

# Wenn die Pachtzeit endet

## Pächter kann Verlängerung nur in Härtefällen erzwingen

**E**in Pachtverhältnis endet in der Regel nicht durch fristlose Kündigung, sondern durch Ablauf der vereinbarten Vertragszeit oder durch ordentliche Kündigung bei Pachtverhältnissen auf unbestimmte Zeit. In diesem Fall kann der Pächter unter bestimmten Voraussetzungen die Fortsetzung des Pachtverhältnisses verlangen. Das Gesetz enthält dazu eine komplizierte Regelung in § 595 BGB.

### Wann liegt ein Härtefall beim Pächter vor?

Danach kann der Pächter vom Verpächter die Fortsetzung des Pachtverhältnisses verlangen,

- wenn bei einer Betriebspacht der Betrieb die wirtschaftliche Lebensgrundlage des Pächters bildet,
- oder bei der Pacht eines Grundstücks der Pächter auf dieses Grundstück zur Aufrechterhaltung seines Betriebes, der seine wirtschaftliche Lebensgrundlage bildet, angewiesen ist und die vertragsgemäße Beendigung des Pachtverhältnisses für den Pächter und seine Familie eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Verpächters nicht zu rechtfertigen ist.

Wenn ein solcher Härtefall vorliegt, kann der Pächter verlangen, dass das Pachtverhältnis so lange fortgesetzt wird, wie dies unter Berücksichtigung aller Umstände angemessen ist. Also zum Beispiel so lange, wie er benötigt, um eine entsprechende Ersatzfläche anderweitig anzupachten.

Dieser Fortsetzungsanspruch des



**Der Pächter** kann eine Vertragsverlängerung nur in Härtefällen erzwingen. Diese Möglichkeit besteht bei Einzelgrundstücken jedoch nur bis zur einer Laufzeit von höchstens zwölf Jahren. Foto: Hensch

Pächters besteht allerdings nicht wenn er das Pachtverhältnis gekündigt hat oder wenn der Verpächter zur fristlosen Kündigung des Pachtverhältnisses zum Beispiel in Folge von Zahlungsverzug oder nicht ordnungsgemäßer Bewirtschaftung trotz Abmahnung berechtigt ist. Eine solche Fortsetzung des Pachtverhältnisses ist auch dann nicht möglich, wenn ein Betrieb bereits 18 Jahre verpachtet war oder wenn Grundstücke bereits 12 Jahre verpachtet waren. Gleiches gilt auch, wenn der Verpächter die Fläche wieder in Eigenbewirtschaftung zurücknehmen will.

Der Pächter, der im Falle des Vor-

liegens eines Härtefalls die Fortsetzung des Pachtverhältnisses erreichen will, muss dies in schriftlicher Form unter Angabe der Gründe beim Verpächter geltend machen. Der Verpächter kann die Fortsetzung des Pachtverhältnisses ablehnen, wenn der Pächter die Fortsetzung nicht mindestens 1 Jahr vor Beendigung des Pachtverhältnisses vom Verpächter verlangt. Ist eine 12-monatige oder kürzere Kündigungsfrist vereinbart, so genügt es, wenn das Verlangen innerhalb eines Monats nach Zugang der Kündigung erklärt wird.

Einigen sich Pächter und Verpächter nicht auf eine Fortset-

zung des Pachtverhältnisses oder über die Bedingungen einer Fortsetzung, so kann der Pächter ein sog. Pachtschutzverfahren vor dem Amtsgericht – Landwirtschaftsgericht – durchführen. Der Pächter hat hierzu spätestens neun Monate vor Beendigung des Pachtverhältnisses einen Antrag auf gerichtliche Entscheidung und im Falle einer 12-monatigen oder kürzeren Kündigungsfrist zwei Monate nach Zugang der Kündigung bei dem Landwirtschaftsgericht zu stellen. In Ausnahmefällen kann das Gericht einen verspäteten Antrag nachträglich zulassen. Das Gericht prüft dann, ob ein Härtefall und die sonstigen Bedingungen eines berechtigten Vertragsfortsetzungsverlangens vorliegen.

### Ansprüche bei Ende des Pachtverhältnisses

Der Pächter hat die Pflicht, die Pachtsache in dem Zustand zurückzugeben, wie er sie übernommen hat. Gibt der Pächter mehr zurück, zum Beispiel weil er mit Zustimmung des Verpächters die Stalleinrichtung erneuert hat, Flächen drainiert hat etc., so hat er einen Anspruch auf Ausgleich dieses Mehrwertes. Danach hat der Verpächter für Verwendungen, denen er zugestimmt hat, dem Pächter Ersatz zu leisten, wenn die Verwendung den Wert der Pachtsache auch nach dem Pachtende erhöht (Mehrwertanspruch). Im Einzelfall ist dieser Mehrwert durch Sachverständige zu ermitteln. Oft übersehen wird allerdings, dass dieser Anspruch bereits in 6 Monaten ab rechtlicher Beendigung des Pachtverhältnisses verjährt. Es kommt hier also für den Beginn der Frist auf den Kündigungszeitpunkt an.

