

Pachtvertrag über landwirtschaftliche Flächen oder Betriebe

Erstellung, Beendigung, gegenseitige Rechte und Pflichten

Rechtsabteilung

Stand: 2016-06

Pacht - Miete - Nutzungsvertrag

Pacht ist die Überlassung einer Erwerbsgelegenheit gegen Entgelt, zB die entgeltliche Überlassung eines konkreten land- oder forstwirtschaftlichen Grundstückes oder Betriebes; eines Stalles samt Tierbestand, ...

Miete ist die entgeltliche Überlassung einer bloßen Räumlichkeit oder Fläche, zB die Überlassung eines leeren Stalles.

Bewirtschaftungs- oder Nutzungsverträge sind Verträge über ideelle Anteile an Liegenschaften und unentgeltliche Überlassungen.

Erstellung - Form

Der Pachtvertrag kann grundsätzlich **formlos**, dh sowohl schlüssig, mündlich, als auch schriftlich geschlossen werden. Schriftlichkeit ist zu empfehlen, um Unklarheiten bzw. Streitigkeiten zu vermeiden.

Stellt ein Vertrag eine Schenkung dar, besteht bei Verträgen ohne tatsächliche (Besitz)Übergabe und zwischen Ehepartnern Notariatsaktpflicht.

Bewirtschaftungsverträge zwischen Ehepartnern sind nur möglich, wenn vorher eine etwaige bestehende Gütergemeinschaft aufgehoben wird.

Erstellung durch die Bezirksbauernkammer

Die Bezirksbauernkammer übernimmt für einen Unkostenbeitrag von € 30,00 die Erstellung des Pachtvertragsentwurfes. Dabei erhalten Verpächter und Pächter eine begleitende Beratung betreffend mit dem Vertrag zusammenhängender Fragen (zB Sozialrecht, Steuerrecht, Förderungen, ...) und es können die notwendigen Formalitäten (zB Bewirtschafterwechsel AMA) mit erledigt werden.

Vertragsdauer - Kündigung

Verträge auf unbestimmte Zeit bleiben solange aufrecht, bis einer der Vertragspartner das Pachtverhältnis kündigt. Dabei sind die vertraglich vereinbarten Kündigungsmodalitäten einzuhalten; wurden keine vereinbart, gelten die gesetzlichen Kündigungstermine bzw. -fristen.

Verträge auf bestimmte Zeit enden mit Ablauf der vereinbarten Zeitdauer, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

Bewirtschaftet der Pächter nach Ablauf der vertraglichen Pachtdauer den Pachtgegenstand weiter und lässt es der Verpächter dabei bewenden, verlängert sich der Pachtvertrag um jeweils ein weiteres Jahr.

Aus **wichtigen, im Gesetz genannten Gründen**, kann ein Pachtvertrag **vorzeitig**, ohne Einhaltung von Fristen oder vor Ablauf der vereinbarten Frist aufgelöst werden, zB wegen erheblich nachteiliger Bewirtschaftung, Rückstand Pachtzahlung, Unbrauchbarkeit des Pachtobjektes, ...

Eine (vorzeitige) **einvernehmliche Vertragsauflösung oder -abänderung** ist bei Einigkeit zwischen Verpächter und Pächter immer möglich.

Gesetzliche Kündigungstermine/fristen

- Pachtverträge über landw. oder gärtnerisch genutzte Grundstücke und Betriebe:
Kündigungstermin: **31. 3. oder 30. 11.**; die Kündigung muss dem Vertragspartner spätestens **sechs Monate** vor dem Kündigungstermin zugestellt werden.
- Pachtverträge über forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke und Betriebe:
Kündigungstermin: **30. November**; die Kündigung muss spätestens **ein Jahr** vor dem Kündigungstermin zugestellt werden.

Verkauf bzw. Hofübergabe

- **auf der Verpächterseite:**

Wird der Hof übergeben bzw. (Teile) verkauft und sind Flächen verpachtet, geht der Pachtvertrag automatisch auf den Übernehmer/Käufer über.

Dieser hat jedoch die Möglichkeit (grundsätzlich nach Grundbucheintragung) den Vertrag zusätzlich zu den vertraglichen Kündigungsmodalitäten zu den gesetzlichen Terminen bzw. Fristen zu kündigen, auch wenn mit dem Vorgängern ein längerfristig befristeter Pachtvertrag geschlossen wurde. Endet der Vertrag dadurch früher als ursprünglich vereinbart, hat der Übergeber bzw. Verkäufer dem Pächter einen allenfalls dadurch entstandenen Schaden (und entgangenen Gewinn) zu ersetzen.

