

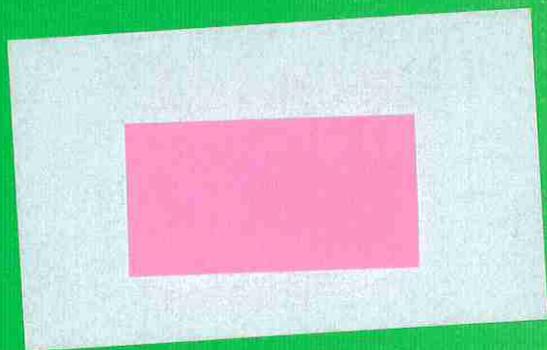
Schriftenreihe AGRAR-TAX 108

Angemessenheit von Pachtentgelten

Eberhard Schultze

1. Auflage 2007


HLBS
VERLAG GMBH



Heft B 108
Angemessenheit von Pachtentgelten
Eberhard Schultze

Sachverständigen-Gutachten

Angemessenheit von Pachtentgelten

Eberhard Schultze

1. Auflage 2007



ISBN-13 978-3-89187-393-9
ISBN-10 3-89187-393-X

Alle Rechte vorbehalten!

Zu beziehen durch:

HLBS Verlag GmbH · Kölnstraße 202 · 53757 Sankt Augustin

Telefon (0 22 41) 20 40 85 · Telefax (0 22 41) 2 70 14

eMail: HLBS.Verlag@t-online.de · Internet: <http://www.hlbs.de/shop>

6 - 2007

Vorwort

In der Reihe "Beispiele der agraren Taxation" werden Gutachten von landwirtschaftlichen Sachverständigen veröffentlicht. Es sind Gutachten, die neue Methoden aufzeigen, bewährte Methoden vertiefen oder aus einem anderen fachlichen Grund Interesse verdienen.

Sie stellen Möglichkeiten dar, Taxationsaufgaben und andere Sachfragen zu lösen. In diesem Sinne sind sie Beispiele. Andere Möglichkeiten sind wohl in jedem Falle denkbar und auch begründbar. Durch Veröffentlichung eines Beispiels wird keiner Lösungsmöglichkeit der Vorzug gegeben. Vielmehr ist es die Aufgabe der Veröffentlichungsreihe, zur Gegenüberstellung unterschiedlicher Ansichten anzuregen und so zur Klärung der meist schwierigen Taxationsprobleme beizutragen.

Wenn ein Gutachten mehrere Fragestellungen behandelt, so wird nur der für die Veröffentlichung entscheidende Teil abgedruckt. Aufzählungen von Unterlagen, die zur Gutachtenerarbeitung verwendet wurden, und andere Gutachtenformalien bleiben hier unberücksichtigt. Personen- und Ortsnamen werden nicht wiedergegeben.

Sankt Augustin, im Juni 2007

Der Herausgeber

GUTACHTEN

**Der Landwirt Pächter
Dorfstraße
30000 Kleines Dorf**

hat den Unterzeichner beauftragt,

ein Gutachten zur Angemessenheit seines Pachtzinses des Pachtvertrages mit dem Verpächter

anzufertigen.

Stichtag der Wertermittlung: 01.05.2006

Auskünfte: Herr Pächter

Unterlagen: Pachtvertrag zwischen Verpächter und Pächter vom 25.03.2006

Literatur: Land und Forst, Landwirtschaftliche Fachzeitung, mehrere Jahrgänge, Marktberichte
Fassbender, Hötzel, Lukanow, Landpachtrecht, Kommentar, 3. Auflage 2005
Nordzucker, Rübenanbauverträge, Rundschreiben
Maschinenring-Verrechnungssätze
Landwirtschaftskammer Hannover, Standarddeckungsbeiträge
KTBL, Betriebsplanung Landwirtschaft 2004/2005, und 2000/2001
Munzert, Frahm, Pflanzliche Erzeugung, 12. Auflage
München 2006
KTBL, Faustzahlen für die Landwirtschaft, 13. Auflage
Darmstadt 2005
Simon, Kleiber, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 7. Auflage 1996

Pachtvertrag

Am 25.03.2006 haben der Verpächter und der Landwirt, Dorfstraße, 30000 Kleines Dorf als Pächter einen Pachtvertrag über Ackerländereien in der Gemarkung abgeschlossen.

1.1 Pachtgegenstand

Der Pachtgegenstand besteht aus 9 Flurstücken der Nutzung Ackerland in einer Gesamtgröße von 39,3822 ha in der Gemarkung. Mit verpachtet wurde ein Zuckerrübenlieferrecht von 60 dt je ha.

1.2 Pachtzeit

In § 2 wurde eine Pachtzeit auf 15 Jahre vom 01.10.2001 bis zum 30.09.2016 vereinbart.
Das Pachtjahr läuft vom 01.10. bis zum 30.09. eines jeden Jahres.

1.3 Pachtpreis

Der jährliche Pachtpreis beträgt 585,- DM entsprechend 299,11 € je ha Ackerland entsprechend einer Gesamtpacht von 11.779,44 € im Jahr.

1.4 Änderung des Pachtpreises

Die Änderung des Pachtpreises ist in § 4 des Pachtvertrages geregelt:

Jede Vertragspartei ist berechtigt, die Aufnahme von Verhandlungen von Neufestsetzungen des Pachtpreises zu verlangen, wenn sich seit Vertragsabschluss oder seit Neufestsetzung des Pachtpreises jeweils der vom statistischen Bundesamt festgesetzte Preisindex für die Lebenshaltung eines 4-Personen-Arbeitnehmer-Haushalts um mehr als 10 Punkte verändert hat. Eine Neufestsetzung des Pachtpreises kann von den Parteien erstmals nach Ablauf von 2 Pachtjahren verlangt werden.

Die Neufestsetzung des Pachtpreises soll in Anlehnung an den Mischindex, der sich ergibt aus dem Index für die Lebenshaltung für einen 4-Personen-Arbeitnehmer-Haushalt mit mittlerem Einkommen (50%) und dem Index aller landwirtschaftlichen Erzeugerpreise (50%) vorgenommen werden. Können sich die Parteien nicht einig wer-

den, so soll die Entscheidung von einem Sachverständigen auf Kosten beider Parteien getroffen werden.

