veredlungskapazitäten
- Y Steigerung des Anbaus arbeitsintensiver Feldfrüchte (Gemüse, Dauerkulturen, Kartoffeln, Zuckerrüben)

angesehen. Mittelbar wird dadurch eine Belebung des vor- und nachgelagerten Bereiches erreicht. Die im Land vorhandenen Verarbeitungskapazitäten können besser ausgelastet werden. Letztlich indiziert praktisch jede Investition direkt oder indirekt Arbeitsplätze.

Neben den o. g. primären Zielen müssen die Vergabekriterien weitere Punkte beinhalten, die die Interessen des Landes oder sachliche Notwendigkeiten betreffen, wie z. B. Zuwegung, berücksichtigen. Dies können z. T. auch Ausschlusskriterien sein (z. B. wiederholte Mahnverfahren wegen Pachtschulden).

Die jetzige Vergabepaxis ist verwaltungsmäßig relativ einfach zu handhaben. In Zusammenarbeit mit den jeweils zuständigen Ämtern für Landwirtschaft kann Betrieben, die Flächenverluste haben erleiden müssen, landeseigene Flächen als Ersatz angeboten werden. Dies wird auch in unterschiedlichem Ausmaß praktiziert. Sobald das bisherige Pachtverhältnis nicht fortgeführt wird, kommen im Regelfall Diskussionen mit dem abgebenden Betrieb auf, häufig werden „Widersprüche“ gegen die Entscheidung der Nichtverlängerung eines Pachtverhältnisses eingelegt und die Gründe für die künftige Verpachtung an einen anderen Betrieb angezweifelt.

Für die Verpachtung von kleineren Stückländereien ist die bisherige Verfahrensweise nach wie vor angebracht. Im Einzelfall kann durch die Verpachtung auch von kleineren Flächen flächenschwache Veredlungsbetrieben (oft mit einem sehr hohen GV Besatz) geholfen werden. Diese Verpachtungen erfordern jedoch auch eine vorherige Abstimmung mit dem abgebenden Betrieb, da diese kleinen Flächen ohne Pflugtausch durch den neuen Pächter nicht zu bewirtschaften sind.

Eine andere Situation liegt bei den Domänen vor. Hier sind mit Pachtablauf im Regelfall zwischen 100 und 250 ha neu zu vergeben. Diese Größenordnung hat sowohl bei den abgebenden als auch bei den aufnehmenden Betrieben erheblichen Einfluss auf die Betriebsorganisation und letztlich das Betriebsergebnis. Mit Flächen dieser Größenordnung können eher die gewünschten Impulse auf die Stärkung arbeitsintensiver Produktionsprofile erreicht werden. So kann der Aufbau oder die Erweiterung einer Veredlung als Kriterium für die Flächenvergabe hier auch vertretbar gefordert und umgesetzt werden. Diese Größenordnung bietet die Möglichkeit investitionswilligen Landwirten die Möglichkeit zur Neueinrichtung eines Betriebes mit Veredlung bzw. Intensivkulturen.

## Vorschläge zur zukünftigen Ausgestaltung

Es ist kein Modell verfügbar, in dem nach einem vorgegebenen, gewichteten Punkteschema, in dem alle Entscheidungskriterien aufgenommen und ein Ergebnis rechnerisch ermittelbar ist und gleichzeitig den spezifischen Gegebenheiten und berechtigten Befindlichkeiten gerecht wird bzw. werden kann. Es bedarf auch weiterhin der sachverständigen, fachlichen Beurteilung durch kompetente Mitarbeiter der Landgesellschaft sowie des Amtes für Landwirtschaft und Umwelt, um eine sachgerechte und ausgewogene Entscheidungen zu treffen. Die bisherige Verpachtungspraxis hat klar gezeigt, dass nicht starre Algorithmen sondern **transparente Flexibilität** zur Berücksichtigung regionalspezifischer und/oder betriebsindividuelle Besonderheiten und Befindlichkeiten am besten für eine zielkonforme Verpachtung landeseigener Flächen geeignet ist. Daher sollte an dieser Flexibilität mit der entsprechenden Transparenz (d. h. Dokumentation der Beweggründe im Entscheidungsprozess) festgehalten werden.

Zur Förderung arbeitsintensiver Produktionsprofile muss der **Pachtpreis**, der sich am ortsüblichen Niveau orientiert, vorgegeben werden und darf kein Auswahlkriterium sein. Das bisherige Verfahren zur Bemessung der Pachtpreise für Acker- und Grünland ist sachgerecht und zielkonform, darüber hinaus transparent und in der Praxis breit anerkannt. Das Verfahren zur Pachtpreisbestimmung sollte daher unverändert fortgeführt werden.

