

# Rückgabe korrekt abwickeln

Serie Pachtrecht (4): Am Ende der Pachtzeit muss der Pächter die Flächen in ordnungsgemäßem Zustand zurückgeben; das heißt gemeinhin: so wie er sie übernommen hat. Was müssen Pächter und Verpächter dabei beachten?

**W**enn ein Pachtverhältnis nach Ablauf der vereinbarten Pachtzeit, nach Kündigung oder durch einvernehmliche Auflösung endet, hat der Pächter den Pachtgegenstand, also meist ein Grundstück, in dem Zustand zurückzugeben, der einer bis zur Rückgabe fortgesetzten ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entspricht. Gemeinhin geht man davon aus, dass der Pächter die Pachtfläche in gleichem Zustand zurückzugeben hat, wie er sie erhalten hat.

Das heißt: Hat er eine Ackerfläche in geackertem Zustand übernommen, hat er sie auch wieder geackert zurückzugeben. Eine Grünlandfläche ist wieder als Grünlandfläche zurückzugeben.

Diese pauschalen Aussagen gelten allerdings nicht immer. Das Gesetz verlangt eine Rückgabe in einem Zustand, der einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entspricht. Deshalb kann es geboten sein, dass der Pächter die Fläche noch ackert, auch wenn er sie als Stoppelfeld übernommen hat. Umgekehrt kann es geboten sein, eine Rückführung in den ursprünglichen Zustand zum Beispiel durch Grünlandumbruch oder durch Rodung einer Kurzumtriebsplantage zu unterlassen, wenn die Weiterführung der bisherigen Nutzung ordnungsgemäßer Bewirtschaftung entspricht.

Der Pächter kann sich nicht dieser Bewirtschaftungspflicht dadurch entziehen, dass er die Fläche vorzeitig zurückgibt (sofort nach der Aberntung, um sich das Pflügen zu ersparen). Dies kann nur dann geschehen, wenn Einvernehmen mit dem Verpächter hergestellt ist.

Verlangt die ordnungsgemäße Bewirtschaftung noch ein Pflügen, obwohl die Fläche ungepflügt übernommen wurde, so hat der Pächter keinen Anspruch auf Ersatz seiner Mehraufwendungen. Umgekehrt kann der Verpächter keinen Schadenersatz verlangen, wenn die Rückgabe als Grünland ordnungsgemäßer Bewirtschaftung entspricht, der Verpächter danach die Fläche allerdings als Acker nutzen und deshalb umbrechen muss.

## Nachfolger muss die Übergabe abwarten

Die Rückübertragungspflicht gilt auch für die Übertragung von Rechten, die sich aus der Bewirtschaftung der Pachtsache ergeben haben und hierfür weiterhin erforderlich sind, zum Beispiel Lieferrechte, Zuckerrübenkontingent etc.. Sie gilt jedoch nicht für Zahlungsansprüche, sofern diese dem Pächter zugeteilt wurden und nichts anderes vereinbart wurde.

Ist die Pachtzeit abgelaufen, wartet meist schon der Verpächter oder der Nachfolgepächter, um die Fläche in Besitz zu nehmen. Darf er dies so einfach? Eigentlich nicht, denn es bedarf nach Beendigung eines Pachtverhältnisses zunächst einer Einigung zwischen Verpächter und Pächter, dass zu einem bestimmten Zeitpunkt der Besitz der Fläche auf den Verpächter oder einen Nachfolgepächter übergeht. Wenn sich der Verpächter oder der Nachfolgepächter selbst in den Besitz der Fläche setzt, so übt er strenggenommen sogenannte „Verbotene Eigenmacht“ aus.

Es ist also erforderlich, dass zum einen der Pächter seinen Besitz an der Fläche aufgeben will und zum zweiten dies auch zum Ausdruck bringt (etwa durch einen konkreten Übergabetermin). Wendet zum Beispiel der Pächter ein, er sei weiterhin berechtigt, die Fläche zu bewirtschaften, beispielsweise weil eine ausgesprochene Kündigung unwirksam sei, so bleibt dem Verpächter nichts anderes übrig, als auf Herausgabe der Fläche zu klagen.

Schafft er oder der Nachfolgepächter hingegen vollendete Tatsachen, so kann sich der Pächter hiergegen durch einen Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung mit Aussicht auf Erfolg erwehren. Umgekehrt hat allerdings der Pächter seinerseits kein Zurückbehaltungsrecht an der Pachtsache, wenn er meint, Ansprüche gegen den Verpächter noch zu haben.