1.5 Außerordentliche Kündigung

In § 13 des Pachtvertrages ist die außerordentliche Kündigung, so weit sie den vorliegenden Fall betrifft, folgendermaßen geregelt:

Absatz 4 ist der Pächter berufsunfähig im Sinne der Vorschriften der gesetzlichen Rentenversicherung geworden, so kann er das Pachtverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist kündigen, wenn der Verpächter der Überlassung des Pachtgegenstandes zur Nutzung durch einen Dritten, der eine ordnungsmäßige Bewirtschaftung gewährleistet, widerspricht.

1.6 Sachverständiger

In § 16 des Pachtvertrages ist die Einsetzung eines Sachverständigen folgendermaßen geregelt:

Kann nach diesem Vertrag die Entscheidung eines Sachverständigen verlangt werden und können sich die Parteien über die Person des Sachverständigen nicht einigen, so kann jede Partei die Bestellung des Sachverständigen durch das zuständige Landwirtschaftsgericht beantragen.

Einigen sich die Parteien nach Abschluss des Vertrages über andere Fragen tatsächlicher Art nicht, so kann jede verlangen, dass die Entscheidung ebenfalls durch einen Sachverständigen getroffen wird. Für die Bestellung des Sachverständigen gilt Absatz 1.

Über die Kosten entscheidet der Sachverständige nach billigem Ermessen. Jede Partei trägt die Hälfte der Kosten.

2. Rechtsprechung

Bei einer Änderung des Pachtpreises ist nicht nur die Vereinbarung der Parteien in § 4 ihres Pachtvertrages zu berücksichtigen, sondern auch § 593 BGB Änderung von Landpachtverträgen

Hierzu wird folgendes ausgeführt:

- (1) *Haben sich nach Abschluss des Pachtverhältnisses die Verhältnisse, die für die Festsetzung der Vertragsleistungen maßgebend waren, nachhaltig so geändert, dass die gegenseitigen Verpflichtungen in ein grobes Missverhältnis zueinander*

geraten sind, so kann jeder Vertragsteil eine Änderung des Vertrages mit Ausnahme der Pachtdauer verlangen. Verbessert oder verschlechtert sich infolge der Bewirtschaftung der Pachtsache durch den Pächter deren Ertrag, so kann, soweit nichts anderes vereinbart ist, eine Änderung des Pachtzinses nicht verlangt werden.

- (2) Eine Änderung kann frühestens 2 Jahre nach Beginn der Pacht oder nach dem Wirksamwerden der letzten Änderung der Vertragsleistungen verlangt werden. Dies gilt nicht, wenn verwüstende Naturereignisse, gegen die ein Versicherungsschutz nicht üblich ist, das Verhältnis der Vertragsleistungen grundlegend und nachhaltig verändert haben.
- (3) Die Änderung kann nicht für eine frühere Zeit als für das Pachtjahr verlangt werden, in dem das Änderungsverlangen erklärt wird.
- (4) Weigert sich ein Vertragsteil, in eine Änderung des Pachtvertrages einzuwilligen, so kann der andere Teil die Entscheidung des Landwirtschaftsgerichts beantragen.
- (5) Auf das Recht, eine Änderung des Vertrages nach den Absätzen 1 bis 4 zu verlangen, kann nicht verzichtet werden. Eine Vereinbarung, dass einem Vertragsteil besondere Nachteile oder Vorteile erwachsen sollen, wenn er die Rechte nach den Absätzen 1 bis 4 ausübt oder nicht ausübt, ist unwirksam.

Hiermit ist eindeutig gesagt, dass der § 593 BGB unabdingbar ist und bei dem Begehren einer Partei, einen Pachtpreis anzupassen, unbedingt berücksichtigt werden muss.

Hierzu haben sich die Verfasser des Kommentars zum Landpachtrecht Fassbender, Hötzel und Lukanow in der 3. Auflage 2005 Seite 519 ff. ausführlich geäußert:

„Maßstab für die Anpassung:

Vorrangig ist der Parteiwille, soweit dieser seinen Niederschlag in dem Pachtvertrag gefunden hat. Die vereinbarte Bemessungsgrundlage ist für die Anpassung der Pacht maßgebend. Können dem Parteiwillen keine Maßstäbe für die gebotene Anpassung entnommen werden, liegt die Anpassung an die veränderten Verhältnisse im pflichtgemäßen Ermessen des Gerichtes aufgrund einer umfassenden Abwägung der beteiligten Interessen beider Parteien nach dem Grundsatz der Ausgeglichenheit und Zumutbarkeit. Nach herrschender Meinung ist grundlegendes Kriterium für eine Änderung, dass die Pacht für den Pächter unter Berücksichtigung der Ertragslage des Hofes tragbar bleiben muss. ...

Bei der Prüfung eines Anpassungsbedarfes bei der Pacht sind somit die vom BGH beispielhaft aufgestellten, Wertbestimmenden Faktoren zu vergleichen, wozu ferner auch ein Zuwachs oder Wegfall von Produktions- und Lieferrechten aufgrund hoheitlicher Maßnahmen, Bewirtschaftungsverbesserungen aufgrund einer Flurbereinigung, Eingriff gesetzlicher Gebote oder Verbote oder Dauerfolgen unverschuldeter Erosion oder nachhaltig wirkenden Naturkatastrophen, Seuchen oder Immissionen gehören.

Im Hinblick auf Absatz 1 Satz 2 der Bestimmung haben alle Besonderheiten, die auf eine besonders effektive oder ineffektive Wirtschaftsweise des Pächters zurückzuführen sind, außer Betracht zu bleiben.

Die so ermittelten Parameter sind einander gegenüberzustellen und die Pacht gegebenenfalls unter Ausübung des richterlichen Ermessens vorzuschreiben, wobei nicht zwingend die Beibehaltung der bei Vertragsabschluss angewandten Berechnungsgrundlage zu fordern ist, wenn diese auch besonderen persönlichen oder sozialen Gesichtspunkten bei Pachtbeginn vom ortsüblichen Pachtpreisniveau bewusst abgewichen waren und diese Gesichtspunkte bei Geltendmachung des Änderungsverlangens nicht mehr gelten sollten. ...

Wesentlicher nachträgliche Veränderungen der maßgebenden Verhältnisse im Sinne von Absatz 1 könnten nur solche Umstände sein, die im Zusammenhang mit den Ertragsmöglichkeiten aus den Flächen stehen. ...

