

Ohne Grund keine Landwirtschaft

Beim **Flächenmanagement** müssen organisatorische, strategische und betriebswirtschaftliche sowie rechtliche Aspekte berücksichtigt werden. Thema von Teil 1: Sichere Pacht



Die **Verpächter** freuen sich, wenn ihnen bei einer Feldrundfahrt gezeigt wird, dass man ihre Flächen verantwortungsvoll nutzt.

FOTO: DETLEF FINGER

Ohne Flächen ist Landwirtschaft nicht möglich. Dieser banale Satz verdeutlicht, dass dem Management der bewirtschafteten Flächen besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden muss. Zielsetzung eines Landwirtschaftsunternehmens ist es, die von ihm bewirtschafteten Flächen zu sichern sowie sich bietende Möglichkeiten zur Erweiterung des Flächenpools zu nutzen. Dies erfolgt in der Regel über den Abschluss von Pachtverträgen mit Flächeneigentümern oder durch Kauf. Zur weiteren Optimierung der Bewirtschaftungsstruktur kommen Pflugaustauschverfahren mit Flächennachbarn zur Anwendung.

Landwirtschaftsflächen dienen jedoch nicht nur als Bewirtschaftungsgrundlage. Eigentumsflächen stellen meist den größten Wertgegenstand, oftmals auch in Form von stillen Reserven, dar

und können als Sicherheit zur Betriebsrefinanzierung genutzt werden.

Die Flächenpacht überwiegt

In den meisten Agrarunternehmen Ostdeutschlands überwiegt die Flächenbewirtschaftung auf Grundlage von Pachtverträgen. Im Jahr 2016 lag ihr Pachtflächenanteil im Durchschnitt der Bundesländer zwischen 61 % (Mecklenburg-Vorpommern) und 79 % (Thüringen) (Abb.). Das durchschnittliche Pachtpreinsniveau ist ebenfalls ersichtlich. Zur langfristigen Sicherung der Pachtverträge gilt es für den Bewirtschafter, die Verpächter je nach deren Interesse umfassend „mitzunehmen“. Hierzu gehört in jedem Landwirtschaftsbetrieb eine entsprechend formulierte und umgesetzte Pachtflächenstrategie. So waren sicherlich

zum Ende des letzten Jahres wieder viele Pächter zu Gesprächen mit ihren Verpächtern unterwegs oder haben diesen einen kleinen Gruß zukommen lassen. Auch gehört in vielen Landwirtschaftsunternehmen eine Rundfahrt im Frühsommer dazu, wenn die Feldbestände (hoffentlich) besonders schön in der Flur stehen. Es ist ratsam, einen Teil der Öffentlichkeitsarbeit auch auf die bisherigen und potenziellen Verpächter in der Region auszurichten. So macht es Sinn, neu aufkommende Themen frühzeitig mit zu besetzen. Solch ein derzeit noch neues Thema kann die Bewertung und Ausweisung der Nachhaltigkeit für ein Landwirtschaftsunternehmen sein. Bekanntlich steht die Nachhaltigkeit auf den Säulen der Ökologie, der Ökonomie und dem Sozialen. Es existieren ausgereifte Verfahren, den Grad der Nachhaltigkeit für einen Wirtschafts-

betrieb objektiv und basierend auf wissenschaftlich fundierten Ansätzen zu messen. Vorausgesetzt das Ergebnis belegt eine nachhaltige Wirtschaftsweise beziehungsweise zeigt eine gute Entwicklung, kann dies heute in der aktuellen Kommunikation mit dem Flächeneigentümer durchaus hilfreich sein. Man kann quasi „beweisen“, dass ein sorgsamer und nachhaltiger Umgang mit der Pachtsache erfolgt. Dies ist erfahrungsgemäß gerade den jüngeren Verpächtern wichtig.

Überblick über die Pachtlaufzeiten

Neben den „weichen Faktoren“ der Verpächterbindung sind auch die vertraglichen Regelungen wichtig. Hier gilt es, die Pachtverträge tatsächlich und rechtlich auf dem Laufenden zu halten. Jeder Landwirtschaftsbetrieb sollte ei-

nen genauen Kenntnisstand darüber haben, über welche Pachtflächen er mit welchen Laufzeiten verfügt. Die Lage und Kenntnis der Pachtflächen ist in der Praxis nicht das Problem. Die wenigsten Betriebsinhaber haben jedoch die Pachtlaufzeiten präsent. Nicht selten wird die Flächenverwaltung einem Mitarbeiter übertragen, der diese je nach Ausbildung und Bindung an den Betrieb mehr oder weniger gut und engagiert erledigt. In Anbetracht der Tatsache, dass die Mehrzahl der Betriebe auf langfristig gesicherte Pachtflächen angewiesen ist, sind eigene Kenntnisse in diesem Bereich unerlässlich. Nicht selten hat ein Betriebsinhaber gestaunt, wenn nach der Aufarbeitung der Pachtflächensituation feststand, dass er in den nächsten drei Jahren fast ein Viertel der Pachtflächen verlieren könnte.