## Was gilt, wenn die Ernte noch steht?

Ein verbreiteter Irrglaube ist auch die Meinung, der Pächter sei grundsätzlich berechtigt, die bis zum Ablauf der Pachtzeit noch nicht geernteten Früchte abzuernten. Mit Ablauf der vereinbarten oder durch Kündigung vorgegebenen Pachtzeit endet das Recht des Pächters zur Nutzung der Fläche. Der Verpächter könnte also auf Unterlassung weiterer Bewirtschaftungsmaßnahmen klagen.

Praktisch ist dies natürlich unsinnig, da über eine solche Klage erst entschieden wird, wenn die Fläche längst abgeerntet ist. Um Streit zu vermeiden, ist in den meisten Musterpachtverträgen ohnehin geregelt, dass eine Weiterbewirtschaftung bis zur Aberntung zulässig ist.

Wird über den Zeitpunkt der rechtlichen Beendigung des Pachtverhältnisses hinaus die Fläche bewirtschaftet, also der Besitz vom bisherigen Pächter nicht aufgegeben, so steht dem Verpächter bei verspäteter Rückgabe für die Dauer der Vorenthaltung als Entschädigung mindestens die ver-

einbarte Pacht, unter Umständen aber auch weitergehender Schadenersatz zu (zum Beispiel statt Winterweizen kann nur noch Sommerweizen gesät werden, daher Schadenersatz aus der Ertrags einbuße).

Endet das Pachtverhältnis gleich aus welchen Gründen im Laufe eines Pachtjahres und sind die Felder noch nicht abgeerntet, so hat der Verpächter dem Pächter den Wert der noch aufstehenden Ernte zu ersetzen. Dabei ist das Ernterisiko angemessen zu berücksichtigen. Lässt sich der Wert der aufstehenden Ernte nicht ermitteln (Beispiel: Pachtverhältnis endet im Februar, Winterweizen ist angesät), so hat der Pächter zumindest Anspruch auf Ersatz für Aufwendungen, die er für den Anbau gemacht hat.

## Die Rückgabe ganzer Betriebe

Komplizierter ist es, wenn ein ganzer Betrieb Gegenstand der Pacht ist. Hier hat der Pächter bei Beendigung des Pachtverhältnisses von den vorhandenen landwirtschaftlichen Erzeugnissen so viel zurückzulassen, wie zur Fortführung der Bewirtschaftung bis zur nächsten Ernte nötig ist, auch wenn er bei Beginn des Pachtverhältnisses solche Erzeugnisse nicht übernommen hat. Dies trifft vor allem Betriebe mit Tierhaltung, die zum Beispiel auf Heu- und Strohvorräte angewiesen sind. Lässt der Pächter nach dieser Regelung mehr zurück, als was er zu Beginn übernommen hat, steht ihm in diesem Fall ein Wertausgleichsanspruch zu.

Einen noch weitergehenden Anspruch hat der Verpächter aus seinem Verpächterpfandrecht. Hat der Verpächter Forderungen gegen den Pächter (zum Beispiel ausstehender Pachtzins, Schadenersatzansprüche wegen Schäden an der Pachtsache etc.), so kann er für seine Forderungen ein Pfandrecht an den eingebrachten Sachen des Pächters, also zum Beispiel bei einer Betriebspacht an den Maschinen oder dem Viehbestand des Pächters, sowie an den Früchten der Pachtsache geltend machen. Auch wenn nur eine Fläche verpachtet ist, kann der Verpächter die dort noch aufstehenden Früchte pfänden und nötigenfalls auch verwerten.

## Wertersatz bei Verbesserungen

Hat der Pächter in die Pachtfläche oder den Pachtbetrieb investiert, so kann er vom Verpächter die Erstattung des sogenannten „Mehrwertes“ verlangen, wenn der Verpächter den



Aufwendungen zugestimmt hat. Mehrwert ist das, was den Wert der Pachtsache über die Pachtzeit hinaus erhöht. Dies gilt allerdings nur dann, wenn die Investition nicht „notwendig“ sondern „nützlich“ war.

Die Abgrenzung zwischen sogenannten notwendigen Verwendungen (zum Beispiel bei Gebäudepacht: Ersetzung einzelner defekter Dachziegel) zu nützlichen Verwendungen (Neueindeckung des kompletten Daches) ist oftmals fließend. Die Verlegung neuer Drainagestränge oder die Errichtung eines Feldstadels werden beispielsweise im Regelfall einen Wertausgleichsanspruch hervorrufen. Nicht dagegen zwingend die Aufkalkung einer Fläche, die Erhöhung der Grundversorgung mit Pflanzennährstoffen etc.