Oberlandesgericht Koblenz verlangt einen substantiierten Nachweis des groben Missverhältnisses der beiderseitigen Vertragsleistungen, dass sich namentlich auch ergeben könne, wenn der vereinbarte Pachtpreis in grober Weise von dem Pachtpreis abweicht, wie er inzwischen für Pachtobjekte und Pachtverhältnisse gleicher Art angemessen ist; dies lasse sich aber nicht allein durch Vergleich der verlangten Pacht bei Vertragsbeginn und bei Antragstellung entscheiden, erforderlich sei auch die Darlegung der wirtschaftlichen Verhältnisse, wie sie die Parteien bei der Festsetzung des Pachtzinses zu Grunde gelegt hätten, und der eingetretenen Fortentwicklung unter Darstellung der speziellen Umstände aus den konkreten betrieblichen Verhältnissen und sonstigen Besonderheiten im räumlichen Bereich des Pachtobjektes.

Für einen Pachtermäßigungsantrag könne ein allgemeiner Hinweis auf katastrophale Entwicklungen von Marktbedingungen nicht ausreichen, wenn es an der Gegenüberstellung der bei Pachtabschluss markt- und ortsüblichen und den gegenwärtigen Pachtpreisen im engeren Bereich fehle; schließlich müsse auch der Umfang der aus dem Pachtobjekt erzielbaren Erträge bei Vertragsbeginn und bei Antragstellung verglichen und spezifiziert dargestellt werden.

Bei einer anfänglich sehr hohen Pacht, insbesondere spekulativen Pacht kann die Rentabilitätsgrenze im Einzelfall unterschritten werden, wenn sich die Erwartungen des Pächters nicht erfüllen; ihm steht dann kein Änderungsrecht zu. Anders ist der Fall zu beurteilen, wenn etwa der Zupächter Grundstücke zu seinem Viehhaltungsbetrieb für einen hohen Pachtpreis hinzupachtet, um nicht wegen unzureichender Größe als Gewerbebetrieb eingestuft zu werden."

Zusammenfassend sind die wichtigsten Punkte des Kommentars:

- der Parteiwille
- Ausgeglichenheit und Zumutbarkeit im Interesse beider Parteien
- Wegfall von Produktions- und Lieferrechten
- hohe Pacht bleibt hohe Pacht

Unter Berücksichtigung diesen wesentlichen Kriterien ist im nachfolgenden der angemessene Pachtpreis für den vorliegenden Pachtvertrag zu bestimmen.

3. Beurteilung des Pachtvertrages

Herr Pächter hat vorgetragen, dass mehrere Gründe ihn dazu zwingen, eine Pachtpreisanpassung zu fordern, um das Pachtobjekt ordnungsgemäß weiter zu bewirtschaften und seinen Hof erhalten zu können:

- Der Verpächter weigert sich, Verhandlungen mit dem Pächter aufzunehmen.
- Die Ertragslage seines Betriebes hat sich aufgrund allgemeiner wirtschaftlicher Verhältnisse und Ertragsbedingungen verschlechtert und er kann die Pacht nicht mehr aufbringen
- Die neue Agrarpolitik lässt die Ausgleichszahlungen an die Landwirte sinken mit unsicherer Erwartung für die Zukunft
- Die Ertragslage des Pachtobjektes und seines Hofes ist gefährdet
- Die Zuckermarktordnung hat gravierende ertragsmindernde Veränderungen für die Landwirtschaft und somit auch seinen Betrieb.
- Herr Pächter selbst ist berufsunfähig im Sinne der Sozialversicherung.
- Es besteht ein grobes Missverhältnis zwischen der Leistung des Pächters und dem Pachtzins für den Verpächter

Nachfolgend sollen die einzelnen Kriterien erörtert werden, um eine Vorstellung über eine eventuelle Anpassung des Pachtzinses zu bekommen.

3.1 Auslösung der Verhandlungen über dem Pachtzins

Die Parteien haben in § 4 die Änderung des Pachtpreises dann bestimmt, wenn der vom statistischen Bundesamt festgestellte Preisindex für die Lebenshaltung eines 4-Personen-Arbeitnehmer-Haushalts um mehr als 10 Punkte sich verändert hat.

Der Pachtvertrag hat am 01.10.2001 begonnen und das Begehren des Pächters für eine Anpassung des Pachtpreises ist zum 01.05.2006 gestellt worden.

Der Verbraucherpreisindex für die Lebenshaltungskosten hat sich folgendermaßen verändert:

Tabelle

Verbraucherpreisindex	1995 = 100	2000 = 100
01.10.2000	107,50	100,00
01.10.2001	109,70	
01.10.2005	117,28	109,10
01.04.2006	117,71	109,50

	Datum	Index
Beginn des PV	01.10.2001	109,70
Veränderungsverlangen	01.04.2006	117,71
Steigerung		8,01

Mit Beginn des Pachtvertrages betrug der Index 109,7 und liegt heute bei 117,71.

Damit ist eine Steigerung von 8,01 Punkten eingetreten.

Diese Steigerung liegt unter den in § 4 vereinbarten 10 Punkten.

Nach § 4 ist keine Partei berechtigt, Verhandlungen über den Pachtpreis zu verlangen.

Dem steht § 593 BGB entgegen.

Dieser Paragraph ist unabdingbar und deshalb müssen die Kriterien geprüft werden, die eine Veränderung des Pachtpreises hervorrufen können.

3.2 Der Grundsatz der Ausgeglichenheit und Zumutbarkeit

Zwischen den Parteien ist zum 01.10.2001 bereits ein Pachtvertrag zwar über 39,3822 ha abgeschlossen worden, aber doch mit einem hohen Pachtpreis.

Dieser beträgt 299,11 € je Ackerland und in seiner Gesamtheit 11.779,44 € im Jahr.

Nach einer Aufstellung des Pächters beträgt die durchschnittliche Ackerzahl in Gemarkung ca. 37 Punkte. Die Klosterkammer Hannover, die niedersächsische Domänenverwaltung und die Kirchen nehmen bei Ackerland mit Rübenanbau 5,00 € je ha Pacht. Das würde für die Flächen in diesem Pachtvertrag eine Pacht von 185,00 € je ha bedeuten. Die Pacht dieses Pachtvertrages liegt um 62% höher als bei den öffentlichen Verpächtern.

Der Pächter bewirtschaftet nicht nur die in diesem Pachtvertrag genannte Fläche, sondern insgesamt 300 ha.

Hiervon sind 240 ha gepachtet und 60 ha Eigentum.

Die Zupachtfläche ist aber so groß, dass er mit einer Fremdarbeitskraft die Arbeit bisher erledigt hat.

Der Anbau von Feldfrüchten beinhaltet Winterweizen, Triticale und Zuckerrüben.

