

Merkblatt/Checkliste zur Vorbereitung bzw. zum Abschluss von Pachtverträgen

Die folgenden Ausführungen enthalten Hinweise für die Abfassung der Regelungen des Pachtvertrages für besondere Fallgestaltungen und/oder alternative Formulierungsvorschläge. Die Hinweise sind bei der Vorbereitung einer Verpachtung zu beachten und der Pachtvertrag dann an den konkreten Bedarf anzupassen.

Zu § 2:

Die Pachtzeit sollte im Hinblick auf § 595 Abs. 3 Nr. 3 BGB (Fortsetzungsanspruch des Pächters) 12 Jahre betragen. In Einzelfällen kann eine kürzere Vertragslaufzeit sinnvoll sein (vgl. etwa die Hinweise zu § 12 in diesem Merkblatt).

Zu § 3:

Soll ausnahmsweise eine Beschreibung der Pachtgrundstücke bei Beginn und bei Beendigung des Pachtverhältnisses erfolgen, empfiehlt sich folgende Formulierung des § 3 des Landpachtvertrages:

(1) Die Pachtgrundstücke gelten bei Pachtbeginn als übergeben. Der Pächter kann eine Einweisung an Ort und Stelle nur verlangen, wenn er das bei Pachtbeginn unverzüglich beantragt hat.

(2) Bei Beginn - vor Aufnahme der Bewirtschaftung - und/vor Beendigung des Pachtverhältnisses *) erfolgt eine Beschreibung der Pachtgrundstücke gemäß Anlage zu diesem Verträge. Die Beschreibung ist von beiden Vertragsparteien zu unterschreiben.

(3) Die Beschreibung soll unter Mitwirkung von
..... vorgenommen werden.

(4) Weigert sich eine Vertragspartei bei der Anfertigung einer Beschreibung mitzuwirken, oder ergeben sich bei der Anfertigung Meinungsverschiedenheiten tatsächlicher Art, so kann jede Vertragspartei verlangen, dass eine Beschreibung durch einen Sachverständigen angefertigt wird, es sei denn, dass seit der Überlassung der Pachtsache mehr als neun Monate oder seit der Beendigung des Pachtverhältnisses mehr als drei Monate verstrichen sind; der Sachverständige wird auf Antrag durch das Landwirtschaftsgericht ernannt.

(5) Die Kosten tragen die Vertragsparteien je zur Hälfte.
Soweit sich eine Vertragspartei geweigert hat, bei der Anfertigung einer Beschreibung mitzuwirken, trägt sie die durch die Anrufung des Landwirtschaftsgerichts und die Tätigkeit des Sachverständigen entstehenden Mehrkosten.

Zu § 4 Abs. 3

Da für die Pachtzahlung eine konkrete Zeit bestimmt ist, bedarf es keiner Mahnung zur Begründung des Schuldnerverzuges (§ 286 Abs. 2 Nr. 1 BGB). Insoweit entstehen auch keine (ersatzfähigen) Kosten für eine verzugsbegründende Mahnung.

Die Kosten für ein ggf. notwendiges gerichtliches Mahnverfahren sind gesondert zu berücksichtigen. Da Landwirte in der Regel nicht als Verbraucher i. S. v. § 13 BGB anzusehen sind, kann ein Verzugszinssatz von 8 % über dem jeweiligen Basiszinssatz vereinbart werden (§ 288 Abs. 2 BGB).

Zu § 5

In § 5 Abs. 1 kann der Verpächter beispielsweise die Kosten der zu zahlenden Grundsteuer oder der jährlich zu zahlenden Wegebaubeiträge für Realverbände auf den Pächter übertragen. Trägt der Verpächter die Kosten in voller Höhe, so sind diese in die Berechnung des Pachtzinses mit einzubeziehen. Da diese Kosten zunächst grundsätzlich dem Verpächter in Rechnung gestellt werden, entsteht in diesem Fall ein geringerer Verwaltungsaufwand, da eine jeweilige Abrechnung mit dem Pächter nicht mehr erforderlich ist.

*) Nichtzutreffendes streichen

Wegen der vom Pächter gemäß § 5 Abs. 2 voll zu tragenden Kosten im Hinblick auf die mit dem landwirtschaftlichen Betrieb zusammenhängenden Lasten kann ggf. eine Konkretisierung des Vertrages dahingehend erfolgen, dass etwa Meliorationsbeiträge, Grabenreinigungskosten, Flurbereinigungskosten etc. im einzelnen aufgeführt werden. Die Leistung von Hand- und Spanndiensten hat zum heutigen Zeitpunkt keine Relevanz mehr und ist daher aus Gründen der Rechtsvereinfachung aus § 5 Abs. 2 gestrichen worden. Sofern im Einzelfall noch eine derartige Vereinbarung getroffen werden soll, ist diese in § 24 des Vertrages aufzunehmen.

Zu § 8 Abs. 1

Anstelle der Verpflichtung zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung kann im Einzelfall – soweit örtlich vorhanden – auch die Verpflichtung zur Bewirtschaftung nach den „der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung“ der örtlichen Landwirtschaftskammern bzw. Landwirtschaftsämter aufgenommen werden.

