

Meine Rechte als Verpächter

Serie Pachtrecht (3): Während der Pachtzeit steht für den Verpächter die pünktliche Zahlung des Pachtzinses und die ordnungsgemäße Bewirtschaftung im Vordergrund. Was einfach klingt, kann in der Praxis zu reichlich Ärger führen.

Wer als Verpächter bestimmte Vorstellungen über Art und Weise oder Umfang der Bewirtschaftung der Pachtfläche oder des verpachteten Betriebes hat, ist zunächst gut beraten, möglichst klare und umfassende Regelungen (schriftlich) mit dem Pächter zu treffen. Beginnend mit der Nutzungsart (zum Beispiel nur Wiese), über eine bestimmte Fruchtfolge, bestimmte Düngerefordernisse bis hin zu Mitbenutzungsrechten des Verpächters, kann alles vereinbart werden.

In der Praxis zeigt sich allerdings, dass viele gutgemeinte Regelungen, kaum oder nur schwierig überprüfbar sind. So lässt sich zum Beispiel die Vereinbarung eines bestimmten Nährstoffzustandes oder einer bestimmten Düngeraufbringung im Streitfall kaum realistisch überprüfen. Wer verpachtet, sollte sich auch im Klaren sein, dass der Pächter nicht zwingend so weiterwirtschaftet, wie man es selbst gemacht hat.

Wenn im Pachtvertrag nichts Ausdrückliches vereinbart ist, gilt nur die gesetzliche Grundregel, dass der Pächter zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Pachtsache verpflichtet ist. Dies beinhaltet Folgendes:

Das Verbot der Unterverpachtung

Grundsätzlich ist nur der Pächter – selbstverständlich unter Zuhilfenahme von Angestellten, Betriebshelfern, beauftragten Lohnunternehmen, aber auch weiteren Dritten im Rahmen der Nachbarschaftshilfe (Maschinenring) – berechtigt und verpflichtet, die Pachtsache zu bewirtschaften. Ohne Zustimmung des Verpächters darf der Pächter die Nutzung der Pachtsache keinem Dritten überlassen, insbesondere nicht unterverpachten oder die Pachtsache ganz oder teilweise einem landwirtschaftlichen Zusammenschluss zum Zwecke der gemeinsamen Nutzung überlassen.

Nicht entscheidend ist, ob die Überlassung an andere gegen Entgelt oder unentgeltlich erfolgt. So ist auch der sogenannte Pflugtausch, bei dem Pächter Pachtflächen untereinander zum Zwecke der einfacheren Bewirtschaftung austauschen, nur mit Zustimmung des Verpächters möglich. Gleiches gilt für die Einbringung der Pachtfläche in eine Gesellschaft (zum Beispiel GbR, GmbH). Dies gilt selbst dann, wenn der Pächter Gesellschafter dieser Gesellschaft wird. In den meisten Musterpachtverträgen ist deshalb häufig die Regelung aufgenommen, dass die Einbringung in eine Gesellschaft zulässig sein soll.

Umgekehrt ist aber auch in Fällen, in denen von vornherein eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) der Pächter ist, daran zu denken, dass sich diese während der Laufzeit eines Pachtvertrages möglicherweise auflöst. Würden dann die einzelnen Gesellschafter die Pachtflächen aufteilen und jeder für sich bewirtschaften, so wäre dies eine unzulässige Nutzungsüberlassung, da die wirtschaftenden Einzelpersonen nicht mehr identisch mit der GbR sind. Deshalb sollte bei Pachtverträgen mit einer GbR auch hierzu eine Regelung getroffen, da ansonsten wohlmöglich der Verpächter in einen Streit der GbR-Gesellschafter hineingezogen wird (zum Beispiel Beendigung des Pachtverhältnisses bei Auflösung der GbR).