Das Zuckerrübenlieferrecht hat eine solche Größe, dass bei den genannten Erträgen von 550 dz je ha eine Fläche von 29,58 ha jedes Jahr angebaut werden muss, um das Lieferrecht zu erfüllen.

Tabelle Zuckerrübenlieferrecht und Anbaufläche

Pachtfläche	39,3822 ha
Pachtpreis	299,11 € je ha
Z-R-L-R	186,06 t A-LR
	50,24 t B-LR
	0,00 t Sonderlieferrecht
	<hr/>
	236,29 t Gesamtlieferrecht

Die Fruchtfolge besteht also etwa zu etwa 11 % Zuckerrüben, 8,91% Brache als Forde-
 rung der EU und dem Rest mit Winterweizen und Triticale.

Tabelle

2001		
%	ha	Frucht
8,91%	3,51	Brache
40,09%	15,79	W-Weizen
40,09%	15,79	Triticale
10,91%	4,30	Z-Rüben
		Raps
100,00%	39,38	

Auf der nächsten Seite folgt die Kalkulation des Gewinns auf den Pachtflächen.

2001		Bemerkungen	Brache	Winterweizen	Triticale	Zuckerrüben
Marktleistung	Ertrag t/ha			8,50	7,00	55,00
	Preis €/t			105,00	95,00	47,78
	Leistung		0,00	892,50	665,00	2627,67
	Prämie		353,00	353,30	353,30	0,00
	Energieprämie					
	Summe		353,00	1245,80	1018,30	2627,67
Aufwand	Saat		20,00	54,00	37,80	200,00
	Pflanzenschutz			140,00	120,00	240,00
Düngung				133,58	96,49	240,00
Maschinen	Pflügen/Grubbern			50,00	50,00	86,26
	Saatbett					30,00
	Bestellung		30,00	25,00	25,00	30,00
	Düngung N			27,00	27,00	9,00
	Düngung P					8,00
	Düngung K					8,00
	Düngung Kalk					8,00
	Pflanzenschutz			45,00	27,00	36,00
	Ernte		40,00	110,00	110,00	220,00
	Transport Erntegut			36,00	36,00	
	Silage walzen					
	Stoppelbearbeitung		23,00	23,00	23,00	
	Beregnung	60 mm je DG		70,00	70,00	200,00
Sonstiges	Silofolie					
	Trocknung			24,00	24,00	
	Zinsansatz		0,00	0,00	0,00	0,00
	Summe Aufwand		113,00	737,58	646,29	1315,26
	Deckungsbeitrag		240,00	508,22	372,01	1312,41

2001 Anbaufläche	in ha	3,51	15,79	15,79	4,30
39,38 Deckungsbeitrag je Frucht		842,06 €	8.024,11 €	5.873,48 €	5.638,41 €
Deckungsbeitrag gesamt		20.378,06 €			

Die Erträge sind nach Aussage des Pächters langfristig erzielt worden.

Die Preise gelten für mehrere Jahre des Pachtbeginns.

Die Prämien entsprechen den EU Bestimmungen.

Die Aussaatkosten richten sich nach den damals herrschenden Preisen und den Aussaatmengen.

Der Pflanzenschutzaufwand ist entsprechend den Veröffentlichungen der Landwirtschaftskammer Hannover zu Standarddeckungsbeiträgen entnommen worden.

Die Düngung ist nach Entzug zu den jeweiligen Erträgen berechnet worden. Die Preise für den Dünger sind den 2001 herrschenden Preisen aus den Markt- und Preisberichten entnommen.

Die Maschinenkosten sind aus Maschinenring-Verrechnungssätzen abzüglich 10 bis zu 20% berechnet.

Sonstige Kosten wurden nach eigenen Erfahrungen und KTBL-Daten angesetzt.

Der gesamte Deckungsbeitrag beträgt für die Pachtfläche 20.378,06 €.

Hiervon sind noch Kosten für Pacht, Berufsgenossenschaft, Hagelversicherung und Allgemeinkosten in Abzug zu bringen.

Die Summe dieser festen Kosten beträgt 13.000,29 €.

	Gewinn je ha	ha	20.378,06 € gesamt
Pacht	299,11 €	39,3822	11.779,44 €
Berufsgenossenschaft	12,00 €	39,3822	472,59 €
Hagelversicherung	4,00 €	39,3822	157,53 €
Allgemeinkosten	15,00 €	39,3822	590,73 €
Lohnkosten zusätzlich	- €	39,3822	- €
Summe Feste Kosten	330,11 €	39,38 €	13.000,29 €
Gewinn	187,34 €	39,3822	7.377,77 €

Damit verbleibt ein Gewinn von 187,24 € je ha oder 7.377,77,12 € insgesamt für den Pächter.

Der am 01.10.2001 abgeschlossene Pachtvertrag lässt dem Pächter die Möglichkeit Gewinn zu erwirtschaften.

Die Aufwendungen für die Maschinenkosten sind schon günstig berechnet worden.

Hier steht eine Pacht von 299,23 € je ha einem Gewinn des Pächters von 187,34 € je ha gegenüber.

Es handelt sich offensichtlich um ein Missverhältnis der gegenseitigen Leistungen.

Hierzu sagt die Rechtsprechung:

Bei einer anfänglich sehr hohen, insbesondere spekulativen Pacht kann die Rentabilitätsgrenze im Einzelfall unterschritten werden, wenn sich die Erwartung des Pächters nicht erfüllen; ihm steht er dann kein Änderungsrecht zu.

Trotz des Missverhältnisses zwischen den Leistungen des Pächters und des Verpächters ist nach der Rechtsprechung eine Veränderung des Pachtpreises nicht möglich, so weit es hier diskutiert ist.

3.3 Ertragslage des Hofes des Pächters

Der Pächter bewirtschaftet die Pachtsache seit dem 01.10.2001 und hat bisher keine Änderung des Pachtzinses verlangt, obwohl nach der Berechnung ein geringerer Gewinn als die Pacht ihn übergeblieben ist.

Es kann davon ausgegangen werden, dass sein eigener landwirtschaftlicher Betrieb von 60 ha keinen Schaden erlitten hat, weil die Rentabilität der Pachtsache bisher mit leichtem Gewinn gewesen ist.

Vorübergehende Witterungseinflüsse wie im Jahr 2002 mit erheblichem Regen, schlechten Erträgen und schlechten Qualitäten der Feldfrüchte sind nicht zu berücksichtigen.