Der auszugleichende Mehrwert umfasst in der Regel nicht die kompletten Aufwendungen des Pächters, sondern nur den Vorteil, der dem Verpächter nach Beendigung der Pachtzeit verbleibt. Dies ist nötigenfalls unter Zuhilfenahme von Sachverständigen zu ermitteln.

Tückisch und vom Pächter besonders zu beachten ist die kurze Verjährungsfrist für diese Ansprüche. Sie beträgt nur sechs Monate und beginnt mit der rechtlichen Beendigung (zum Beispiel Auslaufen des Pachtvertrages oder Kündigungstermin) des Pachtverhältnisses und nicht erst mit der tatsächlichen Rückgabe der Fläche.

Streiten zum Beispiel Pächter und Verpächter über die Wirksamkeit einer Kündigung und bewirtschaftet der

FOTO: LANDPIXEL



**Der neue Pächter kann die Fläche erst dann in Besitz nehmen, wenn die offizielle Übergabe vom Vorpächter an den Eigentümer erfolgt ist.**

Pächter ein Schaden verursacht wurde. Der Verpächter wird seine Ansprüche nur dann mit Aussicht auf Erfolg durchsetzen können, wenn er den Zustand der Pachtsache vor Beginn des Pachtverhältnisses ausreichend dokumentiert hat. Deshalb wird auch in den Musterverträgen die Erstellung einer Flächen- oder Betriebsbeschreibung empfohlen, wenngleich sie in der Praxis kaum vorgenommen wird.

Ein häufiger Streitpunkt bei der Rückgabe von Pachtflächen ist das Fehlen von Grenzsteinen. Auch hier gilt der Grundsatz, dass der Verpächter beweisen muss, dass ein Schaden durch den Pächter verursacht wurde. Wenn der Pächter nicht zu Beginn des Pachtverhältnisses bestätigt hat, dass alle Grenzsteine vorhanden sind, oder dies in anderer Weise nachgewiesen werden kann, zum Beispiel durch Zeugen, wird ein Anspruch sich gegen den Pächter kaum durchsetzen lassen.

Etwas anderes kann auch dann gelten, wenn nachweisbar die Grenzsteine während der Pachtzeit neu gesetzt wurden (zum Beispiel im Flurbereinigerungsverfahren etc.). Hat der Pächter den Grenzstein versehentlich heraus geackert, so sollte er dies, um Streit zu vermeiden, dem Verpächter mitteilen. Der Verpächter hat dann mitunter einen Schadenersatzanspruch nicht nur gegen den Pächter persönlich, sondern auch gegen die Haftpflichtversicherung des Schleppers mit dem der Schaden verursacht wurde. Die Höhe des Schadens richtet sich nach den erforderlichen Abmarkungskosten.

## Wegnahme von Pächtereinrichtungen

Hat der Pächter die Pachtsache mit Einrichtungen versehen, so ist er berechtigt, diese zum Ende der Pacht wegzunehmen. Einrichtungen kön-

nen zum Beispiel bei Betriebspachten die Ausstattung von Betriebsgebäuden mit Einbauten, wie Sanitäranlagen usw. sein, aber auch der Einbau von Elektromotoren, Melkanlagen, Anbindevorrichtungen, Fütterungseinrichtungen, Heizanlagen usw. Bei reinen Flächenpachten ist an Einfriedungen, wie Weidezäune, Tränken usw. zu denken. Auch dieses Wegnahmerecht unterliegt der kurzen Verjährungsfrist von sechs Monaten ab rechtlicher Beendigung des Pachtverhältnisses.

Im Einzelfall kann sogar eine Wegnahmepflicht bestehen, wenn nur durch die Entfernung der Einrichtung die Rückgabe in ordnungsgemäßem Zustand erfolgt. Hat der Pächter während der Vertragslaufzeit auf eigene Kosten zum Beispiel Silos in eine Halle eingebaut und hat der Verpächter der Nutzungsänderung zugestimmt oder sie geduldet, so darf der Verpächter der Ersatzpflicht für etwaige Wertsteigerungen bei Pachtende, nicht durch ein Verlangen der Wegnahmepflicht des Pächters umgehen.

Umgekehrt kann der Verpächter die Ausübung des Wegnahmerechts durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, es sei denn, dass der Pächter ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat. Der Verpächter kann also ein Übernahmerecht für diese Einrichtungen geltend machen. Er hat dann aber dem Pächter den Gebrauchswert der Einrichtung zu entschädigen. Abzuziehen sind hiervon die Kosten, die sich der Pächter für den Ausbau und die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes erspart.

