

Der Pachtvertrag

Eine der gebräuchlichsten Möglichkeiten die Bewirtschaftung einer Streuobstwiese zu regeln, erfolgt über die sog. Pacht.

Als Pacht wird die Gebrauchsüberlassung eines Gegenstandes auf Zeit bezeichnet, mit der Möglichkeit der „Fruchtziehung“, d.h. es dürfen – im Gegensatz zur Miete - Gewinne erwirtschaftet werden (z.B. das Obst der auf der Wiese befindlichen Bäume). Der Verpächter muss dem Pächter die Sache oder das Recht zum Gebrauch überlassen, der Pächter muss dafür die vereinbarte Pacht („den Pachtzins“) entrichten.

Üblicherweise werden Pachtobjekte samt Inventar verpachtet und dazu zählen beispielsweise auch Pflanzen oder Tiere in der Landwirtschaft. Der Pächter darf das Inventar nutzen, muss es aber pfleglich behandeln und am Ende der Pachtdauer unversehrt zurückgeben. Beschädigt oder verliert der Pächter das Inventar, darf der Verpächter ihn dazu verpflichten, es zu ersetzen (§535 BGB).

Die Pacht ist ein Dauerschuldverhältnis, das durch Ablauf der vereinbarten Dauer oder durch Kündigung beendet wird. Ebenso wie die Miete ist die Schriftform für den Vertragsschluss nicht zwingend vorgeschrieben, wird aber empfohlen, um Missverständnissen vorzubeugen. Zudem sollte ein Pachtvertrag der länger als 2 Jahre andauert unbedingt schriftlich geschlossen werden, denn laut BGB gilt er ansonsten auf unbestimmte Zeit (dauerhaft) und das kann zu Problemen bei der Kündigung führen.

Der Pachtvertrag zwischen Privatpersonen ist nicht anzeigepflichtig, d.h. es bedarf keiner notariellen Beurkundung oder Eintragung ins Grundbuch o.ä. wie z.B. beim Kaufvertrag. Ist einer von beiden Vertragsparteien Landwirt sollte bzgl. des weiteren Vorgehens juristischer Rat eingeholt werden, da hier andere Vorschriften gelten können.

Wer pachtet, verpflichtet sich laut BGB dazu, die Vertragssache ordnungsgemäß zu bewirtschaften. Der Begriff „ordnungsgemäß“ ist jedoch gesetzlich nicht festgeschrieben, und was das im Einzelfall für den Pächter bedeutet, hängt oft von den Vorstellungen des Verpächters ab. Es empfiehlt sich also im Pachtvertrag detailliert zu beschreiben, wie sich der Verpächter die Bewirtschaftung der Streuobstwiese wünscht. Der Pachtvertrag sollte daher folgende Bestandteile haben:

- a) Namen und Adressen der Vertragsparteien
- b) Genaue Bezeichnung des Vertragsgegenstandes, d.h. der Wiese inkl. Flurstücknummer und ggf. Luftbildkarte (weitere Informationen hierzu s.u.)
- c) Beginn und Laufzeit des Pachtvertrages
- d) Kündigungsfristen (Achtung: bei Tod eines Vertragspartners gelten gesonderte Regelungen)

Zudem weitere Vorgaben zur Bewirtschaftung in Absprache zwischen den Vertragsparteien:

- Mahdhäufigkeit, z.B. 2-malige Mahd mit Abräumen des Mähgutes
- Regelung zum Baumschnitt
- Regelung zur Baumentnahme und/oder Nachpflanzung
- Regelung zur Ernte
- Darf die Wiese „möbliert“ werden? (Achtung: eine Streuobstwiese ist kein Kleingartengrundstück und sollte nicht mit Sandkasten, Schaukel und Grillstelle versehen werden. Beachten Sie zudem die Vorgaben des Naturschutzgesetzes.)