Um den verwaltungsmäßigen Aufwand in den Ämtern für Landwirtschaft und Umwelt wie auch bei der Landgesellschaft in Grenzen zu halten, ist eine Mindestgröße von 20 ha (**Bagatellgrenze**) für die öffentliche Bekanntmachung wie bisher sinnvoll. Allerdings sollte zukünftig der Landgesellschaft die Möglichkeit eingeräumt werden, auch kleinere Flurstücke, die entsprechend der Zuwegung und Lage separat von den umliegenden Flächen bewirtschaftbar sind, von der „Bagatellgrenze“ auszunehmen.

Es müssen nachvollziehbare, transparente Kriterien gelten, in welchen Fällen es zu einer Weiterverpachtung an den bisherigen Pächter ohne öffentliches Verfahren kommt. Die Untersuchungen belegen, dass die bisherigen **Mindestanforderungen** zielkonform sind. Die überwiegende Zahl der landwirtschaftlichen Unternehmen mit gepachteten Landesflächen hat sich in ihrer Betriebsstruktur darauf eingestellt. Es wird daher empfohlen die bisherigen Mindestanforderungen unverändert beizubehalten (mehr als 0,4 Großvieheinheiten je ha oder wenigstens 10 % der Ackerfläche mit Intensivkulturen wie z. B. Kartoffeln, Zuckerrüben, Gemüse, Dauerkulturen sowie eine Kombination aus beiden Kriterien).

Die Verpachtung von landeseigenen Flächen soll keine massiven Beeinträchtigungen in Betriebskonzepte bewirken. Kooperationen zwischen tierhaltenden Betrieben und Marktfruchtbetrieben, wie z. B. die vertragliche Gülleabnahme, sind bei der Vergabeentscheidung angemessen zu berücksichtigen. Ein Flächenentzug kann eine **Existenzgefährdung** bedeuten. Daher wird empfohlen, die bisher bewährte Praxis beizubehalten, den Flächenverlust auf maximal 20 % bezogen auf die Gesamtfläche zu begrenzen.

Darüber hinaus wird empfohlen, die **Gleichbehandlung der Betriebe** nach Rechtsform, Betriebsgröße und Wirtschaftsweise sowie Erwerbsform konsequent fortzusetzen. Es sollte daher zukünftig auf die Sockelbetriebsgröße verzichtet werden, die in der Vergangenheit dazu führte, dass auf ein öffentliches Verfahren bei Betrieben mit weniger als 300 ha Betriebsgröße und einer Referenzbodengüte von 40 Bodenpunkten verzichtet wurde. In Anbetracht der Sensibilität des Boden- und Pachtmarktes ist dies letztlich im Interesse aller Beteiligten.

Grundsätzlich sollte das Prinzip der „Eisernen Verpachtung“ gelten. Allerdings ist es bei der Vielzahl von Einzelflächen schwierig umzusetzen, der Verwaltungs- und Kontrollaufwand wäre unangemessen hoch. Bei zu kurzen **Pachtlaufzeiten** ist jedoch die Gefahr, dass zum Ende der Pachtzeit der Erhalt der Bodenfruchtbarkeit und des guten Zustandes (Erhaltungskalkung, Absinken in Nährstoffversorgungsklassen oder besonders bei Grünland die Narbenpflege oder der Erhalt von Einzäunungen, wasserbaulichen Einrichtungen) durch den Pächter vernachlässigt werden. Längere Pachtlaufzeiten sind daher in Bezug auf Nachhaltigkeitskriterien günstiger zu beurteilen als kürzere. Die bisherige Laufzeit von 12 Jahren für die Vergabe öffentlich ausgeschriebener Flächen erscheint nach reichlicher Prüfung als insgesamt angemessen und ausgewogen und sollte daher auch weiterhin im Regelfall vorgesehen werden.

Generell ist es legitim und unter Berücksichtigung der besonderen Aufgabenstellung für die Landgesellschaft sogar als notwendig zu erachten, dass in allen Pachtverträgen **Sonderkündigungsrechte** für die Umsetzung von Vorhaben im Landesinteresse sowie bei schweren Verstößen gegen die gute fachliche Praxis bzw. ordnungsgemäße Bewirtschaftung vorgesehen werden.

Außerdem sollte eine **grundsätzliche Klausel** für 6 % der Pachtfläche innerhalb der Pachtzeit von 12 Jahren, bei kürzeren Laufzeiten anteilig weniger, vorgesehen werden, um sich die im Einzelfall erforderliche Flexibilität beim begrenzten, entschädigungslosen Zugriff auf landeseigene Flächen zu ermöglichen.