Noch komplizierter wird es,

## Verpachtung von Zahlungsansprüchen

**B**ei der Neuverpachtung von Flächen werden in der Regel auch Zahlungsansprüche (ZA) mitverpachtet. Das ist zum Beispiel dann der Fall, wenn der Verpächter der Flächen im Jahr 2005 seinen Betrieb noch selbst bewirtschaftet und ZA zugeteilt bekommen hat.

Hier ist darauf zu achten, dass für die Fläche und für die Zahlungsansprüche die gleiche Laufzeit vereinbart wird. Die Verpachtung der ZA darf auf keinen Fall vor der Verpachtung der Flächen erfolgen. Dagegen ist es unter bestimmten Bedingungen möglich, die Flächen zum Beispiel im Herbst zu verpachten, die dazugehörigen ZA aber erst im Frühjahr. Bei einer solchen „nachgeschobenen Verpachtung“ besteht noch

der erforderliche zeitliche Zusammenhang. Wird der ZA-Vertrag später abgeschlossen, darf er dennoch auf keinen Fall länger laufen, als der für die Fläche.

Allgemein sind bei der Verpachtung von ZA folgende Grundsätze zu beachten:

- Die Verpachtung von ZA ist grundsätzlich nur mit Fläche zulässig.
- Es dürfen nicht mehr ZA als Fläche verpachtet werden. Umgekehrt können aber weniger ZA als Fläche verpachtet werden.
- Pächter der ZA kann nur der jeweilige Flächenpächter sein.
- Es können zu den verpachteten ZA auch jährlich wechselnde Flächen verpachtet werden.
- Wurden Pachtflächen zusammen mit ZA gepachtet, müssen

diese Flächen unbedingt vom Pächter auch selbst bewirtschaftet werden. Solche Flächen dürfen auf keinen Fall mit anderen Landwirten getauscht werden. Die gepachteten ZA können auf einer getauschten Fläche nicht aktiviert werden, die Beihilfe geht dann verloren.

### Wenn Altpachtflächen den Pächter wechseln

Völlig anders ist die Situation, wenn ein Landwirt Flächen von einem Betrieb pachtet, der bereits vor dem Jahr 2005 verpachtet war. Der Verpächter verfügt in diesem Fall über keine ZA, die er mitverpachten könnte.

Oft besteht jedoch die Möglichkeit, ZA vom Vorpächter zu über-

nehmen. Eine Verpachtung der ZA vom Altpächter an den Neupächter ist jedoch nicht möglich. Der Altpächter kann die ZA nicht verpachten, weil er ja keine Fläche mitverpachten kann (die gehört ja dem Eigentümer). Er kann die ZA deshalb nur endgültig (Verkauf, Schenkung) übertragen.

Bei der Übertragung von ZA ohne Fläche ist eine wichtige Regel zu beachten: Der übertragende Betriebsinhaber muss die seinem Betrieb im Jahr 2005 zugeteilten ZA zu mindestens 80 % für die Dauer von mindestens einem Kalenderjahr genutzt haben. Hat er weniger als 80 % seiner Zahlungsansprüche genutzt, kann er erst dann Zahlungsansprüche ohne Flächen übertragen, wenn er sämtliche Zahlungsansprüche, die er im 1. Jahr nicht genutzt hat, freiwillig an die nationale Reserve abgetreten hat.

wenn die Pachtsache während der Pachtzeit verkauft wurde. Hier hat die Rechtsprechung entschieden, dass der bis zur Grundbuchumschreibung entstandene Mehrwert nur gegenüber dem Alteigentümer geltend gemacht werden kann. Die Ansprüche müssen also nötigenfalls zur Verjährungsunterbrechung 6 Monate nach Grundbuchumschreibung gerichtlich geltend gemacht werden.

Anders ist es bei den Ansprüchen des Verpächters, wenn zum Beispiel die Pachtsache mit Schäden oder Wertminderungen zurückgegeben wird. Die hieraus erwachsenen Ansprüche des Verpächters verjähren in sechs Monaten ab Rückgabe der Pachtsache. Dies muss nicht zwingend der gleiche Zeitpunkt sein, wie die rechtliche Beendigung des Pachtverhältnisses (zum Beispiel über die Kündigung wird gestritten, erst nach einem verlorenen, acht Monate dauernden Prozess gibt der Pächter die Fläche zurück).