- **auf der Pächterseite:**

Es erfolgt kein automatischer Übergang des Vertrages; hier muss nach ordnungsgemäßer Auflösung des alten Vertrages ein neuer Pachtvertrag zwischen Verpächter und Käufer bzw. Übernehmer erstellt werden.

Todesfall

Dadurch wird ein Pachtvertrag nicht aufgelöst, dieser geht auf den Rechtsnachfolger über.

Landpachtrecht

Unter bestimmten Voraussetzungen kann beim Bezirksgericht trotz Auslaufen bzw. ordnungsgemäßer Kündigung des Pachtvertrages eine **Verlängerung des Pachtvertrages** beantragt werden (siehe Informationsfalter Verlängerung von Pachtverträgen - Landpachtrecht).

Rechte und Pflichten des Verpächters

- Übergabe eines brauchbaren Pachtgegenstandes
- Grundsätzliche Erhaltungspflicht des Pachtgegenstandes, zB Gebäude, Drainagen, Maschinen, Wege, ...

Die Erhaltungspflicht kann vertraglich weitgehend auf den Pächter übertragen werden.

Wird das Pachtobjekt wegen Feuer, Überschwemmung usw. unbrauchbar, trifft den Verpächter keine Erhaltungs- bzw. Instandhaltungspflicht; es entfällt jedoch die Pflicht zur Pachtzahlung. Weiters besteht ein außerordentliches Kündigungsrecht.

Rechte und Pflichten des Pächters

- Ordnungsgemäße Bewirtschaftung
- Zahlung des Pachtzinses
- Gewöhnliche Ausbesserungen von Gebäuden, soweit diese aus dem Betrieb zu erwirtschaften sind
- Rückgabe in dem Zustand, in welchem übernommen wurde
- Eine Unterverpachtung ist zulässig, wenn sie ohne Nachteil für den Verpächter möglich und im Vertrag nicht ausgeschlossen ist.

Fristen für Ersatzansprüche

Aufwendungen des Bestandnehmers am Pachtgegenstand, die an sich dem Bestandgeber obliegen sind binnen **6 Monate** ab Zurückstellung des Pachtobjektes geltend zu machen.

Ersatzansprüche des Bestandgebers wegen Beschädigung oder missbräuchlicher Abnutzung des Pachtgegenstandes sind binnen **1 Jahr** ab Zurückstellung geltend zu machen.

Vergebührung und Meldung

Schriftliche Pachtverträge sind beim Finanzamt für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel zu vergebühren:

- Verträge auf unbestimmte Zeit:
[Jahreswert wiederkehrende Leistungen (zB Pachtzins) x 3 + einmalige Leistungen] x 1 %

- Verträge auf bestimmte Zeit:
[Jahreswert wiederkehrende Leistungen (zB Pachtzins) x vereinbarte Jahre + einmalige Leistungen] x 1 % (höchstens jedoch x 18 Jahre)

Gebührenbefreiung: Bemessungsgrundlage (Jahreswert x Dauer) bis € 150,00

Der Bestandgeber ist zur Berechnung und fristgerechten Entrichtung (FinanzOnline oder amtliches Formular, Formulare Geb 1a und 1) verpflichtet. Am Vertrag ist die Selbstberechnung zu vermerken.

Der Pachtvertragsabschluss ist innerhalb eines Monats ab Vertragsbeginn der **Sozialversicherungsanstalt der Bauern** zu melden.

Sonstiges

Bei Vertragserstellung bzw. -beendigung sollten u.a. auch Regelungen bzw. Lösungen betreffend der **Fortführung von Förderprogrammen** bzw. (Rück-)Übertragung der Einheitlichen Betriebsprämie (**Zahlungsansprüche**) besprochen werden. Bei sehr langfristigen Verträgen wird u.a. eine steuerliche Beratung empfohlen.

Herausgeber

Landwirtschaftskammer OÖ

Auf der Gugl 3, 4021 Linz

Rechtabteilung: 050 6902 1290

abt-re@lk-ooe.at

Ohne Gewähr, unter Ausschluss der Haftung. Alle Rechte vorbehalten