Ein Grund für einen drohenden Flächenverlust kann das reguläre Auslaufen der Pachtverträge sein. Ist im Pachtvertrag nichts anderes vereinbart, endet der Pachtvertrag gemäß § 594 Satz 1 BGB grundsätzlich mit dem Ablauf der Zeit, für die er eingegangen ist. Haben die Parteien ein Vertragsende zum 30. September 2021 vereinbart, endet der Pachtvertrag zu diesem Datum. Die Pachtflächen müssen dann herausgegeben werden.

Vertrag schriftlich verlängern

In vielen Pachtverträgen finden sich allerdings Klauseln zur Vertragsverlängerung und/oder zu Optionsrechten. Ob diese Regelungen zugunsten des Landwirtschaftsbetriebs greifen, hängt davon ab, ob sie seinerzeit wirksam vereinbart wurden und ob sie gegebenenfalls richtig ausgeübt wurden. Eine streitanfällige Vereinbarung kann bereits dann vorliegen, wenn unklar ist, ob die Verlängerungsklausel erst nach Ausübung der Verlängerungsoption oder auch schon zuvor Anwendung findet. Kenntnis sollte auch dahingehend bestehen, ob man für die Verlängerung innerhalb einer bestimmten Frist eine Erklärung abgeben muss oder ob die Verlängerung automatisch wirkt, wenn keine der Parteien widerspricht. Muss eine Erklärung abgegeben werden, sollte dies so geschehen, dass man später auch deren Zugang beweisen kann. Es wäre fatal, wenn sich der Pachtvertrag nicht um die vereinbarten acht Jahre verlängert, nur weil der Verpächter später angibt, die Verlängerung nicht erhalten zu haben. Zu beachten ist auch, dass eine Verlängerung per E-Mail oder WhatsApp nicht der Schriftform entspricht und daher nicht ausreichend sein kann, wenn im Pacht-

vertrag ausdrücklich eine schriftliche Ausübung vereinbart wurde. Flächenverluste, mit denen der Betrieb laufzeitenbedingt nicht rechnet, können im Fall einer vorzeitigen Kündigung des Pachtvertrags drohen.

Für die Fruchtfolgen oder die Teilnahme an mehrjährigen Förderprogrammen sind Landpachtverträge mit Laufzeiten von durchschnittlich acht bis zwölf Jahren wichtig. Damit ein Landpachtvertrag tatsächlich die Laufzeit hat, für die er vereinbart war und anhand derer sich nicht selten die Pachthöhe bemisst, muss er im Sinne des § 585a BGB schriftlich geschlossen werden.

Feste Laufzeiten sind besser

Hält der Landpachtvertrag die Schriftform nicht ein, ist er nicht unwirksam. Folge eines nicht im Sinne des § 585a BGB schriftlich geschlossenen Landpachtvertrags ist vielmehr, dass der Pachtvertrag auf unbestimmte Zeit abgeschlossen gilt. Dies mag auf den ersten Blick besser klingen als eine auf acht oder zwölf Jahre befristete Laufzeit. Der Schein trügt jedoch. Ein für eine feste Laufzeit vereinbarter Landpachtvertrag ist vor Ablauf der Pachtzeit nur aus wichtigem Grund kündbar, wenn nichts anderes vereinbart wurde. Der Verpächter braucht für eine Kündigung dann eine erhebliche Vertragspflichtverletzung, die der Landwirtschaftsbetrieb als Pächter begangen haben muss. Dies kann beispielsweise die Nichtzahlung der Pacht oder die nicht genehmigte Überlassung der Pachtfläche an einen Dritten sein. In diesen Fällen hat der Landwirtschaftsbetrieb die Vertragsverletzung selbst in der Hand und kann diese beenden.