Als **Ausschlussgründe** sind bei der Verpachtung (Weiterverpachtung und Ausschreibung) vorzusehen:

- Begründete Zweifel an der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen (z. B. schwere Verstöße bei Cross Compliance);
- Begründete Zweifel an der Bonität des Betriebes.

Für die **Transparenz und Dokumentation** im Ausschreibungsverfahren sorgt weiterhin ein einheitlicher Fragebogen, der die Entscheidungskriterien enthält und Grundlage der Gebotsangabe und Rangierung darstellt. Grundsätzlich wird die Neuverpachtung landeseigener Flächen im Ausschreibungsverfahren öffentlich bekannt gemacht, damit jeder interessierte Landwirt die Möglichkeit erhält, sich zu bewerben. Als Medium dienen das Internet, die lokale Presse und lokale und landesweite öffentliche Anzeiger. Bekannte ortsfremde Interessenten werden direkt angeschrieben. An der bisherigen Dokumentation und Transparenz des Verfahrens gibt es keine begründbaren Beanstandungen, sie sind daher in der bisherigen Form fortzuführen.

Als Änderungsvorschlag ist die **zeitgleiche und kurzfristige Bekanntgabe des Ergebnisses** unmittelbar nach Protokoll des Vergabegremiums zu nennen (Abb. 9) zur Verbesserung der Transparenz und Sicherung der Unabhängigkeit der Verpachtungsentscheidungen.

Es wird empfohlen den **Ablauf des Verfahrens** in der bisher bewährten Form weiterzuführen, wie in Abb. 1 und Abb. 3 skizziert.

Die **Ausschreibung** erfolgt mit Vorgabe eines festen Pachtzinses. Pachtlose sollen i. d. R. 20 ha nicht unter- und 60 ha nicht überschreiten. Es sollte die Möglichkeit weiterhin bestehen, die zu verpachtenden Flächen sowohl als Ganzes wie auch in Teilen zu verpachten. Diese Entscheidung hängt wesentlich von der Bewertung der eingehenden Bewerbungen ab (Interessenausgleich bei gleichrangigen Geboten).

Mit der Vergabe von Landesflächen sollen Investitionen und Produktionsbereiche unterstützt werden, die **qualitative Kriterien** erfüllen wie

- hohe Wertschöpfung,
- Ausweitung arbeitsintensiver und innovativer Produktionsbereiche,
- Schaffung nachhaltiger Arbeitsplätze mit attraktiven Löhnen,
- nachhaltige Landbewirtschaftung,
- umwelt- und tiergerechte Landwirtschaft,
- Ansiedlung von zentralen Unternehmensfunktionen in Mecklenburg-Vorpommern,
- Ausbau der ökologischen Landwirtschaft,
- Ansiedlung und Neugründung von Landwirtschaftsbetrieben,
- geringe Entfernung der Bewirtschaftungsflächen des zukünftigen Pächters zu den Ausschreibungsflächen.

In der Verpachtungspraxis sind allerdings konkret nachprüfbar, transparente Kriterien notwendig. Es sollte im Ausschreibungsverfahren nach folgenden **Entscheidungskriterien** und Gewichtung vorgegangen werden (siehe nachfolgende Tabelle):

**Tabelle 7: Empfehlung für die zukünftige Vergabe von landeseigenen Flächen im Ausschreibungsverfahren**

Vergabekriterium	Gewichtung
1. Viehbesatz bzw. Intensivkulturen im Ist-Jahr	Rangfolge der Gebote nach Höhe des GV-Besatzes bzw. Intensivkulturen
2. Viehbesatz bzw. Intensivkulturen im Ziel-Jahr	
3. Entfernung des Betriebes zum Pachtobjekt	Reihenfolge nach Nähe der Hofstelle zum Pachtobjekt
4. innovativer Betriebszweig ja/nein	bei gleicher Gewichtung Zuschlag an innovativen/ökologisch wirtschaftenden Betrieb
5. Ökolandbau ja/nein	

Ein Bezug auf arbeitsintensive Produktionsbereiche (GV-Besatz und/oder Anteil Intensivkulturen) hat den Vorteil, dass die Kriterien bezüglich Weiterverpachtung mit den Kriterien zur Rangierung im Ausschreibungsverfahren überein stimmen. Es gibt eine hohe Korrelation zwischen den Kriterien GV und Intensivkulturen und dem AK Besatz, sodass das Ziel Förderung der Beschäftigung damit hinreichend abgedeckt wird.

Für eine nachhaltige Bewirtschaftung ist eine Reduzierung der **Feld-Hofentfernung** anzustreben. Es ist agrarstrukturelles Ziel, arrondierte Betriebe zu erhalten und zu befördern und dabei die regionale Verantwortung der Landwirtschaft für die soziale Identität in den ländlichen Räumen zu stärken.