Wichtig: Im Landwirtschafts- und Landeskulturgesetz Baden-Württemberg ist die sog. „Bewirtschaftungs- und Pflegepflicht“ geregelt. Sie besagt, dass die Besitzer von landwirtschaftlich nutzbaren Grundstücken verpflichtet sind z.B. einmal jährlich zu mähen (bzw. für eine ordnungsgemäße Beweidung zu sorgen). Zudem sollen Sträucher und wild aufgegangene Bäume entfernt werden (unter Beachtung des Naturschutzgesetzes) wenn eine Verbuschung der Fläche droht. Nähere Informationen hierzu erteilt Ihnen das jeweils zuständige Landwirtschaftsamt beim Landratsamt ihres Landkreises.

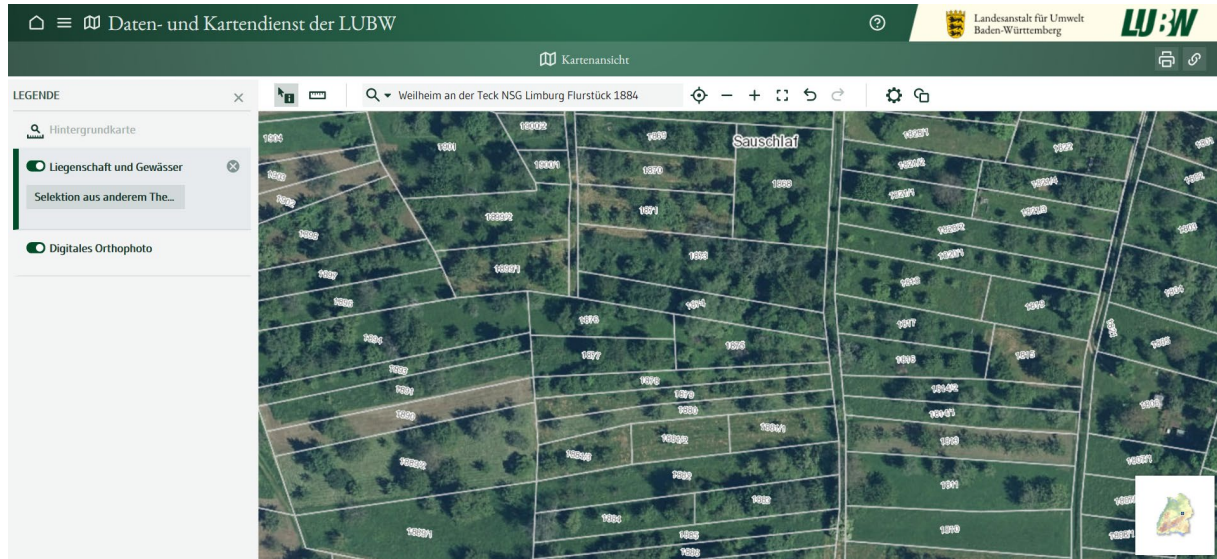
Bitte beachten Sie, dass wir nicht berechtigt sind, eine rechtliche Beratung anzubieten oder Ihnen konkrete Verträge zur Verfügung zu stellen. Sie können jedoch im Internet Muster-Pachtverträge für Acker und Grünland finden, die entsprechend angepasst werden können. Schauen Sie doch einmal auf folgenden Links vorbei:

www.kreis-neuwied.de oder www.thueringen.de oder www.lkee.de (Landkreis Elbe Elster). Dort finden sich unter dem Suchbegriff „Pachtvertrag“ entsprechende Vordrucke.

Exkurs: Wo finde ich eine Flurstückkarte meines Grundstückes?

Der Besitzer der zu verpachtenden Streuobstwiese verfügt über einen Grundbuchauszug aus dem die exakte Lage der Wiese deutlich wird, d.h. Gewinn, Flurstücknummer etc..

Diese Daten müssen im Pachtvertrag genannt werden, um eindeutig den Pachtgegenstand zu benennen. Zudem besteht die Möglichkeit über die Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (kurz: LUBW) Luftbilder der Flurstücke einzusehen und dem Vertrag ggf. hinzuzufügen. Die LUBW stellt das Portal UDO (Umwelt-Karten und Daten Online) zur Verfügung, in welchem kostenfrei Luftbilder abgerufen werden können (siehe nachfolgenden Screenshot):



Sie erreichen das Portal über folgenden Link: <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>