Fachinformationen Zivilrecht, Mittwoch, 1. Januar 2014

Pachtrecht

Auszug aus dem Tätigkeitsbericht des HSGB 2011 bis 2013

Über das Mietrecht hinaus standen insbesondere auch Fragen im Zusammenhang mit Pachtverträgen in der Beratungspraxis im Vordergrund. Hier stellt sich insbesondere bei der Nutzung von Dorfgemeinschaftshäusern/Bürgerhäusern die Frage, ob die Nutzung von öffentlichen Einrichtungen hoheitlich oder privatrechtlich ausgestaltet werden sollte, da diese vermehrt durch Private genutzt werden und zumeist sog. Benutzungsordnungen bestehen.

Des Weiteren stehen Fragen der Vertragsgestaltung, wie z.B. Instandhaltungs- und Unterhaltungspflichten, Haftung, Kündigung im Vordergrund. In diesem Zusammenhang erfolgen oftmals Vertragsprüfungen bzw. Beratungen zu Einzelfragen. Immer wieder problematisch ist gerade bei Pachtverträgen mit Vereinen, ob die Gemeinde oder der Verein verpflichtet ist, das Pachtobjekt instand zu halten und zu unterhalten. Dies betrifft auch die Frage, wer Eigentümer eines auf dem überlassenen Pachtgelände errichteten Gebäudes ist. Dies insbesondere, wenn die Gebäude – z.B. Sportheim – vor längerer Zeit von den Vereinen selbst errichtet wurden.

Eine verstärkte Anzahl von Fragen ist auch im Bereich des Landpachtrechtes zu verzeichnen. Hier ist insbesondere von Bedeutung, dass die Überlassung der Landpachtflächen oftmals die Lebens- bzw. Betriebsgrundlage für den Pächter darstellt und damit Kündigungen der Gemeinde nur erschwert möglich sind. Darüber hinaus ist immer wieder festzustellen, dass Landpachtverträge in früheren Zeiten mündlich vereinbart wurden und insofern Rechtsunklarheit besteht, ob überhaupt ein Vertrag zustande gekommen ist und welche Regelungen gelten. Auch Fragen der Kündigung bzw. der Kündigungsfrist sind oftmals problematisch. Den Städten und Gemeinde ist zumeist nicht bewusst, dass sie auch bei mündlich geschlossenen Verträgen nicht berechtigt sind, kurzfristig über die Flächen zu verfügen, sondern die im Landpachtrecht bestehenden langen Kündigungsfristen gelten.

In Bezug auf die Landpachtverträge gilt derzeit noch die EU-Prämienregelung. Das bedeutet, dass die Prämienberechtigung auf den überlassenen Flächen liegt. Dieses Prämienmodell soll bis 2014 ersetzt werden durch ein neues Förderungsmodell. Derzeit liegen uns noch keine konkreten Erkenntnisse vor. Bei Überlassung von Grundstücken zur Landpacht sollte nach wie vor die Vereinbarung getroffen werden, dass die Prämienberechtigung mit Kündigung des Landpachtvertrages an die Kommune zurückgegeben wird.