Trotzdem sollte nicht unberücksichtigt bleiben, dass sich die Reinerträge landwirtschaftlicher Ackerbaubetriebe in der Region 7, Behörde, in der auch der Pachtbetrieb des Pächters liegt, erheblich verschlechtert haben.

Nimmt man die Durchschnitte der Jahre 1999 bis 2001 als Maßstab für den Beginn der Pacht und den Durchschnitt der Reinerträge für die Jahre 2003 bis 2005 als Auslöser für die Anpassung, so sind in diesen 4-Jahreszeitraum die Reinerträge im Durchschnitt um 59,61% gesunken.

Tabelle

Reinerträge	Börde Reg 7		im Ds
	DM/ha	€/ha	€/ha
1999	391	199,92 €	
2000	627	320,58 €	259,40 €
2001	504	257,69 €	
2003		61,00 €	
2004		4,00 €	104,00 €
2005		247,00 €	
Veränderung			- 59,91%

Hier sind in Witterungseinflüsse von ausschlaggebender Bedeutung gewesen. Das hohe Pachtpreisniveau des zu beurteilenden Pachtvertrages gibt dem Pächter keine Sicherheit, ertragsschwache Jahre über einen längeren Zeitraum auszugleichen. Deshalb ist die Ertragslage des Hofes des Pächters nicht mehr stabil.

3.4 Wegfall von Produktions- und Lieferrechten

Der Pächter hat mit dem Pachtvertrag folgende Zuckerrübenlieferrechte mitgepachtet:

Z-R-L-R	186,06 t A-LR
	50,24 t B-LR
	<u>0,00 t Sonderlieferrecht</u>
	236,29 t Gesamtlieferrecht

Die neue Zuckermarktordnung lässt eine Produktion von C-Rüben nicht mehr zu. Weiterhin ist eine Deklassierung, das heißt eine Kürzung des A- und B-Zuckerrübenlieferrechtes von 16,3% den Landwirten auferlegt worden.

Nach Aussage der Nordzucker AG und allgemeiner landwirtschaftlicher Literatur wird diese Kürzung nachhaltig sein, da ein Überschuss an importiertem Zucker auf dem europäischen Markt langfristig sowohl eingetreten ist als sich auch langfristig halten wird.

Diese Kürzung hat ihre Ursache in der Zusage der Politik an die 49 ärmsten Länder, 2.000.000 t Zucker in die EU einführen zu dürfen.

Nach Aussage des Vorstandsvorsitzenden der Nordzucker AG wird die bisher erzeugte Zuckermenge von 22.000.000 t in der EU um 6 bis 7.000.000 t reduziert werden müssen, um Angebot und Nachfrage in der EU in einem ausgeglichenen Verhältnis zu halten.

Es soll damit gesagt werden, dass die Kürzung des Zuckerrübenlieferrechtes in der Größenordnung von 16,3% nachhaltig sein wird.

Es gibt auch Stimmen, die eine Kürzung von 20% vorsehen.

In meiner Kalkulation ist die Deklassierung von 16,3% beim Zuckerrübenlieferrecht über einen längeren Zeitraum unterstellt worden.

Damit ist das im Pachtvertrag ausgewiesene Zuckerrübenlieferrecht von 236,29 t auf 197,78 t reduziert.

Tabelle

Ertrag				55,00 t je ha
Anbaufläche	2001			4,30 ha
	2006	Wegfall C-S	0,00	t
		<u>Dekl - 16,3%</u>	<u>- 38,52</u>	t
Z-R-L-R 2006				197,78t
Anbaufläche	2006			3,60ha

Aus einer Anbaufläche von 4,30 ha im Jahr 2001 kann nur noch einer Anbaufläche von 3,60 ha ab dem Jahr 2006 zur Erfüllung des Lieferrechtes realisiert werden.

Nicht nur die Anbaufläche wird reduziert, sondern es werden auch die Preise und die Nebenleistung reduziert.

Dieses ist aus Veröffentlichungen der Bundesregierung, der Zuckerfabriken und der allgemeinen wirtschaftlichen Literatur zu entnehmen.

Eine nachfolgende Tabelle gibt Aufschluss über den Zuckerrübenauszahlungspreis für das gesamte Lieferrecht des Pächters auf seiner Pachtfläche für das Jahr 2001 im Vergleich zum Auszahlungspreis für das gesamte Zuckerrübenlieferrecht im Jahr 2006 nach den oben genannten Kürzungen.

Für die Zuckerrüben erhält der Pächter im Jahr 2001 insgesamt 11.289,08 €, während er im Jahr 2006 für die dann reduzierte Rübenmenge nur noch 8.123,76 € erhält.

Berechnung ZR Auszahlungspreis	2001		
	€ je t	T	€
A-Rüben	46,72 €	186,06	8.692,61 €
B-Rüben	28,84 €	50,24	1.448,79 €
C-S Rüben	28,84 €	0,00	- €
Absatzfond	- 0,17 €	236,29	- 39,93 €
Frühlieferung	2,76 €	23,62932	65,22 €
Spätlieferung	0,50 €	23,62932	11,81 €
Qualitätsprämie	1,70 €	236,29	401,70 €
Rübenmarkvergütung	3,00 €	236,29	708,88 €
Summe Auszahlung Rübengeld	47,78 €	236,29	11.289,08 €

Berechnung ZR Auszahlungspreis	2006		
	€ je t	t	€
Rübe	32,86 €	197,7774084	6.498,97 €
Absatzfond	- 0,17 €	197,7774084	- 33,62 €
Frühlieferung	- €		- €
Spätlieferung	- €		- €
Qualitätsprämie	0,85 €	197,7774084	168,11 €
Rübenmarkvergütung	1,50 €	197,7774084	296,67 €
Ausgleich	6,04 €	197,7774084	1.193,63 €
Summe Auszahlung Rübengeld	41,08 €	197,7774084	8.123,76 €

Die nicht mehr erfüllte Rübenfläche wird durch Raps ersetzt.

Zwischen zwei Jahren Getreideanbau muss zur Erhaltung der Bodengesundheit eine andere Frucht wie Zuckerrüben oder Raps angebaut werden.

Deshalb ist in meiner Berechnung die nicht mehr angebaute Rübenfläche durch Raps ergänzt worden.

3.5 Besondere Umstände der Leistungsfähigkeit des Pächters

Der Pächter ist berufsunfähig geschrieben worden und kann die Landwirtschaft nicht mehr ausüben.