Liegt dagegen ein Landpachtvertrag auf unbestimmte Zeit vor, bedarf es keines Kündigungsgrundes. Stattdessen kann jeder Vertragsteil das Pachtverhältnis nach § 594a Abs. 1 BGB spätestens am dritten Werktag eines Pachtjahrs für den Schluss des nächsten Pachtjahrs kündigen. Ein bis zum 30. September 2031 abgeschlossener Vertrag kann daher bereits zum 30. September 2023 gekündigt werden, wenn die Kündigung bis Anfang Oktober 2021 eingeht. Diese Rechtsfolge ist sehr oft das Einfallstor in ursprünglich langfristig geschlossene Landpachtverträge. Nicht selten reut ein Verpächter den Abschluss eines aus seiner späteren Sicht nachteiligen Landpachtvertrags, meist weil ihm ein anderer Landwirtschaftsbetrieb eine höhere Pacht für die Flächen bietet. Oder ein Landwirtschaftsbetrieb hat Fläche erworben, die an einen anderen Betrieb noch langfristig verpachtet ist. Über den Vorwurf der fehlenden Schriftform wird dann versucht, den langfristig geschlossenen Landpachtvertrag vorzeitig mit einer Kündigungsfrist von knapp unter zwei Jahren zu beenden.

Alle Eigentümer müssen beteiligt werden

Ob ein Vertrag in schriftlicher Form abgeschlossen worden ist, bemisst sich nicht allein danach, ob der Vertragstext auf dem Papier steht. Die Rechtsprechung hat für das sogenannte Schriftformerfordernis einen Strauß an Voraussetzungen entwickelt. Die Landwirtschaftsbetriebe sind daher gut beraten, ihre Vertragsinhalte und Vertragsabschlüsse den von den Richtern formulierten Anforderungen anzupassen. Danach ist die Schriftform dann

gewahrt, wenn sich die wesentlichen Vertragsbedingungen wie die Vertragsparteien, die Pachtfläche, die Pachtzeit und die Höhe der Pacht aus dem Landpachtvertrag ergeben. Ein Dritter muss bei einem Blick in den Landpachtvertrag die wesentlichen Vertragsbedingungen feststellen können. Ob diese Bedingung erfüllt ist, muss anhand des berühmten Einzelfalls am konkreten Vertrag ermittelt werden. Die verschiedenen Kriterien können hier aus Platzgründen nicht alle wiedergegeben werden. Bei der Benennung der Vertragsparteien ist beispielsweise ein besonderes Augenmerk auf Erbengemeinschaften zu legen. Zu beachten ist, dass Verpächter nicht die Erbengemeinschaft ist, sondern dies die einzelnen Mitglieder der Erbengemeinschaft sind. Für einen die Schriftform währenden Pachtvertrag müssen daher grundsätzlich alle Mitglieder der Erbengemeinschaft genannt werden. Ein Pachtvertrag, der nur die Erbengemeinschaft x als Verpächter nennt, kann problematisch sein. Gleiches gilt, wenn bei Eheleuten den Vertrag nur einer der beiden unterschreibt, ohne durch einen Zusatz die Vertretung des nicht unterzeichnenden Ehegatten deutlich zu machen. Ist eine GbR an dem Landpachtvertrag beteiligt, bedarf es ebenfalls der Unterschrift aller Geschäftsführer oder einen die alleinige Vertretung der Gesellschaft anzeigenden Zusatz.

Schriftform sollte gegeben sein

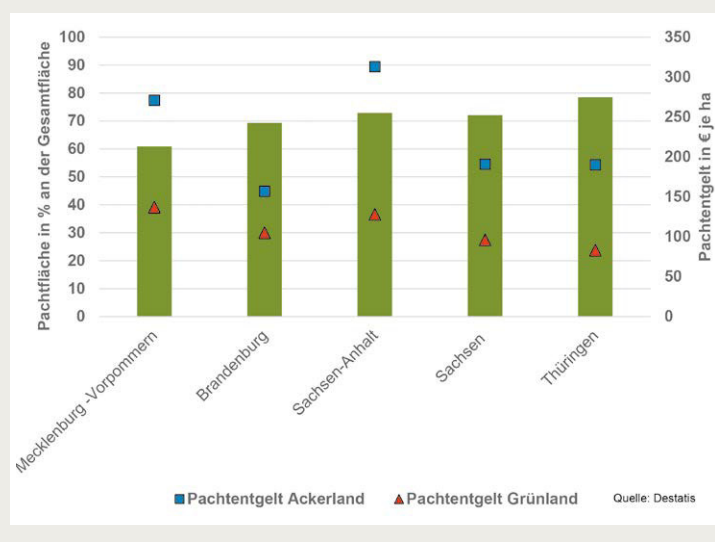
Bei der Vereinbarung der Pachtzeit gibt es nicht selten widersprüchliche Angaben zur Pachtzeit. Hintergrund ist, dass es oftmals eine feste Regelung zur Laufzeit im Vertragstext gibt, die dann durch andere Absprachen ergänzt wird. Besteht zwischen beiden Klauseln ein Widerspruch, kann dies dazu führen, dass die Schriftform nicht gegeben ist.