Betriebe, die **innovative Verfahren** befördern oder einen besonderen Beitrag zur nachhaltigen, umweltschonenden Landnutzung leisten, sollten bei gleichwertigen Pachtgeboten den Zuschlag erhalten.

Die Vergabe von landeseigenen Flächen in Verbindung mit **Investitionszusagen** hat in der Vergangenheit zu schätzungsweise 57 Mio. € Investitionen geführt. Allerdings ist bei Einzelfallprüfung schwer zwischen ohnehin anstehenden oder geplanten Investitionen und nur aufgrund der Verpachtung ausgelösten Investitionen zu unterscheiden. In den letzten Jahren wurde es besonders bei Investitionen in Veredlungsbereiche (v. a. Schweine- und Geflügelhaltung) für die Investoren immer schwieriger, diese (termingerecht) zu realisieren. In den meisten Fällen der Ausschreibung wurde die Verpachtung an Investitionszusagen gebunden und bei Nichteinhaltung der Pachtvertrag vorzeitig gekündigt und/oder Vertragsstrafen (200 €/ha) verhängt. Obwohl diese Vorgehensweise bei den wachsenden Widerständen von Teilen der Bevölkerung in den ländlichen Räumen für Pächter und Verpächter zunehmende Probleme bereitet, sollte an dieser Vorgehensweise grundsätzlich festgehalten werden. Um jedoch der Gefahr von juristischen/gerichtlichen Auseinandersetzungen zu reduzieren, sind klare Festlegungen hinsichtlich der Verpachtung mit Zusagen nötig. In der nachfolgenden Abbildung ist die empfohlene Vorgehensweise im Detail dargestellt.

Investitionszusagen sind nur im Rahmen von Ausschreibungsverfahren vorzusehen. Bei der Auswahl der Pachtgebote soll nicht die Höhe der Investitionszusage, sondern die damit verbundenen GV-Besatz bzw. Anteil Intensivkulturen im Zieljahr nach den Auswahlkriterien der Tabelle 7 eine Rolle spielen.

Sofern Investitionen in arbeitsintensive Produktionszweige zugesichert werden, die zu einer Vergabe führen, müssen diese vertraglich abgesichert werden. Wird aufgrund von Eigenverschulden des Pächters der GV-Besatz bzw. Anteil Intensivkulturen im Zieljahr nicht erreicht, sind Vertragsstrafen und vorzeitige Kündigung des Pachtvertrages anzuwenden. Ein Nichtverschulden ist im Vertrag zu regeln (beispielsweise die Investition ist von Amtswegen nicht genehmigt worden). Die Möglichkeit der Verlängerung des Investitionszeitraumes zur Prüfung der Investitionszusage von derzeit meist drei auf fünf Jahre sollte durch die Landesgesellschaft geprüft werden.

