



Pacht und Auflösung eines Pachtvertrages

ein Beitrag von Rechtsanwalt Rainer PALM
Stand : August 2006

Allgemeines :

Der Nutzer der Immobilien muss diese einer landwirtschaftlichen Nutzung zuführen. Wenn er lediglich z.B. ein Pferd hält oder Bäume anpflanzen will, so handelt es sich nicht um einen landwirtschaftlichen Pachtvertrag, sondern um einen einfachen Mietvertrag.

Ein Pachtvertrag muss schriftlich abgeschlossen werden. Ist dies nicht geschehen, so kann der Benutzer den Beweis antreten, dass er die Immobilie so benutzt hat, wie ein Pächter. Dieser Nachweis bezieht sich auf den Unterhalt der Wiesen und/oder Gebäude, die Tatsache, dass es sich um einen Landwirten handelt, der die Immobilien auch zu diesem Zweck benutzt hat, das Düngen der Wiesen bzw. Äcker, die Bezahlung der Pacht etc.

Wenn der Landwirt beweist, dass er sich persönlich angeboten hat, die Pacht zu zahlen, und dieses Angebot wurde nicht innerhalb von 6 Monaten abgelehnt oder es wurde innerhalb dieses Zeitraumes nicht auf dieses Zahlungsangebot reagiert und mittels eines Antrages zu einem Sühntermin vor dem Friedensrichter bestritten, so gilt der Nachweis der Pachtvereinbarung als erbracht.

Dauer und Kündigung

Eine Pachtvereinbarung läuft über mindestens 9 Jahren. Sie verlängert sich automatisch, wenn nicht rechtzeitig gekündigt wird.

Die Kündigung während der normalen Laufzeit kann nur aus genau im Gesetz definierten Gründen erfolgen. Das Gesetz sieht u.a. vor, dass gekündigt werden darf

- wenn es sich um Baustellen oder Industrieland handelt;
- wenn es sich um Land handelt, welches an das Wohnhaus angrenzt und nicht größer als 20 Ar ist und unter der Bedingung, dass es einer Nutzung durch die eigene Familie zugeführt wird;
- wenn das Land selbst benutzt werden soll;
- wenn die Immobilie auf Grund des sehr nachlässigen Unterhalts und der schlechten Bewirtschaftung an Wert verliert;
- bei schwerer Beleidigung oder eindeutige feindselige Taten von seiten des Pächters gegen den Verpächter oder eines seiner unter dem gleichen Dach wohnenden Familienmitglieder erfolgt sind;
- bei Verurteilung des Pächters auf Grund von Taten, die Anlass dazu geben, dass das Vertrauen des Verpächters in den Pächter verloren ist oder wenn diese Verurteilung eine normale Beziehung zum Pächter unmöglich macht;
- ...

Bei Kündigung ist je nach Fall eine Kündigungsfrist von 3 Monaten bis zu vier Jahren zu beachten.

Bezüglich der Kündigung wegen Eigennutzung ist zu beachten, dass die Nutzung zu landwirtschaftlichen Zwecken erfolgen muss. Darunter fallen z.B. weder das Anpflanzen von Weihnachtsbäumen, noch das Halten eines einzelnen Tieres oder nur der Verkauf von Aufwuchs einer Ernte (in diesem letzteren Fall muss nämlich der Eigentümer selbst die normalen Unterhalts- und Pflegearbeiten durchführen und sich um die Beweidung durch Tiere kümmern). Der Verkauf von Aufwuchs während mehr als einer Saison ist jedoch auf jeden Fall zu vermeiden, da ansonsten in den meisten Fällen das Vertragsverhältnis in einen Pachtvertrag umqualifiziert werden kann.

Die Parteien können ebenfalls das Pachtverhältnis im Einvernehmen beenden, dies muss jedoch mittels einer notariellen Urkunde oder durch eine Erklärung vor dem Friedensrichter geschehen.

Auflösung der Pachtvereinbarung

Das Pachtverhältnis kann auf Anfrage des Verpächters aufgelöst werden, wenn der Pächter den Betrieb nicht mit Vieh und Gerätschaften bestückt, die zur Bewirtschaftung notwendig sind, wenn er die Bewirtschaftung aufgibt, wenn er die Flächen zu anderen Zwecken als zu landwirtschaftlichen Zwecken gebraucht, wenn er sie nicht wie ein guter Familienvater bewirtschaftet oder wenn die Vertragsbestimmungen nicht eingehalten werden und dabei dem Eigentümer ein Schaden entsteht.

Wenn diese Voraussetzungen erfüllt sind, kann der Verpächter die Pachtvereinbarung durch das Gericht auflösen lassen.

Weiterverpachtung, Vertragsklauseln und besondere Verpflichtungen

Der Pächter darf die Immobilie nicht weiterverpachten ohne vorheriges Einverständnis des Verpächters.

Vertragsbestimmungen, die eine Vertragsstrafe oder auflösende Bedingungen sind nicht erlaubt.

Auch darf die Verwendung der verpachteten Güter nicht eingeschränkt werden.

Klauseln, die die Beibehaltung von Hecken, Wegen, Büschen und Bäumen vorsehen sind wohl erlaubt. Zäune und andere Arbeiten oder Aufbauten dürfen mit schriftlichem Einverständnis des Eigentümers entfernt werden.

Der Verpächter darf im Prinzip keine Bäume pflanzen, es sei denn, um alte zu ersetzen.

Auch der Pächter darf nur Bäume pflanzen, wenn er das schriftliche Einverständnis vom Eigentümer hat, es sei denn, es handelt sich um Pflanzungen, die zum Erhalt der Güter notwendig sind.

Vorrecht des Pächters beim Verkauf der Immobilie

Der Pächter genießt ein Vorkaufsrecht. Im Falle eines Kaufes muss der Notar den Pächter über die Höhe des Angebotes informieren. Dann kann dieser bei Zahlung des gebotenen Preises das Land oder den Hof kaufen. Auch bei öffentlichen Verkäufen muss der Pächter gefragt werden, ob er sein Vorkaufsrecht ausüben möchte.

Das Vorkaufsrecht kann durch den Pächter auch auf eine andere Person übertragen werden. Der so bevorzugte Käufer muss das Anwesen oder die Ländereien jedoch dann auch selbst bewirtschaften.

Wenn das Vorkaufsrecht nicht beachtet wurde, kann der Pächter entweder verlangen in die Rechte des Käufers eingesetzt zu werden, oder, dass er eine Entschädigung in Höhe von 20% des Kaufwertes vom Verkäufer erhält.

Diese Rechte verjähren innerhalb von 3 Monate bzw. 2 Jahren, im Falle der Nichtbenachrichtigung.

Dies sind einige der wichtigsten Punkte, die bei der Verpachtung von landwirtschaftlichen Gütern zu beachten sind.