

Gemeinde Damshagen

Mitteilungsvorlage	Vorlage-Nr: GV Damsh/17/11196			
Federführend: Zentrale Dienste	Status: öffentlich Datum: 17.01.2017 Verfasser: Maren Jürß			
Pachtanpassungen				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Gemeindevertretung Damshagen				

Sachverhalt:

Im Rahmen der 1. Lesung der Haushaltssatzung 2017 für die Gemeinde Damshagen baten die Gemeindevertreter um Klärung der Frage, welche Möglichkeiten bestünden, evtl. eine Pachtanpassung für die landwirtschaftlichen Flächen vorzunehmen, bei denen neue Eigentumsverhältnisse entstanden sind.

Seitens der Verwaltung wurde dazu folgende Antwort gegeben:

„Die Übernahmen von landwirtschaftlichen Betrieben (z.B. Agar-Betrieb Dorf Gutow e.G., LwB Klützer Winkel e.G.) haben keinen Einfluss auf die mit der Gemeinde bestehenden Pachtverträge. Die Verträge geben die Möglichkeit einer Pachtanpassung bei einem möglichen Wechsel des Pächters nicht her. Analog wie beim Kaufvertrag (Kauf bricht nicht Miete) tritt der Erwerber mit allen Rechten und Pflichten in den jeweiligen bestehenden Pachtvertrag ein.“

In der Niederschrift zur Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Damshagen vom 21.12.2016 heißt es dazu unter Punkt 8:

„Da auch die Beantwortung der Frage nach eventuell möglichen Pachtanpassungen für landwirtschaftliche Flächen nach den Umstrukturierungen der Genossenschaften den Gemeindevertretern nicht ausreichend ist, wird auch hierzu eine detaillierte Zuarbeit zum nächsten Hauptausschuss gefordert. Das Amt wird gebeten eine Auflistung folgender Daten vorzubereiten: verpachtete Fläche, Größe der Fläche, Pacht, Vertragsbeginn und -ende, Pächter, eventuelle Überleitung (nach Betriebsübergang).“

Erneute Stellungnahme

Die Umstrukturierung von Genossenschaften bzw. der Übergang von landwirtschaftlichen Betrieben auf andere Landwirtschaftsbetriebe berechtigt die Gemeinde nicht zur Anpassung des Pachtzinses. Ähnlich der Vorschrift des § 613a BGB (Rechte und Pflichten bei Betriebsübergang eines Arbeitsverhältnisses) tritt bei einem rechtsgeschäftlichen Übergang eines Betriebes oder Betriebsteiles auf einen anderen Inhaber dieser in die Rechte und Pflichten aus den im Zeitpunkt des Übergangs bestehenden Vertragsverhältnisse ein. Der neue Inhaber tritt rechtlich gesehen an die Stelle des alten Inhabers, ohne dass es des Neuabschlusses eines Vertrages bedarf. Gleiche Regelungen gelten etwa auch im Kaufvertragsrecht bei Grundstücken (Eigentumsübergang), die mit einem Pachtvertrag belastet sind. Als neuer Grundstückseigentümer tritt dieser in den bestehenden Pachtvertrag ein (Kauf bricht nicht Miete/Pacht, § 566 BGB).

Eine Änderung von bestehenden Landpachtverträgen ist nur möglich, wenn sich nach Abschluss des Pachtvertrages die Verhältnisse, die für die Festsetzung der Vertragsleistungen maßgebend waren, nachhaltig so geändert haben, dass die gegenseitigen Verpflichtungen in ein grobes Missverhältnis zueinander geraten sind, § 593 BGB.

Ein grobes Missverhältnis ist vorliegend nicht erkennbar.

Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass eine Pachtanpassung aufgrund von Betriebsübergängen nicht möglich ist.

Übersicht Landwirtschaftspachtverträge

In der Gemeinde Damshagen bestehen vier Pachtverträge zu landwirtschaftlichen Flächen. Für verpachtete Flächen mit insgesamt 17,6420 ha werden Pachtzinsen in Höhe von 3.124,82 €/Jahr gezahlt. Allen Verträgen liegt der gleiche Pachtzins je Hektar zugrunde.

Drei Landwirtschaftspachtverträge laufen nach 10-jähriger Befristung Ende September 2020 aus. Dann kann neu verhandelt werden. Ein Pachtvertrag endete am 30.09.2014. Die Pachtzahlung (53,18 €) ist weiterhin erfolgt. Ein dazu bestehender Beschluss (BVL 8723) muss überarbeitet werden.