Bei der Vereinbarung der Pachtfläche ist ebenfalls Obacht geboten. Der Schriftform ist nicht Genüge getan, wenn nur die Gemarkung und eine ungefähre Größe vereinbart werden. Problematisch kann es auch sein, wenn im Vertrag statt der Gemarkung nur die Gemeinde angegeben wird.

Zu beachten ist, dass die Schriftform nicht nur bei Vertragsschluss eingehalten werden muss, sondern auch während der Vertragslaufzeit. Änderungen, die währenddessen vorgenommen werden, müssen ebenfalls schriftlich vereinbart werden. Dies wird in der Praxis nicht immer beachtet. Beispielsweise ist in dem ▶

ABBILDUNG

Pachtflächenanteile und Pachtentgelte für landwirtschaftliche Nutzflächen in den ostdeutschen Bundesländern (Stand 2016)



► schriftlich geschlossenen Pachtvertrag ein bestimmter Pachtzins vereinbart. Tatsächlich wird aber dann eine andere, meist höhere Pacht gezahlt, ohne dies zu vereinbaren. Auch in diesen Fällen fehlt die Schriftform.

Treffen die Vertragsparteien nachträglich eine Vereinbarung, mit der wesentliche Vertragsbestandteile geändert werden sollen, muss diese hinreichend deutlich auf den ursprünglichen Vertrag Bezug nehmen, die geänderten Regelungen aufführen und erkennen lassen, dass es im Übrigen bei den Bestimmungen des ursprünglichen Vertrages verbleiben soll.

Angemessenes Verhältnis von Pachtzins und Ertrag

Die im Landwirtschaftsbetrieb vorhandenen Pachtverträge sollten nicht nur auf die Einhaltung der Schriftform geprüft werden, sondern auch daraufhin, ob die vereinbarte Leistung und die Gegenleistung noch in einem angemessenen Verhältnis stehen. Haben sich nach Abschluss des Pachtvertrags die Verhältnisse, die für die Festsetzung der Vertragsleistungen maßgebend waren, nachhaltig so geändert, dass die gegenseitigen Verpflichtungen in ein grobes Missverhältnis zueinander geraten sind, kann jeder Vertragsteil nach § 593 BGB eine Änderung des Vertrags mit Ausnahme der Pachtdauer verlangen. Eine Fallgestaltung war in der Vergangenheit die Anhebung des Pachtzinses aufgrund der Steigerung der Lebenshaltungskosten und des durchschnittlichen Pachtpreises. Im Hinblick auf die klimatischen Veränderungen und die daraus resultierenden Bewirtschaftungsschwernisse ist es nicht ausgeschlossen, dass künftig auch eine Anpassung der Pacht nach unten verlangt werden kann.

Bei § 593 BGB handelt es sich um ein per Gesetz vorgesehenes Anpassungsrecht, auf das Vertragspartner nicht verzichten können. Die Änderung darf frühestens zwei Jahre nach Beginn des Pachtverhältnisses oder nach dem Wirksamwerden der letzten Änderung der Vertragsleistungen verlangt werden. Dies gilt nicht, wenn verwüstende Naturereignisse, gegen die ein Versicherungsschutz nicht üblich ist, das Verhältnis der Vertragsleistungen grundlegend und nachhaltig verändert haben. Der Pachtvertrag kann jedoch erleichterte Voraussetzungen oder andere Fristen für die Vertragsanpassung vorsehen. Weigert sich ein Vertragsteil, in eine Änderung des Vertrags einzuwilligen, so kann der andere Teil die Entscheidung

des Landwirtschaftsgerichts beantragen.

Von einigen Landwirtschaftsbetrieben wird sie beachtet und von einigen nicht: Die Anzeigepflicht nach § 2 Landpachtverkehrsgesetz. Danach muss der Verpächter den Abschluss eines Landpachtvertrags binnen eines Monats der zuständigen Behörde anzeigen. Das gleiche gilt für vereinbarte Änderungen über die Pachtsache, die Pachtdauer und die Vertragsleistungen. Zu dieser Anzeige ist auch der Pächter berechtigt. In der Praxis übernimmt die Anzeige tatsächlich meist der Landwirtschaftsbetrieb.