Bei meiner Kalkulation bin ich davon ausgegangen, dass die Hälfte der Pachtfläche dieses Pachtvertrages von Herrn Pächter selbst und die andere Hälfte von einer Fremdarbeitskraft in seinem Betrieb bewirtschaftet wird.

Mit der Berufsunfähigkeit im Jahr 2006 kann Herr Pächter aber nicht mehr selbst die Landwirtschaft betreiben, sondern muss alles durch Fremdarbeitskräfte oder den Maschinenring erledigen lassen.

In einem Ackerbaubetrieb wie bei Herrn Pächter fallen ca. 6 Stunden je ha und Jahr Feldarbeitszeiten an.

Da im Betrieb Pächter die Hälfte der Feldarbeiten von Fremdarbeitskräften übernommen wird, müssen 3 Stunden je ha und Jahr, die bisher dem Pächter zugeordnet waren, ebenfalls von Fremdarbeitskräften erledigt werden.

Durch die Arbeitskraft muss aber mindestens 2 Stunden je ha und Jahr noch als Hof- und andere Arbeiten ausgeführt werden.

Damit müssen insgesamt 4 Arbeitsstunden pro ha und Jahr durch eine Fremdarbeitskraft neu berechnet werden, da die Arbeitskraft des Pächters ausfällt.

Nach Maschinenringverrechnungssätzen werden 15,00 € je Stunde zwischen den Landwirten abgerechnet.

Hier fallen aber keine Sozialabgaben und Festkosten an, da es eine gegenseitige Leistung der Landwirte ist.

Bei Fremdarbeitskräften müssen 18,00 € je ha und Jahr angesetzt werden.

Damit betragen die zusätzlichen Lohnkosten 90,00 € je ha und Jahr entsprechend 3.544,40 € insgesamt.

Die Parteien haben zwar in § 13 vereinbart, dass der Pächter ein gesetzliches Kündigungsrecht hat, wenn er berufsunfähig im Sinne der Vorschriften der gesetzlichen Rentenversicherung wird.

Es ist aber der Zusatz vereinbart, *wenn der Verpächter der Überlassung des Pachtgegenstandes zur Nutzung durch einen Dritten, der eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung gewährleistet, widerspricht.*

Es ist Auslegungssache, ob der Fremde Dritte zu den gleichen Bedingungen in den Pachtvertrag einsteigen muss, oder nicht allein schon ein Kündigungsrecht des Pächters bei Berufsunfähigkeit vorliegt, wenn kein anderer geeigneter Pächter in den Pachtvertrag einsteigen will.

Es ist aber nicht zumutbar, dass aufgrund der Berufsunfähigkeit der Pächter Gewinnminderungen bei der Bewirtschaftung des Pachtbetriebes hinnehmen muss.

3.6 Grobes Missverhältnis bei beiderseitigen Vertragsleistungen

Wie bereits festgestellt, ist bei Pachtbeginn bereits ein grobes Missverhältnis zwischen der Leistung des Pächters und der Leistung des Verpächters entstanden, nämlich dass der Pächter eine Pacht von 299,10 € je ha erhält und der Pächter bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nur einen Gewinn von 187,34 € je ha erzielt.

Durch die oben beschriebenen Veränderungen hat sich die Ertragslage des Pächters nachhaltig zu einem Verlust von 1.012,39 € nach meiner Kalkulation verschlechtert. Es wird also kein Gewinn mehr erwirtschaftet.

Der Verlust wird im Wesentlichen verursacht durch

- zusätzliche Lohnkosten von 3.544,40 €
- Änderung der Zuckermarktordnung
- zusätzliche Kosten durch cross compliance-Anforderungen
- Erhöhung der Kosten für Heizöl und Diesel

Der Pächter kann aufgrund der verschlechterten Ertragslage mittel- und langfristig keinen Gewinn auf der Pachtfläche erwirtschaften.

Auf der nächsten Seite folgt eine Tabelle über die Berechnung der Erträge und Aufwendungen auf der Pachtfläche:

2006	Bemerkungen	Brache	Winter- weizen	Triticale	Zucker- rüben	Raps
Marktleistung	Ertrag t/ha		8,50	7,00	55,00	3,80
	Preis €/t		105,00	95,00	40,03	230,00
	Leistung	0,00	892,50	665,00	2201,65	874,00
	Prämie	255,00	255,00	255,00	255,00	255,00
	Energieprämie					
	Summe	255,00	1147,50	920,00	2456,65	1129,00
Aufwand	Saat	40,00	54,00	37,80	230,00	46,55
	Pflanzenschutz		140,00	120,00	240,00	116,00
Düngung			141,24	101,67	124,75	112,57
Maschinen	Pflügen/Grubbern		60,00	60,00	25,00	60,00
	Saatbett				30,00	
	Bestellung	50,00	35,00	35,00	40,00	35,00
	Düngung N		30,00	30,00	10,00	30,00
	Düngung P				8,00	
	Düngung K				8,00	
	Düngung Kalk				8,00	
	Pflanzenschutz		50,00	30,00	40,00	50,00
	Ernte	50,00	110,00	110,00	220,00	110,00
	Transport Erntegut		40,00	40,00		20,00
	Silage walzen					0,00
	Stoppelparbeitung	25,00	25,00	25,00		25,00
	Beregnung	60 mm je DuG	72,00	72,00	216,00	72,00
Sonstiges	Silofolie					
	Trocknung		30,00	30,00		
	Zinsansatz	0,00	0,00	0,00	0,00	
	Summe Aufwand	165,00	787,24	691,47	1199,75	677,12
	Deckungsbeitrag	90,00	360,26	228,53	1256,90	451,88

2006 Anbaufläche	In ha	2,98	11,70	11,70	3,60	9,40
39,38 Deckungsbeitrag je Frucht		268,31 €	4.215,97 €	2.674,33 €	4.519,75 €	4.247,77 €
Deckungsbeitrag gesamt		15.926,12 €				

	je ha	ha	gesamt
Pacht	299,11 €	39,3822	11.779,44 €
Berufsgenossenschaft	12,00 €	39,3822	472,59 €
Hagelversicherung	4,00 €	39,3822	157,53 €
Allgemeinkosten u Cross Co	25,00 €	39,3822	984,56 €
Lohnkosten zusätzlich	90,00 €	39,3822	3.544,40 €
Summe Feste Kosten	430,11 €	39,38	16.938,51 €

2006	Gewinn	- 25,71 €	39,3822	- 1.012,39 €
------	---------------	-----------	---------	--------------

4. Angemessene Anpassung des Pachtzinses

Das grobe Missverhältnis zwischen den Leistungen des Pächters und des Verpächters ist schon seit Beginn der Pacht entstanden und festgeschrieben worden.

