



Streit um Pacht ist unnötig

Grenzmarkierungen und Unterverpachtung häufig Steine des Anstoßes



Streit wegen Grenzsteinen muss nicht sein: Bei Antritt der Pacht sollten Grenzsteine vollständig offengelegt und dies auch schriftlich festgehalten werden.

Foto: Landpixel

Wenn ein Pachtverhältnis zu Ende geht oder ein vertrauensvolles Miteinander zwischen Verpächter und Pächter aus welchen Gründen auch immer nicht mehr besteht, wird nicht selten nach einem Anlass gesucht, wie man der Gegenseite zu Leibe rücken kann. Besonderer, aber fragwürdiger Beliebtheit erfreuen sich dabei Streitigkeiten über das Vorhandensein oder die Beseitigung von Grenzsteinen sowie über eine vereinbarte oder gerade nicht genehmigte Unterverpachtung an einen Berufskollegen. Wie bei vielen später auftretenden Pachtstreitigkeiten lassen sich auch diese vermeiden, falls dazu eindeutige Regelungen von den Pachtparteien rechtzeitig getroffen und vor allen Dingen auch schriftlich dokumentiert werden. Die meisten Streitigkeiten haben nämlich den gleichen Nährboden: Unklare Vereinbarungen oder Absprachen, zumindest aber keine ausdrückliche und schriftliche Regelung!

► Nachweis für Grenzsteine

Dass die nach öffentlicher Vermessung errichteten Grenzmarkierungen (Grenzsteine) zu erhalten sind, ist gewiss eine Selbstverständlichkeit. Und doch kommt es immer wieder vor, dass Grenzsteine unauffindbar sind oder verlorengehen. Dies kann – darf aber nicht – passieren, wenn etwa zwei oder mehr eigenständige Flurstücke von demselben Bewirtschafter alljährlich mit gleicher Fruchtfolge bewirtschaftet werden. Häufiger kommt jedoch der Fall vor, dass den amtlich eingemessenen Grenzsteinen keine Bedeutung infolge grober Unachtsamkeit beigegeben wird. Fehlen aber später Grenzsteine, so kann dies teuer werden. Das Vermessungsbüro, das ein Grundeigentümer mit der amtlichen Neuvermessung beauftragt, berechnet die Vermessungskosten im Wesentlichen nach dem Grundstückswert. Da werden schon einmal schnell bei größeren Grundstücken 1 000 € und mehr fällig. Verständlicherweise will der Grundeigentümer darauf nicht sitzen bleiben. Er geht regelmäßig davon aus, dass die Grenzsteine im Rahmen der Feldbewirtschaftung verloren gegangen sind – aber durch wen, durch den eigenen Pächter oder durch den benachbarten Bewirt-

schafter? Waren denn beim Antritt der Pacht überhaupt noch alle Grenzsteine ordnungsgemäß vorhanden?

Der Verantwortliche dürfte nicht immer so leicht ausfindig zu machen sein. Der Verpächter wird behaupten, alle Grenzsteine seien bei Antritt der Pacht vollständig da gewesen. Demgegenüber wird der Pächter einwenden, dass er jedenfalls keine Grenzsteine ausgepflügt hat. Und schon ist der Streit da! Daher empfiehlt sich unbedingt, dass zum Antritt eines Pachtverhältnisses die Grenzsteine vollständig offengelegt werden und beide Pachtparteien schriftlich festhalten, dass die Pachtfläche ordnungsgemäß versteint zu Beginn der Nutzung überlassen wurde. Unterbleibt dies, ist der Grundeigentümer als Verpächter später dafür nachweispflichtig, dass das Grundstück zu Pachtbeginn ordnungsgemäß versteint war. Kann der Verpächter diesen Nachweis nicht führen, wird er regelmäßig auf den Vermessungskosten sitzen bleiben. Die bloße Behauptung des Verpächters, selbstverständlich seien die Grenzsteine bei Pachtbeginn da gewesen, wird ein im Streitfall angerufenen Gericht ebenso wenig überzeugen wie die Vermutung oder der Anschein, dass das Fehlen der Grenzmarkierungen allein durch die Bewirtschaftung bedingt sein könne. Zur Vermeidung unnötigen Streites sind daher zu Pachtbeginn klare Feststellungen zu treffen und insbesondere auch zu dokumentieren.

