

## **Informationen zum Landpachtrecht**

Das Landpachtrecht ist im BGB (Bürgerliches Gesetzbuch) §§ 585 bis 597 geregelt. Es handelt sich also um Privatrecht, für das im Streitfall die Zivilgerichte zuständig sind. Zusätzliche Regelungen finden sich im Agrarstrukturverbesserungsgesetz (ASVG), §§ 11 bis 13. Pachtverträge mit Flächenumfang von 1 ha und mehr (Wein- und Gartenbau 0,5 ha) müssen innerhalb eines Monats nach Abschluss des Vertrages dem Landwirtschaftsamt vorgelegt werden. Aufgabe des Landwirtschaftsamtes besteht darin, zu prüfen, ob die Verträge mit den Zielen des ASVG zur Sicherung und Verbesserung der Agrarstruktur (z.B.: Vorrang der Landwirtschaft, Verhinderung unwirtschaftlicher Flächenzerschlagung, grobes Missverhältnis beim Pachtpreis) übereinstimmen.

### **Die wesentlichen Regelungen des Landpachtrechts:**

- Das Landpachtrecht gilt für Pachtverträge über Grundstücke, Wohn- und Wirtschaftsgebäude (Betrieb), die überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden. (§ 585 BGB)
- Landpachtverträge, die über eine Laufzeit von mehr als zwei Jahren geschlossen werden, bedürfen der **Schriftform**. Ein nur mündlich abgeschlossener Pachtvertrag gilt als für unbestimmte Zeit abgeschlossen. (§ 585a BGB)
- Falls vertraglich nicht anders vereinbart, ist die **Pachtzinszahlung** jeweils am Ende des Pachtzeitraums zu entrichten. (§ 587 BGB)
- **Bei Zahlungsverzug** der Pachtzinszahlung von mehr als drei Monaten hat der Verpächter ein außerordentliches Kündigungsrecht. (§ 594e BGB)
- Das **Pachtverhältnis endet** mit dem Ablauf der Zeit, die im Vertrag vereinbart wurde. Ab einer Vertragslaufzeit von 3 Jahren kann um die Verlängerung der Laufzeit schriftlich angefragt werden. Die **Ablehnung** muss innerhalb von drei Monaten **schriftlich** erfolgen. Dies gilt für beide Vertragsparteien. (§ 594 BGB)

- **Die Kündigung** muss **schriftlich**, am besten per Einschreiben mit Rückschein, erfolgen. Sie muss spätestens am **dritten Werktag eines Pachtjahres** zugestellt werden. Die Pacht endet dann mit Ablauf des nächsten Pachtjahres. Ein Kalenderjahr ist gleich dem Pachtjahr, wenn keine andere Laufzeit vertraglich festgelegt wurde. (§ 594a und § 597 BGB)

Beispiel: *Wird die Kündigung bis spätestens zum 3. Werktag im Januar 2015 zugestellt, endet die Pachtzeit am 31.12.2016.*

*Bei einer Kündigung, die erst nach dem 3. Werktag im Januar 2015 zugestellt wird, endet die Pachtzeit am 31.12.2017.*

- Nach dem **Tod des Pächters** haben die Erben des Pächters und der Verpächter ein besonderes Kündigungsrecht. (§ 594d BGB)
- **Unterverpachtung ist nur mit Erlaubnis** des Verpächters (schriftliche Zustimmung oder vertragliche Vereinbarung) möglich und kann Grund für eine fristlose Kündigung sein. (§ 589 BGB)
- Der Pächter darf die landwirtschaftliche Bestimmung der **Pachtsache** nur mit vorheriger **Erlaubnis des Verpächters ändern**. Dies kann ansonsten zu Schadensersatzforderungen führen. Schadensersatzansprüche unterliegen 6 Monate nach Rückgabe der Verjährung. (§ 590 und § 591b BGB)

Beispiel: *Ackerland wird zu Dauergrünland umgewandelt und darf nicht mehr umgebrochen werden. Das Grundstück verliert dadurch an Wert.*

- Wird bei der **Übergabe eines Betriebs** im Wege der vorweggenommenen Erbfolge ein zugepachtetes Grundstück, das der Landwirtschaft dient, mit übergeben, so tritt der Übernehmer anstelle des Pächters in den Pachtvertrag ein. Der **Verpächter** ist **unverzüglich** zu **benachrichtigen** und hat ein Kündigungsrecht, wenn die ordnungsgemäße Bewirtschaftung nicht gewährleistet ist. (§ 593a BGB)