Die Verschlechterung der Ertragslage des Hofes des Pächters durch den Wegfall von Produktions- und Lieferrechten lässt eine Auslösung zur Neuverhandlung der Pachtsache zu.

Der Wegfall dieser Produktions- und Lieferrechte durch die Veränderung der Zuckermarktordnung ist nachhaltig und nicht vorübergehend.

Ebenso ist die Berufsunfähigkeit des Pächters nachhaltig. Seine Arbeitskraft muss durch eine Fremdarbeitskraft ersetzt werden und führt dadurch zu einem nachhaltigen Verlust beim Pächter bei der Bewirtschaftung der Pachtsache und seines Hofes.

Nach der Rechtsprechung kann ein anfänglich hoher Pachtpreis nicht durch Verhandlungen während des Pachtvertrages zu einem niedrigeren Pachtpreis führen.

Deshalb ist in dem vorliegenden Fall der Pachtpreis so anzupassen, dass der Pächter bei der zuvor genannten geänderten Vertragslage keine Verluste erwirtschaftet.

In der nachfolgenden Kalkulation habe ich den Pachtpreis auf 180,00 € je ha gesetzt.

Danach ergibt sich ein Gewinn von 3.678,26 € oder 93,40 € je ha und Jahr.

Dieser Gewinn steht etwa im ähnlichen Verhältnis zur Pacht wie bei Abschluss des Pachtvertrages, dass nämlich die gezahlte Pacht den Gewinn des Pächters aus der Pachtsache um ca. 90 % überstieg

Diese Pachthöhe halte ich für angemessen, um dem Pächter die weitere Bewirtschaftung zu ermöglichen.

Dem Pächter muss aber aufgrund der Berufsunfähigkeit und der veränderten Vertragsgrundlage und der neuen Zuckermarktordnung das Recht eingeräumt werden, den Pachtvertrag fristlos zu kündigen.

Deshalb wird es für sachgerecht gehalten, entweder dem Pächter das sofortige Kündigungsrecht einzuräumen oder die Pacht auf 180,00 € je ha zu senken, damit der Pächter die Pachtsache und seinen eigenen Hof nicht gefährdet.

Das Gutachten wurde selbständig nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt.

Eberhard Schultze
Dipl.-Ing. agr.
Landw. Sachverständiger
von der Landwirtschaftskammer Hannover
öffentlich bestellt und vereidigt

GUTACHTEN

Herr Verpächter
Ringstr.
30000 Dorf

hat den Unterzeichner beauftragt,

**ein Gutachten zum Begehren des Pächters seiner landwirtschaftlichen Flächen,
den Pachtpreis zu senken**

anzufertigen.

Stichtag der Wertermittlung: 01.09.2006

Unterlagen: Pachtvertrag zwischen Verpächter und
Pächter vom 03.05.1998
Anlage zum Landpachtvertrag vom 03.05.1998

Literatur: Fassbender, Hötzel, Lukanow, Landpachtrecht, Kommentar,
3. Auflage 2005
Nordzucker, Rübenanbauverträge, Rundschreiben
Prämien für den Zuckerrübenanbau, Land- u. forstwirtschaftliche
Zeitung vom 22.12.2005, Seite 8 f.
Landwirtschaftskammer Niedersachsen 2006, Pachtpreissammlung
Land und Forst, mehrere Artikel

Pachtvertrag

Am 03.05.1998 haben der Verpächter Ringstraße, 30000 Dorf als Verpächter und der Landwirt Pächter, Ringstraße, 30000 Dorf einen Pachtvertrag über Ackerländereien in der Gemarkung abgeschlossen.

1.1 Pachtgegenstand

Der Pachtgegenstand besteht aus 8 Flurstücken der Nutzung Ackerland in einer Gesamtgröße von 30,3068 ha in der Gemarkung
Der Pächter verpflichtet sich, bei Pachtbeginn bestehende und während der Pachtzeit entstehende Liefer- und Produktionsrechte nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu erhalten und bei Beendigung der Pacht zurückzugewähren.

1.2 Pachtzeit

In § 6 wurde eine Pachtzeit auf 12 Jahre vom 01.07.1998 bis zum 30.06.2010 vereinbart.
Das Pachtjahr läuft vom 01.07. bis zum 30.06. eines jeden Jahres.

1.3 Pachtpreis

Der jährliche Pachtpreis beträgt 24.000,00 DM entsprechend 12.271,00 € für die gesamte Ackerfläche oder 357,68 € je ha.

1.4 Änderung des Pachtpreises

Die Änderung des Pachtpreises ist in § 7 Ziffer 4 des Pachtvertrages geregelt und besagt:

Ändern sich die wirtschaftlichen oder geldlichen Verhältnisse allgemein in dem Maße, dass der vereinbarte Pachtpreis für den Verpächter oder Pächter nicht mehr angemessen ist, so kann jede Partei verlangen, dass der dann angemessene Pachtpreis neu festgesetzt wird.

1.5 Sachverständiger

In § 9 des Pachtvertrages ist die Einsetzung eines Sachverständigen folgendermaßen vereinbart:

Können sich die Parteien über Fragen tatsächlicher Art nicht einigen, so können sie gleichwohl eine schriftliche Vereinbarung darüber herbeiführen, dass ein landwirtschaftlicher Sachverständiger ein Schiedsgutachten erstattet. Die Kosten tragen die Parteien je zur Hälfte. Der Sachverständige soll tunlichst öffentlich bestellt und vereidigt sein.