Hier sind einerseits die Mehrwertansprüche des Pächters verjährt, weil es hier ja auf den Kündigungstermin ankommt, andererseits entstehen die Ansprüche des Verpächters erst mit Rückgabe der Pachtsache. Gibt der Pächter die Pachtsache schon vor Ablauf der Pachtzeit zurück, zum Beispiel, weil er im Streit vom Hof abzieht, beginnt die Verjährungsfrist für den Verpächter mit dem Tag, in dem er wieder die Verfügungsgewalt über die Pachtsache erlangt und deshalb eventuelle Schäden erkennen kann.

## Pachtpreisanpassung während der Laufzeit?

Oftmals geht es aber gar nicht um die Verlängerung des Pachtverhältnisses, sondern darum, nur seinen Inhalt, insbesondere die Höhe des Pachtzinses zu ändern. Weder Pächter noch Verpächter haben das Recht, die Konditionen des Pachtverhältnisses einseitig abzuändern. Wer einfach weniger Pacht zahlt, weil die Erzeugerpreise gefallen sind, riskiert eine fristlose Kündigung des Pachtverhältnisses wegen Zahlungsverzug.

Es bleibt nur die Möglichkeit, ein Pachtanpassungsverfahren nach Maßgabe des § 593 BGB durchzuführen. Dazu ist es erforderlich, dass sich die Verhältnisse, die für die Festsetzung der Vertragsleistungen (insbesondere für den Pachtzins) maßgebend waren, nachhaltig so verändert haben, dass die gegenseitigen Verpflichtungen in ein grobes Missverhältnis zueinander geraten sind, so kann jeder Vertragsteil eine Änderung des Vertrages mit Ausnahme der Pachtdauer verlangen.

Eine Änderung kann frühestens zwei Jahre nach Beginn der Pacht oder nach dem Wirksamwerden der letzten Änderung der Vertragsleistungen verlangt werden. Die Änderung kann nicht rückwirkend, sondern erst für das Pachtjahr verlangt werden, in dem das Änderungsverlangen erklärt wird. Weigert sich ein Vertragsteil (zum Beispiel der Verpächter bei einer Pachtzinsreduzierung), in eine Änderung des

Vertrages einzuwilligen, so kann der andere Teil die Entscheidung des Landwirtschaftsgerichts beantragen.

Das Gericht prüft dann, ob hier tatsächlich die wechselseitigen Leistungen in ein grobes Missverhältnis geraten sind. Dabei finden nach herrschender Meinung allgemeine Veränderungen der Pachtpreise auf dem Pachtmarkt keine Berücksichtigung. Gleiches gilt auch für höchst persönliche Verhältnisse des Verpächters oder Pächters, wie zum Beispiel Alter, Krankheit, Erwerbsunfähigkeit, Einkommensverluste etc. Auch ist ausgeschlossen, dass ein Pächter, der zur Erlangung des Pachtvertrages eine überhöhte Pacht geboten hat, diese nunmehr über ein Pachtanpassungsverfahren zu reduzieren versucht.

Insbesondere begründeten die Änderungen der staatlichen Fördermaßnahmen in aller Regel kein Anpassungsbedürfnis. Zudem müssen Leistungen und Gegenleistungen in ein grobes Missverhältnis geraten. Hier gibt es keine feste Vorgabe, ab wann eine solche relevante Verschiebung eintritt. In der Rechtsprechung werden Änderungen von mindestens 35 – 50 Prozent gefordert.

Um solche Streitigkeiten zu vermeiden, ist es allemal besser, konkrete Pachtanpassungsregelungen, zum Beispiel durch Bindung des Pachtzinses an einen Index oder durch eine Schiedsgutachterklausel, vorzusehen. Lassen Sie sich hierbei unbedingt beraten.

**Josef Deuringer**

*Rechtsanwalt, Augsburg*

## Zins Spiegel Geldanlagen

	Rendite %
<b>Sparbuch</b>	
gesetzl. Kündigung	0,7 - 1,85
<b>Festgeld</b>	
1 bis 3 Monate	2,2 - 3,50
<b>Sparbriefe</b>	
4 Jahre	3,75 - 4,10
<b>Finanzierungsschätze</b>	
1 Jahr	3,75
2 Jahre	3,85
<b>Bundesschatzbriefe</b>	
Typ A, 6 Jahre	3,95
Typ B, 7 Jahre	4,00

## Kredite

	Effektivzins <sup>1)</sup> %
<b>Kontokorrent</b>	
wie vereinbart	10,20 - 13,00
<b>Kontokorrent</b>	
über Kreditlimit	11,75 - 14,35
<b>Hypothekendarlehen</b>	
Festzins 5 Jahre	4,65 - 5,60
Festzins 10 Jahre	4,75 - 6,15
<b>Sonderkredite der Landw. Rentenbank</b>	
Laufzeit/Zinsbindung	
4/4 Jahre	5,22
6/6 Jahre	5,27
10/5 Jahre	5,27
10/10 Jahre	5,32
15/10 Jahre	5,37
20/10 Jahre	5,37
Für Junglandwirte gelten 0,20 Prozent niedrigere Zinssätze.	