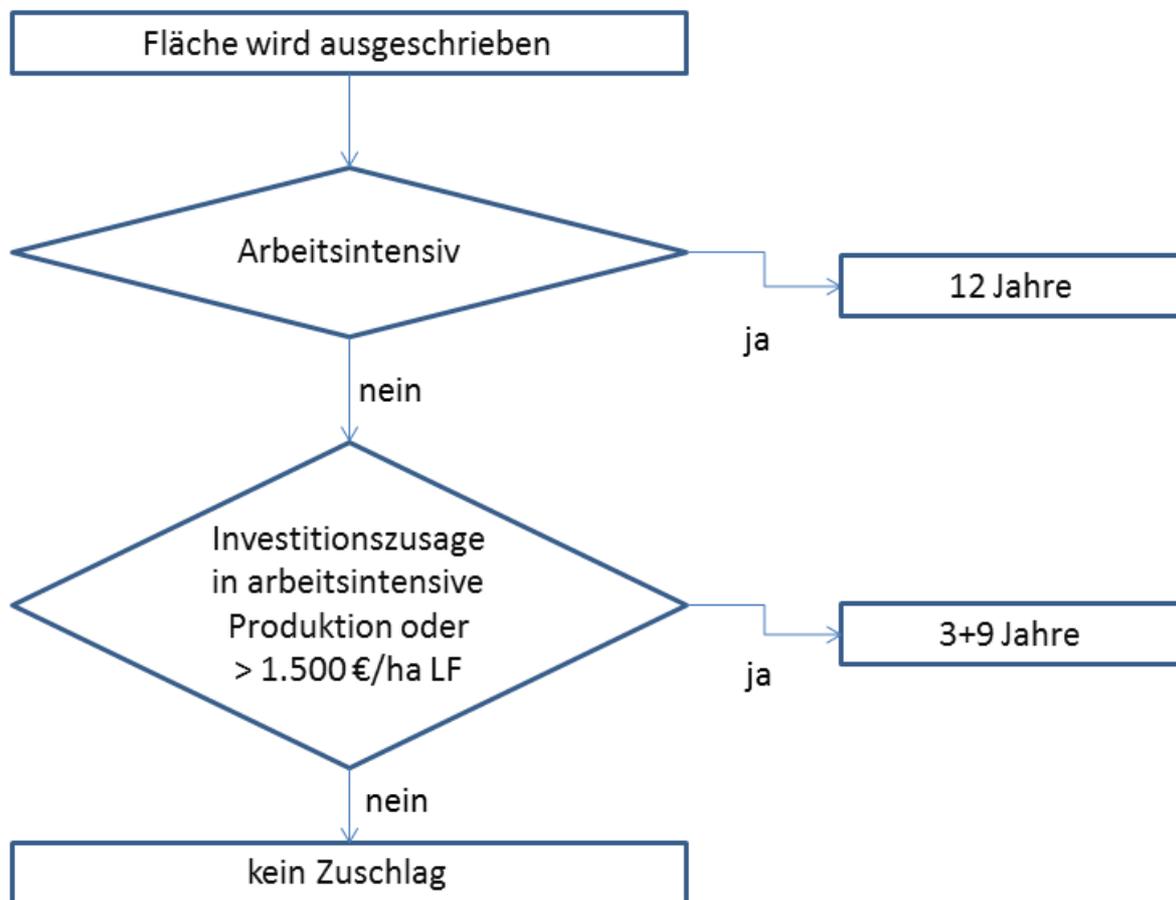
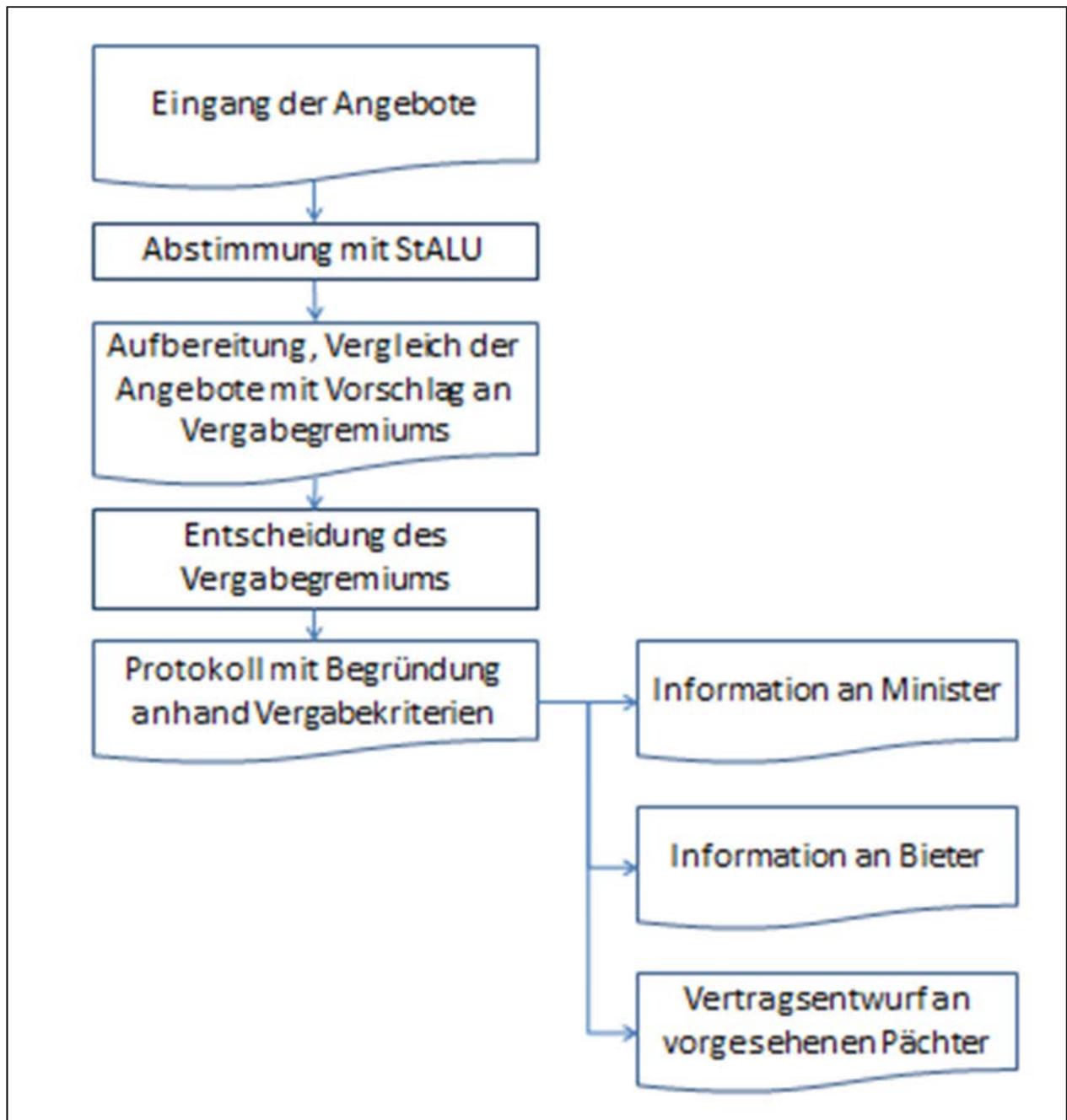
**Abb. 8: Kriterien zur Vergabe nach Ausschreibung**