Kein Verstoß gegen die Eigenbewirtschaftungspflicht ist die Übertragung der Bewirtschaftung auf Dritte, zum Beispiel Lohnunternehmer, Maschinenring etc., solange die Entscheidungshoheit beim Pächter verbleibt. Auch sogenannte Ernteteilungsverträge (Crop-Sharing) bei denen die Bewirtschaftungsarbeiten einem Dritten überlassen werden, der dafür kein Ent-

gelt sondern einen Teil der Ernte erhält, sind zulässig.

Einen Sonderfall regelt das Gesetz für den Fall, in dem der Pächter seinen Betrieb im Wege der vorweggenommenen Erbfolge an einen anderen übergibt (müssen nicht Familienmitglieder sein). Hier liegt strenggenommen kein Fall der Unterverpachtung vor, sondern der Hofübernehmer tritt an Stelle des bisherigen Pächters in das Pachtverhältnis ein. Die Übergabe des Betriebes muss im Rahmen der vorweggenommenen Erbfolge geschehen. Dies muss nicht zwingend ein Hofübergabevertrag sein, denkbar sind auch erbvertragliche Regelungen. Dagegen führt die Verpachtung an einen Dritten, etwa zur Erlangung des Altersgeldes, nicht zu einem Übergang der Pachten auf diesen.

Wird der Betrieb des Pächters im Wege der vorweggenommenen Erbfolge übertragen, so kann sich der Verpächter gegen den damit eintretenden Wechsel in Person des Pächters nur dann erwehren, wenn die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Pachtsache durch den Übernehmer nicht gewährleistet ist. Hier steht dem Ver-

pächter ein Kündigungsrecht zu. Der Verpächter muss aber beweisen, dass aufgrund der Gesamtumstände des Übernehmers (zum Beispiel Ausbildung, Qualifikation, Bonität) die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Pachtsache nicht zu erwarten ist.

Ordnungsgemäße Bewirtschaftung

Was ordnungsgemäße Bewirtschaftung ist, wird vom Gesetz nicht näher bestimmt. Zunächst ist festzuhalten, dass eine Bewirtschaftungspflicht besteht. Nachdem eine obligatorische Stilllegungsverpflichtung nicht mehr besteht, kann sich der Pächter nicht mehr auf die früher geltenden gesetzlichen Regelungen berufen, wonach eine Flächenstilllegung als Form der Bewirtschaftung bezeichnet wurde.

Eine Bewirtschaftung ist dann ordnungsgemäß, wenn sie nach den einschlägigen technischen und wirtschaftlichen Regeln substanzschonend und erhaltend ausgeführt wird. Der Pächter muss also die nachhaltige Ertragsfähigkeit der Pachtsache sicherstellen. Er hat alles zu unterlassen, wodurch die bisherige Nutzung der Pachtsache zukünftig erschwert oder unmöglich gemacht wird. Allgemein gültige Standards gibt es nicht. Immer ist der Einzelfall entscheidend.

Beispiele aus der Rechtsprechung sind im Textkasten auf Seite 52 zu finden.

Fortsetzung auf Seite 52

FOTO: AGRARFOTO



Zins Spiegel

Geldanlagen

	Rendite %
Tagesgeld ¹⁾	0,64
Festgeld ¹⁾	
bis 1 Jahr	1,29
bis 2 Jahre	1,98
über 2 Jahre	2,16
Finanzierungsschätze (Bund)	
1 Jahr	0,0001
2 Jahre	0,0001
Bundesschatzbriefe	
Typ A, 6 Jahre	0,54
Typ B, 7 Jahre	0,68

Kredite

	Effektivzins ²⁾ %
Kontokorrent ¹⁾	
Ohne Sicherung	9,89
mit Sicherung 2 – 3 % weniger	
über Kreditlimit 2 – 3 % mehr	

Hypothekendarlehen ¹⁾	
Festzins 5 Jahre	2,63
Festzins 10 Jahre	2,85
Festzins 15 Jahre	3,03

Sonderkredite Rentenbank	
Basis-Ratenkredit, Klasse A ³⁾	
Laufzeit/Zinsbindung	
4/4 Jahre	1,05
6/6 Jahre	1,36
10/5 Jahre	1,46
10/10 Jahre	1,96
15/10 Jahre	2,27
20/10 Jahre	2,37
Für Junglandwirte, Energie etc.	
gelten niedrigere Zinssätze.	