Zu § 8 Abs. 5

Unter dem Eindruck der bisher zurückliegenden Erfahrungen sind beim Anbau von gentechnisch veränderten Saat- und Pflanzengut die Risiken gegenwärtig für nicht hinreichend abschätzbar. Daher sollte grundsätzlich ausgeschlossen werden, dass auf kircheneigenen Flächen gentechnisch verändertes Saat- und Pflanzengut angebaut wird, um die dauernde Verpachtbarkeit der Flächen zu sichern

Zu § 10

Regelungen zur Übertragbarkeit bzw. Rückgabe von Prämienrechten nach der EU-Agrarreform sind nicht ausdrücklich in den Vertragstext zu § 10 eingearbeitet worden. Entsprechende Regelungen aus Sicht der kirchlichen Verpächter finden sich in der dem Vertragsentwurf beigefügten Zusatzvereinbarung. Maßgebend für diese Strukturierung ist die gegenwärtig noch bestehende Rechtsunsicherheit zu der Frage, ob die kirchlichen Verpächter überhaupt berechtigt und in der Lage sind, über die jeweiligen Prämienrechte zu verfügen, da sie selbst nicht Bewirtschafter der konkreten oder auch anderer Flächen sind. Hier sind für die nahe Zukunft rechtliche Auseinandersetzungen zu befürchten, die möglicherweise zu dem Ergebnis führen, dass die Prämien der Verfügbarkeit der Verpächter entzogen sind.

Für den letztgenannten Fall ließen sich dann die vereinbarten Zusatzvereinbarungen unproblematisch zurückziehen, ohne dass auf die Formulierung der konkreten Verträge nachträglich Einfluss genommen werden müsste bzw. Änderungsverträge abgeschlossen werden müssten. Die Zusatzvereinbarung ist mit allen Pächtern abzuschließen, die die Pachtflächen auch in der vorangegangenen Pachtperiode bewirtschaftet haben (sog. Altpächter), weiterhin mit allen Neupächtern, denen von den Altpächtern entweder im Rahmen der von ihnen unterschriebenen Zusatzvereinbarung oder im Rahmen einer freiwilligen Vereinbarung, die mit dem Pachtgegenstand entstandenen Prämienrechte übertragen worden sind. Sofern Pachtverträge mit Pächtern geschlossen werden, die die kirchlichen Flächen nicht bereits in der vorangehenden Pachtperiode bewirtschaftet haben oder keine Prämien von Altpächtern erhalten haben, ist der Abschluss der Zusatzvereinbarung nicht erforderlich. Antragsstichtag für den Erhalt der Prämien war der 17.05.2005. Die Neupächter bekommen somit keine Prämien für die kirchlichen Flächen zugeteilt und können insofern auch nicht verpflichtet werden, solche zurück zu übertragen.

Ist bereits zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bekannt, dass der Verpächter Einwirkungen auf das Grundstück beabsichtigt, sollte das Einverständnis des Pächters hierzu als zusätzliche Vereinbarung in § 24 dieses Vertrages aufgenommen werden.

Auf die Vereinbarung eines generellen Einverständnisses des Pächters mit der Nutzung von Teilen der Pachtfläche zur Errichtung einer Windenergieanlage ist ausdrücklich verzichtet worden, da es sich bei der Inanspruchnahme kirchlicher Pachtflächen für die Windenergienutzung eher um Einzelfälle handelt, die bei Bedarf gesondert zu regeln sind.

Soweit die Pachtfläche für die Errichtung einer Windenergieanlage genutzt werden soll, sollten umgehend Verhandlungen mit dem Pächter aufgenommen und etwaige Nutzungsbeschränkungen und daraus resultierende Folgen in einer Sondervereinbarung geregelt werden. Die Führung der

Verhandlungen mit dem Pächter kann, die Übernahme aller Kosten im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme der Pachtflächen sollte dem Anlagenbetreiber auferlegt werden. Soweit vor Neuabschluss oder Verlängerung eines Pachtvertrages bekannt ist, dass auf dem Grundstück in naher Zukunft eine Windenergieanlage errichtet werden soll, empfiehlt sich eine Herabsetzung bzw. Anpassung der Vertragslaufzeit, um möglichen Konflikten mit dem Pächter und eventuell anfallenden Entschädigungszahlungen vorzubeugen. Die genannten Grundsätze sollten entsprechend für eine anderweitige Nutzung der Pachtflächen zur Anwendung kommen.

Zu § 17

Soweit der Pächter seinen Betrieb durch Rechtsgeschäft übertragen will, ist die gesonderte Vereinbarung einer Zustimmung des Verpächters entbehrlich, da entsprechende Rechtsgeschäfte zu ihrer Wirksamkeit gemäß § 415 BGB der Genehmigung des Gläubigers, hier des Verpächters, bedürfen.

Zu § 23 Abs. 1:

Bei einem Sammelpachtvertrag sollte jeder Pächter den ihn betreffenden Vertragstext erhalten.

Zu § 24 Abs. 4:

An dieser Stelle können etwa Fuhrleistungen des Pächters, eine vorzeitige Kündigung bei dringendem Eigenbedarf, die dringende Bestellung eines Bürgen, die Zahlung/Hinterlegung einer Sicherheitsleistung, die Zahlung von Beiträgen des Beregnungsverbandes und der Kosten der Beregnungsanlage (soweit nicht in § 5 aufgeführt) vereinbart werden.