► Überlassung an Kollegen

Der Gesetzgeber hat dazu eine klare Regelung getroffen: Nach § 589 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) ist der Pächter ohne Erlaubnis des Verpächters nicht berechtigt, die Nutzung der Pachtsache einem Dritten zu überlassen, insbesondere weiter zu verpachten oder aber die Pachtsache ganz oder teilweise einem landwirtschaftlichen Zusammenschluss zum Zwecke der gemeinsamen Nutzung zu überlassen. Gesetzlich ist damit eindeutig festgelegt, dass jede Überlassung der Pachtfläche an einen Dritten, also auch an einen Berufskollegen, unzulässig ist, sofern der Verpächter dies nicht ausdrücklich erlaubt oder genehmigt hat. Hin und wieder wird die Auffassung

vertreten, dass die Überlassung einer Pachtfläche zulässig ist, wenn dies nicht ausdrücklich, insbesondere durch einen Pachtvertrag, untersagt ist. Dem ist aber gerade nicht so. Eine Unterverpachtung ist allein gestattet, wenn der Verpächter damit ausdrücklich einverstanden ist. Und dies gilt selbst für wirtschaftlich sinnvolles Handeln eines Pächters, wenn er etwa mit seinem Kollegen einen so genannten „Pflugtausch“ praktiziert. Ohne Einverständnis des Verpächters ist auch der „Pflugtausch“ eine unzulässige Verpachtung.

Ebenso ist die Einbringung der Pachtfläche in einen landwirtschaftlichen Zusammenschluss ohne Zustimmung des Verpächters unstatthaft. Nutzungsberechtigt ist ausschließlich derjenige, der nach dem geschlossenen Pachtverhältnis dazu konkret bestimmt ist. Eine spätere Mit-Bewirtschaftung durch den vormaligen Allein-Pächter macht dies pachtrechtlich nicht schon statthaft. Als Ausnahme sieht der Gesetzgeber allein die Betriebsübergabe, wenn also ein landwirtschaftlicher Betrieb im Wege der vorweggenommenen Erbfolge ein zugepachtetes Grundstück mitübergeben hat. Dann tritt der Übernehmer an der Stelle des bisherigen Pächters in den Pachtvertrag ein, der Verpächter ist von der Betriebsübergabe jedoch unverzüglich zu benachrichtigen (§ 593 a BGB).

► Klare Regelungen treffen!

Nicht „einfach“ verpachten oder pachten, sondern schon vor Antritt des Pachtverhältnisses klare Regelungen zu bestimmten Sachverhalten bedenken und treffen, die später von Bedeutung sein könnten. Beim Abschluss eines Pachtvertrages besteht in aller Regel Harmonie zwischen den Pachtparteien, sodass wechselseitiges Verständnis für die jeweiligen Belange gegeben ist. Wenn denn das zu erwartende Einvernehmen erzielt ist, sollte dies unbedingt schriftlich in einem Pachtvertrag dokumentiert werden. „Recht hat nicht derjenige, der es besitzt, sondern der es bekommt!“ Diese Gerichtsweisheit will letztlich sagen, dass derjenige, der sich auf Vereinbartes berufen will, dies auch nachweisen können muss. Ein schriftlicher Pachtvertrag mit allen für das Pachtverhältnis maßgeblichen Regelungen, den ein im Pachtrecht versierter Volljurist erstellt hat, schafft für beide Pachtparteien Klarheit und hilft späteren Streit zu vermeiden.

RA Johannes Rütten,
PARTA Kanzlei für Agrarrecht