Abb. 9: Vorschlag für den Ablauf des zukünftigen Ausschreibungsverfahrens



## 8 Anhang

### Abb. 10: Pächterangaben zum Pachtgebot (Anlage 3)

#### Pächterangaben zum Pachtgebot in den Gemarkungen

Pachtgegenstand: Gemarkung \_\_\_\_\_ Flur \_\_\_\_\_

Pachtgegenstand: Gemarkung \_\_\_\_\_ Flur \_\_\_\_\_

#### 1. Angebot für folgendes Los

- Pachtlos 1  
 Gesamtgröße: \_\_\_\_\_ ha  
 Pachtzins: \_\_\_\_\_ €/Jahr
- Pachtlos 2  
 Gesamtgröße: \_\_\_\_\_ ha  
 Pachtzins: \_\_\_\_\_ €/Jahr
- Pachtlos 3  
 Gesamtgröße: \_\_\_\_\_ ha  
 Pachtzins: \_\_\_\_\_ €/Jahr

#### 2. Pachtinteressent

Firma / Name: \_\_\_\_\_

\*vertretungsberechtigt: \_\_\_\_\_

Straße: \_\_\_\_\_

PLZ: \_\_\_\_\_

Ort: \_\_\_\_\_

Telefon: \_\_\_\_\_

e-mail: \_\_\_\_\_

#### Betriebssitz

Straße: \_\_\_\_\_

PLZ: \_\_\_\_\_

Ort: \_\_\_\_\_

\*eingetragen im

Handelsregister von \_\_\_\_\_

HRB Nr. \_\_\_\_\_

Alter des Betriebsleiters (nur bei natürlichen Personen): \_\_\_\_\_

Beteiligungen an anderen landw. Betrieben: \_\_\_\_\_

\*Handelsregisterauszug, aus dem die aktuellen Vertretungsverhältnisse und Gesellschafterzusammensetzung hervorgeht, belegen

## Anlage 3

## 3. Betriebsorganisation

## 3.1. Flächenbewirtschaftung 2011/2012

Betriebsgröße \_\_\_\_\_ ha

davon :

Eigentum \_\_\_\_\_ ha Pacht \_\_\_\_\_ ha

Ackerland \_\_\_\_\_ ha Grünland \_\_\_\_\_ ha

Sonstiges \_\_\_\_\_ ha \_\_\_\_\_

## 3.2. Anbau 2011/2012

Getreide \_\_\_\_\_ ha Raps \_\_\_\_\_ ha

Z- Rüben \_\_\_\_\_ ha Mais \_\_\_\_\_ ha

Kartoffelanbau \_\_\_\_\_ ha Gemüse/Sonderkulturen \_\_\_\_\_ ha

Stilllegungsfläche \_\_\_\_\_ ha Feldfutteranbau \_\_\_\_\_ ha

Dung/Gülleabnahmeverträge mit tierhaltenden Betrieben: \_\_\_\_\_ m<sup>3</sup>

abgebender Betrieb \_\_\_\_\_

## 3.3. Tierhaltung 2011/2012 (Bitte aktuellen HI-T-Bestandsregistrauszug beifügen)

Rinder gesamt \_\_\_\_\_

davon

Milchkühe \_\_\_\_\_ Milchreferenzmenge \_\_\_\_\_ kg

Mutterkühe \_\_\_\_\_ Mutterkuhquote \_\_\_\_\_

Rinder 0 bis 1 Jahr \_\_\_\_\_ Rinder 1 bis 2 Jahre \_\_\_\_\_

Rinder über 2 Jahre \_\_\_\_\_

Mastschweineplätze \_\_\_\_\_ belegte Sauenplätze \_\_\_\_\_

sonstiger Tierbestand \_\_\_\_\_

Tierart \_\_\_\_\_ Bestandsgröße \_\_\_\_\_

Tierart \_\_\_\_\_ Bestandsgröße \_\_\_\_\_

Tierbestand in GV gesamt \_\_\_\_\_

**Anlage 3**

**4. Arbeitskräfte (in Voll AK) 2011/2012**

Familien AK

Fremd AK \_\_\_\_\_

davon ganzjährig beschäftigt \_\_\_\_\_

Auszubildende \_\_\_\_\_

**5. Investitionen**

Investitionen in Anlagevermögen in den letzten 5 Jahren (ab 5.000,00 €, außer Flächen- und Maschinenkauf):

