

Das aktuelle Interview

Pacht: Streitpunkte rechtssicher regeln

Jetzt Anfang November wollen wieder viele Verpächter und Pächter Pachtverhältnisse beenden. Immer wieder sind Pachtverhältnisse Gegenstand von rechtlichen Auseinandersetzungen zwischen Landwirten und deren Verpächtern. Häufig werden diese Streitigkeiten auch gerichtlich ausgetragen. Über Möglichkeiten, solche Prozesse zu vermeiden und häufige Streitpunkte des Landpachtrechts sprach die LZ mit Rechtsanwalt Gerhard Kerres von der PARTA Kanzlei für Agrarrecht in Bonn.

LZ | Rheinland: Herr Kerres, welche Punkte der Pachtverträge sind häufig Gegenstand gerichtlicher Verfahren?



RA Gerhard Kerres

„Durch den hohen Flächendruck im Rheinland sinkt auch die Hemmschwelle, Streitfragen einmal vor Gericht zu klären.“

G. Kerres: Lassen die Parteien eines Pachtverhältnisses Streitigkeiten gerichtlich vor dem Landwirtschaftsgericht klären, so handelt es sich in der überwiegenden Zahl der Fälle um Fragen der Kündigung, des Auslaufens oder kurz der Beendigung des Pachtvertrages. Meist sind die Bewirtschafter durch betriebsstrukturelle Zwänge auf jeden Hektar Fläche angewiesen. Durch den hohen Flächendruck im Rheinland

sinkt dann auch die Hemmschwelle, Streitfragen einmal vor Gericht zu klären. Auch die Frage des Bestehens eines Pachtverhältnisses ist gelegentlich Verfahrensgegenstand.

LZ | Rheinland: Das Bestehen eines Pachtvertrages?

G. Kerres: Ja. Ein Pachtvertrag wird nicht nur durch mündliche oder schriftliche Vereinbarung begründet, sondern kann auch durch das faktische Gebaren entstehen. Juristen sprechen von konkludentem Vertragsschluss. Dies ist zum Beispiel der Fall, wenn ein Landwirt eine Fläche bewirtschaftet, eine Pacht (ungefragt) leistet und der Eigentümer diese Pacht in Kenntnis der Bewirtschaftung unwidersprochen annimmt. Solche Konstellationen können insbesondere in Fällen zu juristischen Schwierigkeiten führen, in denen ein zeitlich befristeter Vertrag ausgelaufen ist, der Bewirtschafter jedoch weiter eine Pacht zahlt und die Fläche bestellt.

Das Pachtverhältnis wandelt sich dann in ein unbefristetes um.

Es tauchen immer wieder auch Fälle sogenannter Doppelverpachtungen auf, in denen es für ein und dieselbe Fläche zwei Pachtverträge gibt. Hier gilt es dann zu klären, wer die Fläche bewirtschaften darf oder ob ein Schadensersatzanspruch gegen den Verpächter besteht. Diese Fälle können durch Unachtsamkeit des Verpächters entstehen oder bei Eigentümerwechseln. Nach den gesetzlichen Vorschriften geht im Falle des Kaufes einer Fläche auch ein eventuell bestehendes Pachtverhältnis auf den neuen Eigentümer über. Verpachtet dieser nun das Grundstück in Unkenntnis des „alten“ Vertrages, bestehen zwei wirksame Pachtverhältnisse, von denen jedoch nur eines zu erfüllen ist. Streit ist hier vorprogrammiert.

LZ | Rheinland: Zurück zur Kündigung eines Vertrages. Was sollte bei der Kündigung von Verträgen beachtet werden und wann ist eine solche auszusprechen?

G. Kerres: Die Frage, ob eine Kündigung wirksam war oder nicht, ist ebenfalls häufig Gegenstand landwirtschaftsgerichtlicher Verfahren. Gerade jetzt Anfang November wollen viele Verpächter und Pächter Pachtverhältnisse beenden. Eine Kündigung ist wirksam, wenn sie schriftlich und fristgerecht erfolgt. Nicht jede Kündigung ist dabei zeitlich korrekt ausgesprochen. Für die Berechnung der Kündigungsfrist ist das Bürgerliche Gesetzbuch, das BGB, heranzuziehen. Das Gesetz gibt für auf unbestimmte Zeit geschlossene Pachtverträge eine Kündigungsfrist von knapp zwei Jahren vor. Mündliche Verträge, die auf längere Zeit als zwei Jahre geschlossen sind, gelten nach § 585a BGB als auf unbestimmte Zeit geschlossen. Daher berechnet sich die Kündigungsfrist bei mündlichen Verträgen in aller Regel nach § 594a BGB. Die Kündigung muss dann spätestens am dritten Werktag eines Pachtjahres zugehen, um den Vertrag zum Schluss des nächsten Pachtjahres zu beenden.