Stand: 28. 9. 2007

Die angegebenen Spannen der Zinssätze zeigen die Marktlage nur ungefähr und können in der Praxis nach oben oder unten abweichen.

<sup>1)</sup> Anfänglicher Effektivzins nach Preisangabenverordnung

## Trend

In den letzten Wochen hat sich die Lage am Zinsmarkt wieder beruhigt, nachdem die US-Notenbank ihre Leitzinsen überraschend deutlich senkte. Damit dürfte auch in Euroland zunächst keinerlei Veränderung zu erwarten sein, zumindest nicht nach oben. Solange nicht geklärt ist, ob wir eine Verlangsamung der Konjunktur bekommen, sehen die Marktbeobachter den Zins seitwärts tendieren. Die Kreditzinsen sind allerdings leicht gestiegen.

## Gute Zinsen für Tages- und Festgeld

### Lockangebote müssen aber nicht immer die richtige Wahl sein

So viel konnten Anleger mit Tages- und Festgeld lange nicht mehr verdienen. Für Festgeld zahlen die Spitzenanbieter mehr als vier Prozent Zinsen jährlich. Wer sein Geld zwölf Monate lang festlegt, erhält bis zu 4,5 Prozent pro Jahr. Zuletzt hat es Zinsen in dieser Höhe vor etwas sechs Jahren gegeben.

Viele Anleger wissen Tages- und Festgeld noch aus einem anderen Grund zu schätzen: Diese Anlage ist sicher und kann – anders als ein Geldmarktfonds – nicht zwischen durch ins Minus rutschen. Für Festgeld ist sogar die Höhe des Zinses sicher. Bei Tagesgeldkonten können die Banken den Zins zwar täglich ändern, in der aktuellen Situation sind Änderungen nach oben aber wahrscheinlicher als nach unten.

Zurzeit lohnt es sich nicht, Geld länger als höchstens zwei Jahre fest verzinst anzulegen. Normalerweise bieten die Banken höhere Zinsen,

wenn ihnen der Anleger sein Geld verbindlich für längere Zeit leiht. Doch im Moment zahlen Spitzenanbieter für Einmalanlagen ohne vorzeitige Ausstiegsmöglichkeit mit einer Laufzeit von drei und vier Jahren selten höhere Zinsen als für zwei Jahre.

Für Tagesgeld sind derzeit bei Filialbanken bis zu 3,5 Prozent erzielbar. Höhere Zinsen bekommt man bei Direktbanken, muss dann aber deutliche Einschränkungen beim Service hinnehmen:

- Die Kontoführung muss über Internet und Telefon erfolgen.
- Viele Angebote sollen nur Neukunden anlocken. Die hohen Zinsen sind deshalb zeitlich begrenzt, da man nur einmal Neukunde werden kann. Anschließend ist man ein Normalkunde und muss deutlich niedrigere Zinsen hinnehmen. Wer von diesen „Schnäppchen“ profitieren will, müsste also ständig die Bank wechseln.
- Oft gelten Mindest- und Höchst-

summen für das „Lockangebot“. Für viele Landwirte ist das unzuverlässig.

● Die Spitzenreiter für Tages- und Festgeld sind überwiegend ausländische Banken. Die meisten haben eine Niederlassung in Deutschland. Sie können hohe Zinsen bieten, weil sie kein kostspieliges Filialsystem unterhalten und für die Sicherung ihrer Kundeneinlagen in den Niederlanden, Luxemburg oder Österreich weniger bezahlen müssen als hierzulande.

Im Falle einer Bankpleite ist der Schutz geringer als bei einem Institut, das Mitglied im Einlagensicherungsfonds der deutschen Banken ist. Der deutsche Fonds sichert pro Anleger Beträge in Millionenhöhe. Die Banken aus den Niederlanden, Luxemburg und Österreich beschränken ihre Sicherung dagegen auf 20000 Euro. Mehr als 20000 Euro sollten Sparer bei diesen Banken deshalb auf keinen Fall anlegen.

DR