Stand: 5. 11. 2012

¹⁾ Durchschnittliche Zinssätze deutscher Geldinstitute im Neugeschäft, ermittelt von der Deutschen Bundesbank.

²⁾ Anfänglicher Effektivzins nach Preisangabenverordnung.

³⁾ In den Preisklassen B bis J Zuschläge bis zu 4,35 Prozent.

Trend

Noch nie waren die Finanzierungsbedingungen für Baukredite so günstig wie derzeit. Grund dafür ist die Nullzinspolitik der Europäischen Zentralbank. Deren Ziel ist, die Finanzierungskosten der Staaten extrem tief zu halten und Inflation wird dabei in Kauf genommen beziehungsweise sogar gefördert, um die Staatsschulden zu entwerten. Baufinanzierer dürften auch in den nächsten Monaten von sehr niedrigen Kreditzinsen profitieren.

Was ist ordnungsgemäße Bewirtschaftung?

Beispiele aus der Rechtsprechung zur Frage der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung von Pachtflächen:

Biologischer Anbau: Zulässig, wenn die Fläche bei Beendigung des Pachtverhältnisses auch wieder für einen konventionellen Anbau genutzt werden kann.

Bodenverdichtungen: Bodenverdichtungen können auch im Rahmen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung entstehen. Über dem Durchschnitt liegenden Bodenverdichtungen müssen aber mitunter durch Tiefenlockerungen beseitigt werden.

Drainagen, Gräben etc.: Sind vom Pächter zu unterhalten, nicht jedoch neu anzulegen.

Anbau von Genpflanzen: Entspricht ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, wenn die gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden (OLG Brandenburg, Urteil vom 17. 1. 2008)

Klärschlamm: Die Düngung mit Klärschlamm, Klärkalk, Kompost etc. stellt eine Form der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung dar, wenn die gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden (OLG Celle, Urteil vom 12. 10. 1989).

Pfluglose Bodenbewirtschaftung: Ist zulässig, wenn im Zeitpunkt der Rückgabe der Flächen die Bewirtschaftung mit dem Pflug wieder möglich ist.

Unkrautbekämpfung: Das Auftreten von Unkräutern muss nicht gänzlich verhindert werden. Es entspricht durchaus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, wenn aus Gründen des Wasser- und Bodenschutzes sowie der Gefahr der Entstehung resistenter Unkräuter, Maßnahmen der chemischen Unkrautbekämpfung auf das notwendige Maß eingeschränkt werden (OLG Naumburg, Urteil vom 29. 8. 2002).

Vertragsnaturschutz: Die Teilnahme an den entsprechenden Programmen ist zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Pachtfläche bei Beendigung der Pacht wieder in den ursprünglichen Zustand zurückversetzt werden kann.

Änderung der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung: Eine Änderung der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung der Pachtsache (wie beispielsweise die Umwandlung einer Wiese in eine Campingfläche, etc.) ist auch ohne Erlaubnis des Verpächters zulässig, wenn durch die Änderung die Art der landwirtschaftlichen Nutzung über die Pachtzeit hinaus nicht beeinflusst wird. Will der Pächter also zum Beispiel eine Wiese umgebrechen, so kann dies zulässig sein, wenn infolge der Restlaufzeit des Pachtvertrages sichergestellt ist, dass eine rechtzeitige Wiedereinsaat möglich ist.

Meine Rechte ...