Weicht eine schriftlich vereinbarte Kündigungsfrist von der gesetzlichen ab, ist regelmäßig die vereinbarte anzuwenden, da vertragliche Regelungen den gesetzlichen grundsätzlich vorgehen. Häufig werden schriftlich auch feste Laufzeiten vereinbart, um dem Bewirtschafter Planungssicherheit zu gewährleisten. Ist eine feste Laufzeit vereinbart, so ist in dieser Zeit die ordentliche Kündigung ausgeschlossen. Ist keine

Grundsätzlich ist ein schriftlicher Pachtvertrag zu empfehlen, der mögliche Streitpunkte schon im Vorfeld im Sinne beider Vertragsparteien einvernehmlich und rechtssicher regelt.

Foto: Landpixel



festen Laufzeit vereinbart, sollte der Vertrag zwingend Angaben zur Kündigungsfrist und zum Lauf des Pachtjahres enthalten. Ohne eine solche Vereinbarung gelten die eben zum mündlichen Vertrag genannten Grundsätze.

LZ | Rheinland: Werden diese Berechnungsgrundsätze durch die Gerichte geprüft und nachvollzogen?

G. Kerres: Die Berechnung der Frist ist in den allermeisten Fällen kein Streitpunkt. Unstimmigkeiten entstehen vielmehr bei der korrekten Bestimmung des Pachtjahres. Die Bestimmung des Pachtjahres ist für den Fristlauf entscheidend. Unklare Formulierungen, wie zum Beispiel „Das Pachtjahr läuft bis Martini“, können leicht zu Unstimmigkeiten führen. Der Begriff Martini scheint dabei den Parteien einen klaren Zeitpunkt vorzugeben. Da es jedoch keine klare Definition des Begriffes gibt, kann im Streitfall der zunächst gleich verstandene Begriff nun zu unterschiedlichen Auslegungen führen. Auch der Zeitpunkt der Pachtzahlung kann nicht als sicherer Beweis für den Beginn des Pachtjahres herangezogen werden, da Fälligkeit und Pachtjahr durchaus auseinanderfallen können. Daher sollte das Pachtjahr und die Laufzeit des Vertrages tag genau in dem Vertrag niedergelegt werden.

Bestehen Zweifel über den Lauf des Pachtjahres, so fingiert das Gesetz das Kalenderjahr als Pachtjahr unabhängig davon, ob ein mündlicher oder schriftlicher Pachtvertrag vorliegt.

LZ | Rheinland: Was gilt bei Kündigungen aufgrund eines Fehlverhaltens einer Vertragspartei?

G. Kerres: Hier ist die außerordentliche Kündigung möglich, bei der eine verkürzte oder in einigen Fällen gar keine Kündigungsfrist einzuhalten ist, die also unter Umständen fristlos erklärt werden kann. Die außerordentliche Kündigung kommt in Betracht, wenn der Pächter oder der Verpächter wesentliche Vertragspflichten so schwer verletzt oder missachtet, dass dem jeweils anderen das weitere Festhalten an dem Vertrag nicht zugemutet werden kann. Eine solche Kündigung ist in Betracht zu ziehen, wenn beispielsweise der Verpächter den Zugang zur Fläche versperrt oder der Pächter die vereinbarte Pachtzahlung nicht leistet. Eine solche Kündigung sollte jedoch nicht ohne vorherige Beratung ausgesprochen werden, da die Möglichkeit zur außerordentlichen Kündigung in jedem Einzelfall gesondert beurteilt werden muss.

LZ | Rheinland: Zahlungsansprüche der GAP sind auch häufig Gegenstand von Pachtverträgen ...

G. Kerres: ... und Streitigkeiten bezüglich einer „Rück- oder Weitergabeverpflichtung“ nach Ende des Pachtvertrages. Die Zahlungsansprüche sind nach dem Willen des Gesetzgebers den Bewirtschaftern zu Eigentum übertragen und von der Fläche völlig entkoppelt worden. Eine Änderung dieser Tatsache ist auch bei der Neuregelung der Zahlungsansprüche, die zurzeit in Brüssel auf den Weg gebracht wird, nicht zu erwarten. Ohne eine Vereinbarung kann also der Bewirtschafter die ihm zugeordneten Zahlungsansprüche nach Ende des Pachtvertrages behalten und auf einer anderen Fläche aktivieren oder vermarkten. Vielfach haben sich jedoch

die Pächter verpflichtet, die Zahlungsansprüche an den Nachfolgebewirtschafter zu übertragen. Auch hier kommt es also wesentlich auf die Vertragsgestaltung an.

