

Anpassung des Pachtzinses

Ist der vom Pächter zu entrichtende Pachtzins so hoch, dass er den bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung erzielbaren Betrag übersteigt, oder weicht er vom angemessenen Pachtzins um mehr als die Hälfte ab, so ist er auf den angemessenen Betrag zu mindern oder zu erhöhen. Als Pachtzins gilt dabei nicht nur der ausdrücklich als Zins bezeichnete Betrag, sondern auch alle sonstigen Gegenleistungen des Pächters.

Antragstellung

Anträge nach dem Landpachtgesetz sind bei jenem Bezirksgericht, in dessen Sprengel der Pachtgegenstand ganz oder zum größeren Teil liegt, einzubringen. In erster und zweiter Instanz können die Parteien selbst vor Gericht handeln, eines Rechtsanwalts oder Notars bedarf es dazu nicht.

Fristen

Der Antrag auf Anpassung des Pachtzinses ist nicht befristet. Der Antrag auf Vertragsverlängerung muss innerhalb folgender Fristen gestellt werden:

- bei Pachtverträgen auf bestimmte Zeit:
zwei Monate vor Ablauf der Vertragsdauer
- bei Pachtverträgen auf unbestimmte Zeit
und in allen übrigen Fällen:
binnen 14 Tagen nach Zustellung der Kündigung
des Vertrages.

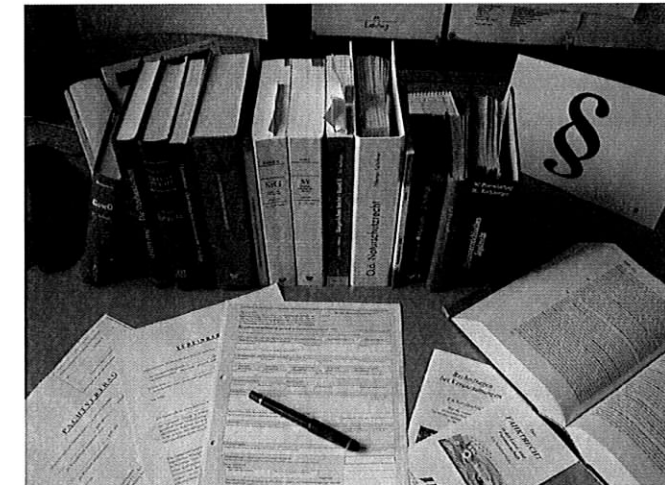
Verfahrenskosten

Es gilt das Erfolgsprinzip: Der obsiegenden Partei sind die zur Rechtsverfolgung notwendigen Gerichts- und Anwaltskosten zu ersetzen, soweit sie gegenüber der anderen Partei Erfolg hatte. Davon ist nur aus Billigkeitsgründen abzuweichen.

Verlängerung von Pachtverträgen

Ein kurzer Überblick über das Landpachtgesetz

September 2008



Herausgeber:

Landwirtschaftskammer OÖ

Autor: Mag. Christian Stollmayer

Tel. 050/6902-1290

E-Mail: abt-re@lk-ooe.at

Ohne Gewähr, unter Ausschluss der Haftung

Alle Rechte vorbehalten

Landpachtgesetz

Das Landpachtgesetz ist ein Schutzgesetz zugunsten der Pächter landwirtschaftlicher Grundstücke. Es gibt dem Pächter das Recht, die Verlängerung des Pachtvertrages und die Anpassung des Pachtzinses bei Gericht zu beantragen.

Anwendungsbereich

Das Landpachtgesetz gilt nur für Pachtverträge über landwirtschaftliche Betriebe oder einzelne landwirtschaftliche Grundstücke sowie der Fischzucht dienende Teichgrundstücke.

Nicht umfasst sind Jagd- und Waldpachtverträge, Fischereipachtverträge über fließende Gewässer und Seen sowie Verträge über die unentgeltliche Nutzung von Grundstücken.

Auf Rechte, die sich aus dem Landpachtgesetz ergeben, kann im Vorhinein nicht verzichtet werden. Alle Vereinbarungen, mit denen der Pächter auf die gerichtliche Verlängerung des Pachtvertrages oder die Anpassung des Pachtzinses verzichtet, sind unwirksam.

Voraussetzungen für eine Vertragsverlängerung

Es gelten folgende **Richtpachtzeiten**:

- für die Pacht eines landwirtschaftlichen Betriebes, der vorwiegend dem Erwerbsgartenbau, dem Wein- oder dem Obstbau dient: 15 Jahre
Dauer der Verlängerung: 4 Jahre

- für die Pacht eines landwirtschaftlichen Betriebes anderer Art und für die Pacht eines einzelnen Grundstücks, das vorwiegend dem Erwerbsgartenbau, dem Wein- oder dem Obstbau dient: 10 Jahre
Dauer der Verlängerung: 3 Jahre
- in allen übrigen Fällen: 5 Jahre
Dauer der Verlängerung: 2 Jahre

Bei **Pachtverträgen auf bestimmte Zeit** ist eine Verlängerung nur dann zulässig, wenn die vereinbarte Vertragsdauer kürzer ist als die maßgebende Richtpachtzeit.

Beispiel: Ein Pachtvertrag über ein Ackergrundstück (Richtpachtzeit fünf Jahre) wurde auf die Dauer von vier Jahren abgeschlossen. Eine Verlängerung um zwei Jahre ist zulässig, auch wenn dadurch die Richtpachtzeit überschritten wird.

Bei **Pachtverträgen auf unbestimmte Zeit** ist eine Verlängerung grundsätzlich immer zulässig, auch dann, wenn die Richtpachtzeit bereits überschritten ist.

Beispiel: Ein Pachtvertrag über ein Ackergrundstück (Richtpachtzeit fünf Jahre) wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und nach neun Jahren gekündigt. Eine Verlängerung um zwei Jahre ist zulässig.

Interessenabwägung

Ist eine Verlängerung von Pachtverträgen auf bestimmte oder unbestimmte Zeit grundsätzlich zulässig, hat der Richter eine Interessenabwägung vorzunehmen. Überwiegen dabei die Interessen des Pächters an einer Vertragsverlängerung gegenüber den Interessen des Verpächters an der Beendigung, so ist der Pachtvertrag zu verlängern. Der Pächter muss allerdings der Anpassung des Pachtzinses auf eine angemessene Höhe zustimmen.

Bei der Abwägung der Interessen kommt es insbesondere auf die wirtschaftliche Lage der beiden Vertragsteile an sowie auch auf die Sicherung des Arbeitserfolges des Pächters, vor allem der Amortisation der getätigten Investitionen.

Mehrmalige Verlängerung

Pachtverträge auf **bestimmte Zeit** dürfen nur einmal verlängert werden.

Pachtverträge auf **unbestimmte Zeit** dürfen so oft verlängert werden, bis die tatsächliche Vertragsdauer die Richtpachtzeit erreicht oder erstmalig überschreitet.

Beispiel: Ein Pachtvertrag über einen landwirtschaftlichen Betrieb (Richtpachtzeit 10 Jahre) wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und nach drei Jahren gekündigt. Er kann dreimal verlängert werden.