Fortsetzung von Seite 51

Kein zwingender Maßstab für die Frage der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung sind die Cross Compliance-Anforderungen. Zwar enthalten diese natürlich eine Vielzahl von Elementen, die auch im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zu erfüllen sind. Allerdings führt nicht jeder CC-Verstoß zwangsläufig zur Annahme einer nicht ordnungsgemäßen Bewirtschaftung.

Ein wesentliches Element der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Pachtsache und deshalb vom Gesetz auch ausdrücklich genannt, ist die Pflicht des Pächters die gewöhnlichen Ausbesserungen der Pachtsache insbesondere der Wohn- und Wirtschaftsgebäude, der Wege, Gräben, Drainagen und Einfriedungen auf seine Kosten durchzuführen. Was gewöhnliche Ausbesserungen sind, definiert das Gesetz nicht weiter. Allgemein versteht man darunter den Ausgleich von Veränderungen, die durch normale Abnutzung, insbesondere den üblichen Gebrauch im Laufe der Pachtzeit entstehen, zum Beispiel Wartungs- und Pflegearbeiten, Maßnahmen wegen üblicher Witterungseinflüsse (Nachstecken beschädigter Dachziegel, Erneuerung Schutzanstrich, Spülen der Drainage).

Im Einzelfall ist die Abgrenzung mitunter schwierig. Sind am Pachtgegenstand Maßnahmen zur Erhaltung erforderlich, so hat der Pächter die Durchführung solcher Maßnahmen durch den Verpächter zu dulden. Erhaltungsmaßnahmen sind solche die erforderlich sind, um den vertragsgerechten Gebrauch der Pachtsache zu gewährleisten (zum Beispiel Reparaturen an Gebäuden, Einrichtungen, Zuwegungen, Leitungen usw.).

Die Duldungspflicht des Pächters

entsteht erst nach rechtzeitiger Mitteilung der durchzuführenden Maßnahmen. Der Pächter muss (zum Beispiel bei Arbeiten an einem Gebäude) die Möglichkeit haben, seinen Betriebsablauf darauf einzurichten. Etwas anderes gilt nur dann, wenn Sofortmaßnahmen zur Abwendung unmittelbar drohender Gefahren oder eingetretener Schäden erforderlich sind.

Ähnliches gilt für Maßnahmen zur Verbesserung der Pachtsache. Dies sind Vorhaben die zu einer Erhöhung des Gebrauchs- oder Nutzwertes der Pachtsache führen (zum Beispiel Neuanlage von Drainagen, Wirtschaftswegen, Stallmodernisierungen etc.). Solche Maßnahmen hat der Pächter zu dulden, es sei denn die Maßnahme bedeutet für ihn eine Härte, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Verpächters nicht zu rechtfertigen ist.

Eine besondere Härte, die die Duldungspflicht des Pächters ausschließt, ist zum Beispiel dann anzunehmen, wenn Verbesserungsmaßnahmen kurz vor Ablauf des Pachtverhältnisses ohne weiteren Nutzen für den Pächter durchgeführt werden. Auch hier gilt das Erfordernis der rechtzeitigen Ankündigung. Werden Maßnahmen zur Verbesserung der Pachtsache durchge-

führt und kann der Pächter als Folge höhere Erträge erzielen, kann der Verpächter verlangen, dass der Pächter in eine angemessene Erhöhung der Pacht einwilligt. Im Streitfall kann hier das Landwirtschaftsgericht die Einwilligung des Pächters auf Antrag des Verpächters ersetzen. Wird im Rahmen der Verpachtung Inventar überlassen, so hat der Verpächter einen Anspruch, dass der Pächter die Inventarstücke instand hält und instand setzt (zum Beispiel Reparatur von Maschinen etc.).

Rechtzeitige Zahlung des Pachtzinses

Die weitere Hauptpflicht des Pächters ist die Zahlung des Pachtzinses. Soweit nicht etwas anderes vereinbart ist, ist die Zahlung am Ende der Pachtzeit zu entrichten (erster Werktag nach Ablauf der Pachtzeit).