LZ | Rheinland: Welches Fazit ziehen Sie aus Ihren Erfahrungen für die Landwirte?

G. Kerres: Die Streitigkeiten haben oft langwierige Verfahren zur Folge, da die Landwirtschaftsgerichte nicht so häufig tagen, wie die ordentlichen Zivilgerichte. Bis zu einer gerichtlichen Klärung entsteht ein längerer Zeitraum der Rechtsunsicherheit. Dies wirft zum Beispiel die Frage auf, ob der vorgesehene Nachfolgebewirtschafter die Fläche schon in Besitz nehmen darf oder noch der „alte Pächter“. Muss eine Pacht noch gezahlt werden und wer aktiviert eigentlich die Zahlungsansprüche? Klare Regelungen sind zur Vermeidung dieser unangenehmen Situation unerlässlich. In diesem Zusammenhang ist in jedem Fall das Abfassen eines schriftlichen Vertrages zu empfehlen, der mögliche Streitpunkte schon im Vorfeld im Sinne beider Vertragsparteien einvernehmlich und rechtssicher regelt. Hierzu leisten die Juristen Ihres Berufsverbandes kompetente Hilfestellung und Beratung. ◀

LESERBRIEFE

Zehnmal so viel Weideland

Zum Artikel „Deutsche Landwirte in Afrika – eine Erfolgsgeschichte?!“ in LZ 40-2013, Seite 49

Der Artikel von Carsten Brüggemann ist zwar flott geschrieben, enthält aber leider einige Fehlinformationen. Als ehemaliger Landwirtschaftsattaché für Südafrika und Namibia möchte ich auf folgendes hinweisen. Auf Seite 49 wird bei der Bildunterschrift angeführt: „Im südlichen Namibia benötigt ein Farmer 3 ha Weidefläche pro Rind.“ Diese Angabe ist um den Faktor 10 falsch. Erstens ist im südlichen Namibia die Rin-

derhaltung kaum möglich, die Tiere würden mehr Energie verbrauchen als sie mit Grasbücheln alle 20 m aufnehmen und Gras wächst in dieser Region nur in guten Jahren. Zweitens benötigen die wenigen Außenseiter, die dennoch Rinder halten, rund 25 bis 35 ha je Rind. In den besten Gebieten Namibias, im nördlichen Farmgebiet – Outjotumb-Grootfontein – werden 8 bis 12 ha Weidefläche pro Rind angesetzt. Dies nur zur Richtigestellung.

Carl-Josef Weiers, Kerpen

Schweinebranche: Französische Bauern protestieren

In Frankreich, speziell in der Bretagne, gibt es heftige Auseinandersetzungen um die Schlachtindustrie. Vorab ist festzuhalten, dass auch die französische Schweine- und Geflügelproduktion mit Absatzschwierigkeiten aufgrund sinkender Verbrauchernachfrage zu kämpfen hat. Speziell in der Bretagne – vor wenigen Jahren noch eine Vorzeigeregion der europäischen Schweineproduktion – hat man die Entwicklung ein wenig verpasst. Schlachten und Zerlegen reicht heute nicht mehr; im Bereich Wurst und Convenienceproduktion gibt es dort erheblichen Nachholbedarf. Entsprechend standen und stehen jetzt Werksschließungen und auch Entlassungen im größeren Stil an. Aktuell geht es um die Schließung eines Schlachtbetriebes mit 850 Mitarbeitern des Schlachtkonzernes Gad in der Nähe von Brest. Die französischen Gewerkschaften befürchten, dass inklusive weiterer aufgelegter Sozialpläne circa 8 000 Arbeitsplätze in der bretonischen Nahrungsmittelindustrie verloren gehen. Die französische Regierung hat Strukturhilfen in Höhe von 15 Mio. € zugesagt. Im Hinblick auf die Vermarktung versuchen die französischen Schweine- und Geflügelorganisationen, ihre Abnehmer dazu zu drängen, ausschließlich französische Produkte zu vermarkten. Man darf gespannt sein, wie sich die weitere Entwicklung darstellt.

Dr. Frank Greshake, Landwirtschaftskammer NRW