Art:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Umfang: \_\_\_\_\_ €

Sollte der Zuschlag für das Los erteilt werden, sind folgende Investitionen und Änderungen des Betriebskonzeptes bzw. Erweiterungen des Tierbestandes geplant.

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Umfang: \_\_\_\_\_ €



**Abb. 11: Poster zur Landverpachtung vom Zentrum Gesellschaftliche Verantwortung der Evangelischen Kirche in Hessen und Nassau**

**Wenn Sie Kirchenland verpachten, sollten Sie daran denken:**

**Wichtige Aspekte im Verhältnis Verpächter/Pächter**

- Pacht-Preisspiegel
- Pachtdauer
- Pachthöhe
- Zu viele/zu wenige Pachtinteressenten

**Pachtaufgaben im EKHN-Musterpachtvertrag**

Verbot von

- gentechnisch veränderten Organismen
- Klärschlamm
- abfallähnlichen Stoffen

**Soziale Aspekte berücksichtigen**

- Mindestbetriebsgröße
- Kirchengemeinschaft

**Die Energiewende birgt Chancen und Risiken**

- Boom der Biogasanlagen
- Zwiespalt bei Solaranlagen auf fruchtbaren Ackerflächen

**Landschaftsökologische Ansätze unterstützen**

- Saumstrukturen, z.B. Hecken, erhalten und fördern
- Blühstreifen Raum geben

**Bewusstsein für den Wert der Böden entwickeln**

- Kirchenland neu entdecken!

*Du lässt Gras wachsen für das Vieh, auch Pflanzen für den Menschen, die er anbaut, damit er Brot gewinnt von der Erde und Wein, der das Herz des Menschen erfreut, damit sein Gesicht von Öl erglänzt und Brot das Menschenherz stärkt.*

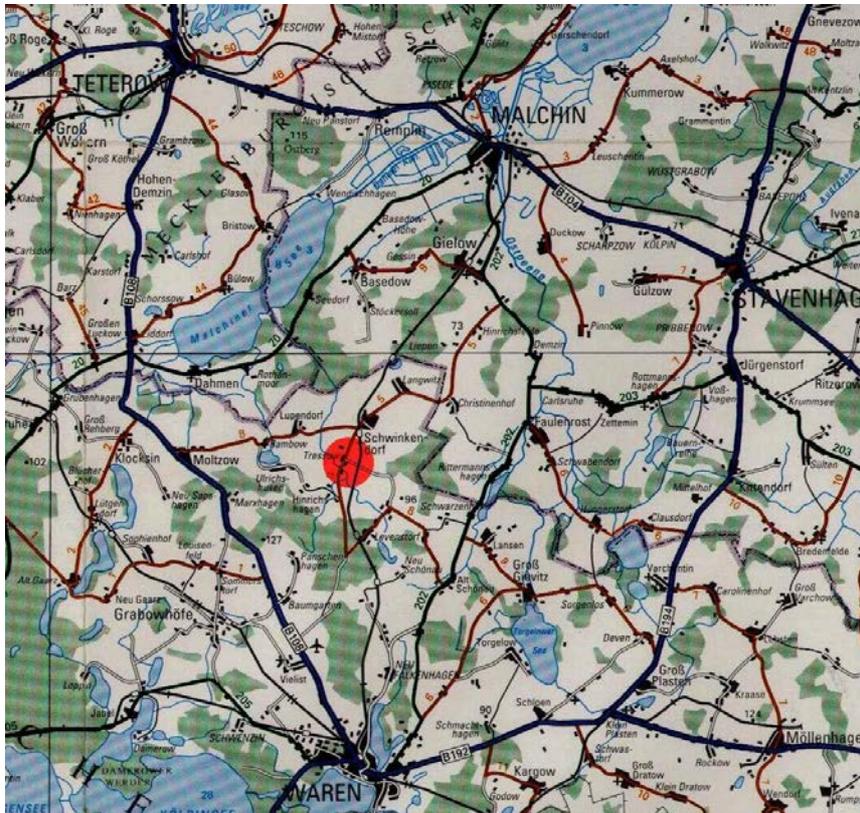
*Psalm 104, 14-15*

**Kirchenland ist ein Bodenschatz**

## Mustervertrag: Beispiel einer Ausschreibung der Landgesellschaft mbH

### Ausschreibung landwirtschaftlicher Nutzflächen zur langfristigen Verpachtung

Im Auftrag des Landes Mecklenburg-Vorpommern werden durch die Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH nachfolgend aufgeführte Grundstücke mit einer Gesamtgröße von 302,4839 ha in **17194 Tressow**, Gemeinde Lupendorf, Landkreis Müritz zur langfristigen Verpachtung ausgeschrieben.