Zahlt der Pächter nicht, so kommt er im Regelfall automatisch in Verzug, sodass es keiner Mahnung bedarf. Folge des Verzugs ist, dass der Verpächter eine Verzinsung in Höhe von zumindest fünf Prozentpunkten über Basiszinssatz verlangen kann. Ist der Verpächter noch selbst Unternehmer kann er sogar acht Prozentpunkte über Basiszinssatz (zur Zeit 0,12 Prozent) verlangen. In Anbetracht dieser Verzinsung könnte man der Meinung sein, der säumige Pächter sei eine gute Kapitalanlage, solange er denn zahlungsfähig bleibt. Zu beachten ist allerdings, dass der Pachtzinsanspruch nach Ablauf von drei Jahren beginnend mit dem Ende des Jahres in dem die Pacht fällig wird, verjährt.

Neben der Verzinsung entsteht für den Verpächter im Falle des Zahlungsverzuges das Recht, das Pachtverhältnis fristlos zu kündigen. Voraussetzung ist, dass der Pächter mit der Jahrespacht oder einem erheblichen Teil der Jahrespacht mehr als drei



FOTO: LANDPIXEL

Die Drainierung der Fläche ist vom Pächter zu dulden.

Monate in Verzug ist. Die Zahlung muss innerhalb der vorgenannten Frist beim Verpächter eingehen. Eine verspätete Zahlung nach erfolgter Kündigung rettet den Pächter nicht mehr. Eine Abmahnung wegen Zahlungsverzugs ist nicht erforderlich.

Zahlt der Pächter immer erst nach Eintritt des Verzugs aber vor Entstehen einer Kündigungsmöglichkeit, so kann dennoch gekündigt werden, wenn er wegen verspäteter Zahlung bereits einmal abgemahnt wurde.

Veräußert der Verpächter während der Pachtvertragslaufzeit sein Grundstück, so kann sich die Frage stellen, wem der Pachtzins zusteht – dem bisherigen Eigentümer oder dem neuen Eigentümer. Im Allgemeinen wird dazu der Notar in der Kaufvertragsurkunde eine Regelung getroffen haben. Fehlt diese, so steht die Pacht demjenigen zu, der im Zeitpunkt der Pachtfälligkeit als Eigentümer im Grundbuch steht.

Anpassung des Pachtzinses

Das sich deutlich nach oben entwickelnde Pachtzinsniveau, lässt bei vielen Verpächtern die Frage aufkommen, ob auch schon bei länger bestehenden Pachtverhältnissen eine Erhöhung des Pachtzinses erreicht werden kann. Vielfach sind in Musterpachtverträgen Anpassungsklauseln enthalten, die je nach den Umständen des Einzelfalls zum Erfolg führen können. Ist keine Anpassungsklausel vorhanden und kommt keine Einigung unter den Parteien zustande, so eröffnet das Gesetz eine Anpassungsmöglichkeit.

Haben sich nach Abschluss des Pachtvertrages die Verhältnisse, die für die Festsetzung der Vertragsleistungen maßgebend waren, nachhaltig so geändert, dass die gegenseitigen Verpflichtungen – also auch der Pachtzins – in ein grobes Missverhältnis zu einander geraten sind, so kann jeder Vertragsteil eine Änderung des Vertrages verlangen. Eine solche Änderung kann frühestens zwei Jahre nach Beginn des Pachtverhältnisses oder nach dem Wirksamwerden der letzten Änderung der Vertragsleistungen begehrt werden. Eine Änderung kann nicht rückwirkend, sondern frühestens für das Pachtjahr verlangt werden, in dem das Änderungsverlangen erklärt wird.

Eine Anpassung des Pachtzinses erfordert also ein Änderungsverlangen (Schriftform nicht zwingend, aber dringend zu empfehlen). Das Änderungsverlangen muss einen bestimmten Vorschlag enthalten (zum Beispiel die neue Pachtzinssumme). Willigt der Pächter in das Änderungsverlangen ein, gilt der neue Pachtzins. Lehnt der Pächter ab, so kann hier der Verpächter eine Entscheidung durch das Landwirtschaftsgericht beantragen.