Das Übernahmerecht des Verpächters muss erklärt werden, solange die Einrichtung noch vorhanden ist. Auch hier gilt natürlich die Empfehlung, dass der Pächter schon vor einer Investition, am besten schriftlich, mit dem Verpächter eine Regelung trifft, wie mit einer solchen Investition am Ende eines Pachtverhältnisses zu verfahren ist. Nur dadurch lässt sich der häufig schon vorprogrammierte Streit verhindern.

**Josef Deuringer**

Fachanwalt für Agrarrecht, Augsburg

Pächter die Fläche während des Kündigungsprozesses weiter und verliert er diesen Prozess, so hat er zumeist auch zugleich seine Mehrwertansprüche verloren, weil im Regelfall zwischen der als wirksam erachteten fristlosen Kündigung und dem ergangenen Urteil beziehungsweise der tatsächlichen Rückgabe der Pachtfläche mehr als sechs Monate vergangen sind.

Wird während der Pachtzeit das Pachtgrundstück verkauft, so läuft die Verjährungsfrist mit Beginn der Eintragung des Eigentumswechsels im Grundbuch. Sind also die nützlichen Verwendungen in der Epoche des Voreigentümers getätigt worden, so müs-

sen sie fristgerecht gegen diesen geltend gemacht werden und nicht gegen den Erwerber.

Umgekehrt kann der Verpächter vom Pächter Schadenersatz verlangen, wenn er die Pachtsache mit Schäden (zum Beispiel zerstörte Drainage, Beschädigungen an Pachtgebäuden etc.) zurückerhält. Auch die Ansprüche des Verpächters unterliegen der kurzen Verjährungsfrist von sechs Monaten, allerdings beginnt diese Frist erst mit tatsächlicher Rückgabe der Pachtsache.

Will der Verpächter Schadenersatzansprüche geltend machen, so muss er natürlich beweisen, dass durch den

## Windkraft: Pachtzahlung erst ab der Inbetriebnahme?

In einem Pachtvertrag über eine Fläche für eine Windkraftanlage war vereinbart worden, dass der Vertrag ab Unterzeichnung wirksam ist und 29 Jahre nach Inbetriebnahme endet. Diese Regelung ist nach Ansicht des Oberlandesgerichts Brandenburg eindeutig. Vertragsbeginn und Vertragsende könnten unabhängig von einander geregelt werden, entschieden die Richter in einem Urteil vom 30.3.2011 (Az.: 3 U 117/10). Damit sei zwar unbestimmt, wie lange der Zeitraum zwischen Vertragsbeginn und Vertragsende im Ergebnis sein wird. Gleichwohl seien beide maßgeblichen Zeitpunkte klar

und verständlich geregelt. Unmissverständlich war auch geregelt, dass erst ab dem Zeitpunkt der Inbetriebnahme das Nutzungsentgelt zu zahlen ist, der Grundstückseigentümer also nicht bereits ab Vertragsbeginn eine Vergütung erhält.

Unklar war die Regelung zur Vertragslaufzeit auch nicht dadurch, dass offen war, ob und wann die fristauslösende Inbetriebnahme stattfinden wird. Insoweit geht es nicht um die Frage der Klarheit und Verständlichkeit der vertraglichen Regelung, sondern um die tatsächlichen Verhältnisse, hinsichtlich derer eine Ungewissheit bestand. Was unter einer

„Inbetriebnahme“ verstanden werden sollte, bedurfte aber keiner näheren Regelung.

Der Grundstückseigentümer sollte ein zeitabhängiges Entgelt für seine Vertragsleistung nicht ab Vertragsbeginn bzw. ab Fälligkeit seiner Leistung, sondern erst ab Inbetriebnahme der Anlage erhalten. Diese Inbetriebnahme konnte sich aufgrund der anstehenden Genehmigungen über längere Zeit verzögern; erst nach fünf Jahren durfte sich der Grundstückseigentümer laut Vertrag davon lösen, falls bis dahin der Bau der Anlage nicht begonnen hatte.

Insgesamt musste der Grundstücks-

eigentümer damit eine entgeltlose Zeit von mehr als fünf Jahren befürchten. Das Gericht sah darin jedoch kein zulasten des Grundstückseigentümers gehendes Ungleichgewicht von Leitung und Gegenleistung. Der Eigentümer schuldete nach dem Vertrag nicht die uneingeschränkte Gebrauchsüberlassung des Grundstücks, so dass seine landwirtschaftliche Nutzung nicht beeinträchtigt war.

Der Pächter musste erhebliche Vorleistungen im Rahmen der Planung der Anlagen erbringen. Er hatte deshalb ein erhebliches Interesse daran, sich die Flächen zu sichern, war aber tatsächlich außer Stande, vorweg anzugeben, welcher Zeitraum bis zur Inbetriebnahme verstreichen würde.

TT