Die zuständige Behörde kann den Landpachtvertrag oder eine Vertragsänderung beanstanden, wenn die Verpachtung eine ungesunde Verteilung der Bodennutzung, insbesondere eine ungesunde Anhäufung von land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen, bedeutet oder wenn durch die Verpachtung ein Grundstück oder eine Mehrheit von Grundstücken, die räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängen, unwirtschaftlich in der Nutzung aufgeteilt wird oder wenn die Pacht nicht in einem angemessenen Verhältnis zu dem Ertrag steht, der bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung nachhaltig zu erzielen ist. Wird der Pachtvertrag beanstanden, werden die Vertragsteile aufgefordert, den Landpachtvertrag oder die Vertragsänderung aufzuheben oder in bestimmter Weise zu ändern.

Vor Streitigkeiten Pachtvertrag anzeigen

Kommen die Vertragsteile der Aufforderung innerhalb einer gesetzten Frist nicht nach, gilt der Landpachtvertrag oder die Vertragsänderung mit Ablauf der Frist als aufgehoben, wenn kein Vertragsteil Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt hat. Die derzeitige praktische Umsetzung der Regelungen ist erfahrungsgemäß eher gering. Das Landpachtverkehrsgesetz sieht in seiner derzeitigen Fassung für die Verletzung der Anzeigepflicht derzeit auch keine Sanktion vor. Es heißt lediglich, dass die zuständige Behörde die Anzeige verlangen kann. Für die Vertragsparteien wirkt sich die fehlende Anzeige nur dahingehend aus, dass sie ihren gesetzlichen Anspruch aus § 593 BGB auf Änderung des Landpachtvertrags nicht gerichtlich geltend machen können. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass in Zukunft eine Pachtvertragsänderung zugunsten des Landwirtschaftsbetriebs geltend gemacht werden könnte, muss die Anzeige spätestens vor Einleitung eines gerichtlichen Verfahrens nachgeholt werden. In

diesem Zusammenhang ist es auch wichtig, die gesellschaftliche Diskussion und die sich hieran anschließende Gesetzgebung im Blick zu haben.

Geplante Agrarstrukturgesetze

Einige Bundesländer wie beispielsweise Sachsen-Anhalt oder Brandenburg planen im Namen der Agrarstruktur Verschärfungen, unter anderem des Landpachtverkehrs. Nach dem derzeit diskutierten Gesetzentwurf für Sachsen-Anhalt soll ein Pachtvertrag auch dann beanstandet werden können, wenn die Verpachtung zu einer Anhäufung von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken in einem Gebiet führt, die geeignet ist, anderen Unternehmen der Landwirtschaft jegliche Entwicklungsmöglichkeit zu nehmen. Weitere Grundstücke, die der Pächter aufgrund anderer Rechtsverhältnisse, insbesondere als Eigentümer, in der Region bewirtschaftet, stehen gepachteten Grundstücken gleich. Ab welcher Grenze der Beanstandungsgrund vorliegt, wird nicht definiert. Landwirtschaftsbetriebe sollten prüfen, Pachtvertragsverlängerungen noch unter der alten Gesetzeslage zu vereinbaren.

Der Gesetzentwurf belässt die Anzeigepflicht beim Verpächter. Ein Anzeigerecht des Pächters ist nicht vorgesehen. Bei Unterlassen der Anzeige soll ein Zwangsgeld gegen den Pflichtigen, d. h. gegen den Verpächter durchgesetzt werden können. Zudem begehrt der Verpächter eine Ordnungswidrigkeit, wenn ihn die Festsetzung des Zwangsgeldes weiterhin nicht zur Anzeige veranlasst.

Die Planungen Brandenburgs werden in eine ähnliche Richtung gehen. Der Entwurf eines agrarstrukturellen Leitbilds zum Stand 22. Dezember 2020 diskutiert ebenfalls, dass bei Pachtflächen eine zu große Bewirtschaftungskonzentration in einer Region dazu führt, dass der Zugang zu Pachtflächen für andere Landwirte erschwert wird. Aus diesem Grund wird auch in Brandenburg eine breite Streuung der Pachtflächen angestrebt. Ein diesbezüglicher Beanstandungsstatbestand ist ebenfalls zu erwarten.

CONSTANZE NEHLS,
BTR Rechtsanwältin,
DR. MARTIN SCHNEIDER,
IAK Agrar Consulting GmbH, Leipzig

Der zweite Teil zum Flächenmanagement geht in einer der nächsten Ausgaben unter anderem auf weiße Flächen, die Genehmigung nach Grundstücksverkehrsgesetz und den Verkauf mit Rückpacht und Bewirtschaftungseinschränkungen ein.