Das Landwirtschaftsgericht wird prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Änderung vorliegen. Dies ist eine nachhaltige Änderung der Verhältnisse, also insbesondere der wirt-

schaftlichen Rahmenbedingungen unter denen das Vertragsverhältnis begonnen wurde. Die Entwicklung der Pachtpreise für vergleichbare Objekte unter Berücksichtigung regionaler Besonderheiten, ist hier zu berücksichtigen.

Die nachhaltige Änderung der Verhältnisse muss zudem zu einem groben Missverhältnis der gegenseitigen Leistungspflichten geführt haben. Das Festhalten an der ursprünglichen Vereinbarung muss also schlechthin unzumutbar sein. Obwohl es keine festen Grenzen gibt, wird man frühestens bei Veränderungen zwischen 30 und 40 Prozent der wirtschaftlichen Daten von einem solchen groben Missverhältnis ausgehen können.

Die Hürde, um zu einer Pachtzinsanpassung zu gelangen, ist relativ hoch. Der Verpächter muss die verlangten Pachten damals und heute darlegen und auch die Entwicklung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse, Ferner muss er die speziellen Gegebenheiten auf dem Pachtsektor in dem betroffenen räumlichen Bereich darstellen. Meist wird vom Gericht dann ein Sachverständiger eingeschaltet.

In Anbetracht der nicht zuletzt daraus entstehenden Kosten, ist ein gerichtliches Anpassungsverfahren wirtschaftlich nur dann sinnvoll, wenn eine noch längere Restlaufzeit besteht und auch in erheblichem Umfang Flächen oder Betriebe verpachtet sind. Bei der Verpachtung kleinerer Einzelgrundstücke wird das Verfahren selten lohnend sein. Das Anpassungsrecht steht nicht nur dem Verpächter, sondern umgekehrt natürlich auch dem Pächter zu, wenn sich zu seinen Lasten die Verhältnisse geändert haben.

Bevor man ein Anpassungsverfahren einleitet, sollte man prüfen, ob der Landpachtvertrag auch nach Landpachtverkehrsgesetz (LPachtVG) angezeigt wurde. Häufig unterbleibt dies, dann wäre das Anpassungsbegehren unzulässig. Die Anzeige kann aber auch durch jeden der Vertragspartner nachgeholt werden.

Nebenpflichten des Pächters

Neben den vorgenannten Hauptansprüchen hat der Verpächter noch eine Reihe von Nebenrechten. So ist der Pächter verpflichtet, dem Verpächter eine Besichtigung des Pachtgegenstandes zu ermöglichen, wenn besondere Gründe dies erfordern.

Der Pächter muss den Verpächter auch informieren, wenn sich Umstände ergeben, die über die Pachtzeit hinaus Auswirkungen haben (zum Beispiel Behandlung von Flächen mit einem Herbizid mit Nachbaubeschränkungen). Daneben bestehen natürlich noch die Rechte des Verpächters aus Anlass der Beendigung des Pachtverhältnisses.

Josef Deuringer

Fachanwalt für Agrarrecht, Augsburg

Nächste Woche: Was ist am Ende des Pachtverhältnisses zu beachten?

Mitmachen und gewinnen ...

„Großes Weihnachtspreisausschreiben“

Preise im Gesamtwert von rund 237 000 €!



Hauptpreis

DEUTZ-FAHR 6150 Agroton



Wochenblatt lesen lohnt sich!

Achten Sie ganz besonders auf die nächste Ausgabe Ihres Wochenblattes!

Herzlichen Dank allen Preis-Sponsoren des Weihnachtspreisausschreibens!



ISUZU



SCHAUMANN
– Erfolg im Stall