

Langfristige Bindung kein Hindernis

In Pachtverträgen lässt sich Vieles rechtssicher regeln – Pachtungen mit fachkundiger Rechtsberatung vereinbaren

Um Wachstum nachhaltig zu entwickeln, brauchen landwirtschaftliche Betriebe Planungssicherheit, damit sie Entscheidungen über teure Investitionen, etwa in Maschinen, nutzbringend treffen können. Deshalb sind solche Betriebe auch bestrebt, Pachtverhältnisse möglichst langfristig zu sichern. Diesem Vorhaben eines Unternehmers als Pächter stehen aber nicht selten Bedenken auf Seiten des Grundeigentümers als Verpächter entgegen. Dieser will sich unter Umständen allein deshalb nicht langfristig binden, um seine Freiheit zu behalten, auch kurzfristig über eine außerlandwirtschaftliche Verwendung des Pachtgrundstückes entscheiden zu können.

► Alles rechtssicher regelbar!

Die grundsätzlichen Interessen eines Pächters und Verpächters stellen nur scheinbar unüberbrückbare Standpunkte dar. Wer sich darüber verständigen will, kann dies vergleichsweise einfach über einen schriftlichen Pachtvertrag tun, in dem die jeweiligen Belange klar und rechtssicher geregelt werden.

Dem häufigsten und mit großem Abstand gewichtigsten Einwand eines Verpächters gegen eine langfristige Bindung, er wolle frei bleiben, wenn das Pachtgrundstück eventuell eines Tages außerlandwirtschaftlich genutzt werden könne, lässt sich durch eine rechtssichere Pachtregelung Rechnung tragen. So kann vereinbart werden, dass der Verpächter während der Pachtzeit berechtigt ist, durch eingeschriebenen Brief mit Rückschein die vorzeitige Rückgabe von Pachtflächen mit einer Frist von sechs Monaten zum Ablauf des Pachtjahres ganz oder teilweise insoweit zu verlangen, als diese außerlandwirtschaftlich genutzt werden kann. In Betracht kommen beispielsweise eine Bebauung, Ausbeutung von Bodenschätzen, Errichtung von Windkraftanlagen oder auch ein Verkauf.

Ein Pächter, der sich um Planungssicherheit sorgt, wird dennoch für eine vorzeitige Herausnahme zu außerlandwirtschaftlichen Zwecken grundsätzlich Verständnis aufbringen, wenn er sich die Fläche über einen längerfristigen Pachtvertrag von zwölf Jahren oder mehr für seinen Betrieb sichern kann. Was sollte er auch dagegen einwenden können. Wäre er selbst Eigentümer, würde er sich als Verpächter eventuell selbst diese Freiheiten vorbehalten wollen. Ein Pächter hat meist nur dann etwas dagegen, wenn ihm eine für seinen Betrieb wichtige Pachtfläche abgenommen wird, die dann an einen anderen Betrieb verpachtet wird. Er hat aber viel Verständnis für solche Sorgen, die er als Eigentümer und Verpächter selbst hätte.

► Sofortige Rückgabe gegen „Halmtaxe“

Machen sich beide Pachtparteien ihre verständlichen Standpunkte einmal klar, ist der Weg nicht mehr weit, eine sachgerechte Pachtregelung zu treffen. Und wenn dann der Verpächter meint, seine berechtigten Interessen seien dennoch nicht ausreichend geschützt, weil er unter Umständen „von heute auf morgen“ die Pachtfläche für eine außerlandwirtschaftliche Verwendung zurückerhalten wolle, dann lässt sich dies ebenfalls regeln. So kann der Pachtvertrag vorsehen, dass der Verpächter auch berechtigt ist, ohne Einhaltung einer Frist die vorzeitige Herausgabe während eines Pachtjahres unter der Voraussetzung zu verlangen, dass er dem Pächter die sogenannte „Halmtaxe“ nach § 596 a BGB zahlt.

Nach dieser pachtgesetzlichen Vorschrift hat der Verpächter, wenn das Pachtverhältnis im Laufe eines Pachtjahres endet, dem Pächter den Wert der noch nicht getrennten, jedoch nach den Regeln einer ordnungsmäßigen Bewirtschaftung vor dem Ende des Pachtjahres zu trennenden Früchte zu ersetzen. Dabei ist das Ernterisiko angemessen zu berücksichti-

gen. Bei einer schriftlichen Pachtvereinbarung kann also der Verpächter sicherstellen, dass er „jederzeit an die Fläche herankommt“. Dies wird allerdings nur in einem extremen Ausnahmefall notwendig sein, da sich die außerlandwirtschaftlichen Verwendungsmöglichkeiten zum einen nicht von „heute auf morgen“ einstellen und zum anderen diese meist auch nicht nur sofort oder gar nicht realisieren lassen. Aber sei es drum – auch so etwas kann rechtssicher vereinbart werden. Ob später eine Notwendigkeit besteht, davon Gebrauch zu machen, wird man dann sehen.

► Fachkundiger Rechtsrat erforderlich

So wie sich eine kurzfristige Rückgabe des Pachtlandes an den Verpächter rechtssicher regeln lässt, geht dies gleichfalls für alle übrigen Vorstellungen der Pachtparteien, wenn sich diese darum ernstlich bemühen. Der Gesetzgeber schreibt ohnehin vor, dass ein Landpachtvertrag, der für eine längere Zeit als zwei Jahre eingegangen wird, der Schriftform bedarf. Infolgedessen bietet es sich geradezu an, dabei Besonderheiten, die ein oder beide Vertragspartner wünschen, schriftlich zu dokumentieren. Daran sollten sich Laien aber nicht unbedingt heranwagen. Ein fachkundiger Rechtsrat ist regelmäßig unverzichtbar.

Infolgedessen sind auch Formulare von Pachtverträgen nicht unbedingt zu empfehlen. Was die eine oder andere Bestimmung im Näheren bedeutet, weiß häufig nur der Verfasser voll umfassend zu überblicken. Immer wieder ist aber festzustellen, dass Formulare über Pachtverträge durch Änderungen, Streichungen oder Ergänzungen abgeändert werden, ohne dass dabei erkannt wurde, dass die gestrichene oder veränderte Regelung anderen pachtvertraglichen oder gesetzlichen Bestimmungen zuwiderlaufen kann. Eben deshalb empfiehlt sich ein versierter Volljurist, der sich mit der Spezialmaterie des Agrarrechtes auskennt. Die Volljuristen des Landwirtschaftlichen Berufsverbandes verfügen darüber hinaus auch sicherlich noch über reichliche Praxiserfahrungen im Pachtrecht. Kurzum: Pachtungen mit fachkundiger Rechtsberatung schriftlich und rechtssicher vereinbaren, statt einfach mit irgendwelchen, bei späteren Meinungsverschiedenheiten nicht nachweisenden Absprachen antreten!

Johannes Rütten,
PARTA Kanzlei für Agrarrecht



Wachstumswillige Betriebe brauchen Planungssicherheit und sollten daher bestrebt sein, Pachtverhältnisse möglichst langfristig zu sichern.

Foto: Landpixel