Ansprechpartner: Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH Außenstelle  
Neubrandenburg  
Herr Rost  
Reitbahnweg 8; 17034 Neubrandenburg  
Tel.:0395 45 03-43  
FAX:0395 45 03-12  
E-Mail: [Thomas.Rost@lgmV.de](mailto:Thomas.Rost@lgmV.de)

## Exposé

1. Zur Umsetzung des Landtagsbeschlusses vom Mai 2000 und entsprechend der Landeshaushaltsordnung (LHO) werden die nachfolgenden Flächen zur Verpachtung ausgeschrieben. Die Vergabe ist vorrangig an landwirtschaftliche Betriebe mit arbeitsintensivem Produktionsprofil vorgesehen.

### 2. Pachtgegenstand:

Der Ort Tressow befindet sich ca. 17 km nördlich der Kreisstadt Waren/Müritz. Einwohnerzahl: ca. 50

Die nächstgelegene Einkaufsmöglichkeit ist im ca. 2 km entfernten Schwinkendorf vorhanden. Die Amtsschule befindet sich in Hohen Wangelin.

Die Flächen der Fluren 1 und 4 befinden sich im Naturpark „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“.

Die Flächen liegen überwiegend arrondiert. Eingeschlossene Flächen Dritter werden mit zwei Pflugaustauschverträgen mit angrenzenden Betrieben bewirtschaftet. Die Laufzeit dieser Verträge ist bis zum 30.09.2004 begrenzt.

Alle Schläge sind über öffentliche Wege und Asphaltstraßen zu erreichen. Die mit verpachteten Verkehrsflächen sind keine öffentlichen Wege.

#### 1.1 Los 1

Gesamtgröße: 135,6918 ha

<b>Nutzart</b>	<b>Größe</b>	<b>durchschnittliche Wertzahl</b>
Ackerland	113,2761 ha	39
Grünland	15,0704 ha	42
Gebäudefläche	0,1400 ha	
Holzung	0,3597 ha	
Unland	3,5866 ha	
Verkehrsfläche	0,3325 ha	
Wasserfläche	2,9265 ha	

Das mitverpachtete Gebäude ist ein derzeit ungenutzter Traktorenschuppen, der sich auf dem Flurstück 22 der Flur 1 befindet. Es handelt sich dabei um einen verputzten Massivbau mit Wellasbestdachplatten. Die Metalltore sind teilweise aufgebrochen.

## 1.2 Los 2

Gesamtgröße: 53,0441 ha

<b>Nutzart</b>	<b>Größe</b>	<b>durchschnittliche Wertzahl</b>
Ackerland	48,8690 ha	43
sonstige Flächen	0,0260 ha	Unland 3,9340 ha
Verkehrsfläche	0,0940 ha	
Wasserfläche	0,1211 ha	

## 1.3 Los 3

Gesamtgröße: 113,8880 ha

<b>Nutzart</b>	<b>Größe</b>	<b>durchschnittliche Wertzahl</b>
Ackerland	109,2914 ha	39
Holzung	0,6610 ha	
sonstige Flächen	0,0380 ha	
Unland	1,9479 ha	
Verkehrsfläche	0,0100 ha	
Wasserfläche	1,9397 ha	

Das Flurstück 88 der Flur 2, sowie die Flurstücke 7, 9, 10 und 12 der Flur 3 sind komplett und die Flurstücke 87/1 der Flur 2 und 13 der Flur 3 teilweise Bestandteil einer Dauerstilllegung.

Gesamtgröße aller Lose: 302,6239 ha Flurstücksliste: siehe Anlage 1

Kartenmäßige Darstellung : siehe Anlage 2

Eine Vorortbesichtigung der Pachtflächen wird nicht angeboten.

**2. Pachtzeit:**

12 Jahre,  
vom 01.10.2004 bis zum 30.09.2016

**3. Pachtpreis:**

Ackerland (prämienberechtigt)	3,50 €/Ackerzahl
Grünland:	1,80 €/Grünlandzahl
Los 1:	16.011,92 €
Los 2:	7.291,38 €
Los 3:	14.927,50 €
<b>Gesamtpachtzins:</b>	<b>38.230,80 €</b>