2. Rechtsprechung

Die Änderung von Landpachtverträgen ist in § 593 BGB niedergeschrieben:

- (1) *Haben sich nach Abschluss des Pachtverhältnisses die Verhältnisse, die für die Festsetzung der Vertragsleistungen maßgebend waren, nachhaltig so geändert, dass die gegenseitigen Verpflichtungen in ein grobes Missverhältnis zueinander geraten sind, so kann jeder Vertragsteil eine Änderung des Vertrages mit Ausnahme der Pachtdauer verlangen. Verbessert oder verschlechtert sich infolge der Bewirtschaftung der Pachtsache durch den Pächter deren Ertrag, so kann, soweit nichts anderes vereinbart ist, eine Änderung des Pachtzinses nicht verlangt werden.*
- (2) *Eine Änderung kann frühestens 2 Jahre nach Beginn der Pacht oder nach dem Wirksamwerden der letzten Änderung der Vertragsleistungen verlangt werden. Dies gilt nicht, wenn verwüstende Naturereignisse, gegen die ein Versicherungsschutz nicht üblich ist, das Verhältnis der Vertragsleistungen grundlegend und nachhaltig verändert haben.*
- (3) *Die Änderung kann nicht für eine frühere Zeit als für das Pachtjahr verlangt werden, in dem das Änderungsverlangen erklärt wird.*
- (4) *Weigert sich ein Vertragsteil, in eine Änderung des Pachtvertrages einzuwilligen, so kann der andere Teil die Entscheidung des Landwirtschaftsgerichts beantragen.*
- (5) *Auf das Recht, eine Änderung des Vertrages nach den Absätzen 1 bis 4 zu verlangen, kann nicht verzichtet werden. Eine Vereinbarung, dass einem Vertragsteil besondere Nachteile oder Vorteile erwachsen sollen, wenn er die Rechte nach den Absätzen 1 bis 4 ausübt oder nicht ausübt, ist unwirksam.*

Im Nachfolgenden sollen die einzelnen Positionen zur Änderung des Pachtvertrages wie

- nachhaltige Veränderung der Verhältnisse
 - grobes Missverhältnis der gegenseitigen Verpflichtungen.
- abgehandelt werden.

2.1 Nachhaltigkeit der Veränderung der Verhältnisse

Die Änderung der Verhältnisse muss eine nachhaltige sein. Nach der amtlichen Begründung sollte das Merkmal der Nachhaltigkeit ausschließen, dass die Anpassung schon bei einer vorübergehenden oder in ihrer zeitlichen Dauer nicht überschaubaren Änderung verlangt werden kann. Die Nachhaltigkeit muss im Zeitpunkt des Änderungsverlangens erwiesen sein. Das ist insbesondere der Fall, wenn die Änderung der Wirtschaftslage ihren Niederschlag in statistischen Daten gefunden hat. Die Verhältnisse, die für die Festsetzung der beiderseitigen vertraglichen Verpflichtungen maßgebend waren, gelten immer dann als nachhaltig verändert, wenn sich äußere Einflüsse auf die Nutzbarkeit, die Ertragslage oder den Bewirtschaftungsaufwand der Pachtsache erkennbar längerfristig ausgewirkt haben, ohne dass sich Anzeichen für eine entgegen gesetzte oder kompensierende Entwicklung ergeben.

Bei der Domänenverwaltungen in Niedersachsen und Hessen und der Klosterkammer Hannover müssen deshalb 3 volle zurückliegende Jahresergebnisse Grundlage für die Nachhaltigkeit zur Auslösung von Neuverhandlungen über den Pachtpreis vorliegen.

2.2 Grobes Missverhältnis der gegenseitigen Vertragleistungen

Der Begriff des groben Missverhältnisses findet sich gleichermaßen in § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdStVG und in § 4 Abs. 1 und 3 LPachtVG als Begriff des nicht angemessenen Verhältnisses zwischen Pachthöhe und Ertrag, der bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung nachhaltig zu erzielen ist. Dieser Vergleichswert soll aber für die Beurteilung des Änderungsverlangens in Abs. 1 nicht ausreichen. Erst wenn eine Pacht verlangt wird, die aus dem Pachtobjekt nicht heraus zu wirtschaften ist, soll ein grobes Missverhältnis anzunehmen sein.

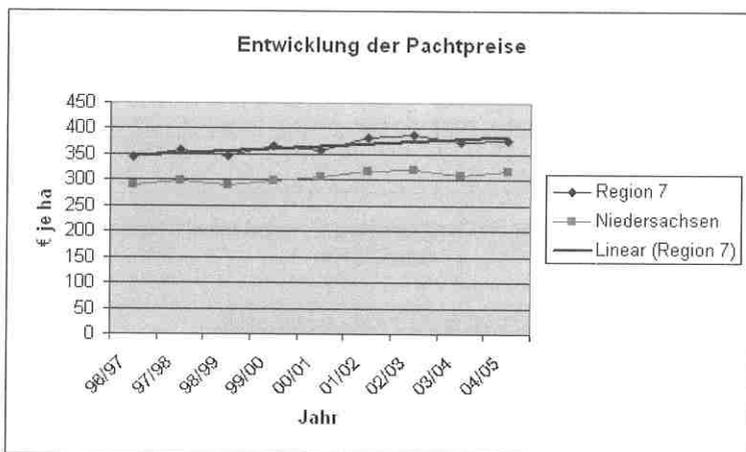
3. Vergleichspachten

Da im Pachtvertrag nur allgemein auf die Veränderung der wirtschaftlichen Verhältnisse als Auslöser für neue Verhandlungen über den Pachtpreis hingewiesen wird, werden im Nachfolgenden die für die Änderung relevanten Positionen diskutiert.

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen gibt für die Region 7, zu der auch die Landkreise Wolfenbüttel und Helmstedt gehören, Pachtpreise der landwirtschaftlichen Testbetriebe Niedersachsen heraus. Es handelt sich um Haupterwerbsbetriebe, deren Zahlen und Daten in den Agrarbericht der Bundesregierung eingehen. Danach ergibt sich folgende Entwicklung der Pachtpreise für landwirtschaftliche Flächen:

Entwicklung der Pachtpreise für Ackerland in Niedersachsen und Region 7 in € je ha von 1996-2005

Region Land	96/97	97/98	98/99	99/00	00/01	01/02	02/03	03/04	04/05
Region 7	345	358	348	366	357	383	387	375	377
Ø Nds.insg.	289	299	290	299	305	316	319	310	317



Sowohl für Niedersachsen als auch die Region 7, die die zu beurteilenden Pachtflächen in diesem Gutachten enthält, ist ein leichter Anstieg über den Betrachtungszeitraum 1998 – 2005 zu verzeichnen.

Der zwischen den Parteien Verpächter und Pächter vereinbarte Pachtpreis beträgt 357,68 € je ha. Der durchschnittliche Pachtpreis der Region 7 liegt im Mittel der Jahre 1998 bis 2005 bei 370,43 € je ha und damit um 4% unter dem zwischen den Parteien vereinbarten Pachtpreis von 357,68 € je ha.

Aufgrund der Vergleichspacht der Region 7 ist eine Veränderung des Pachtpreises zwischen den Parteien Verpächter und Pächter nicht möglich.

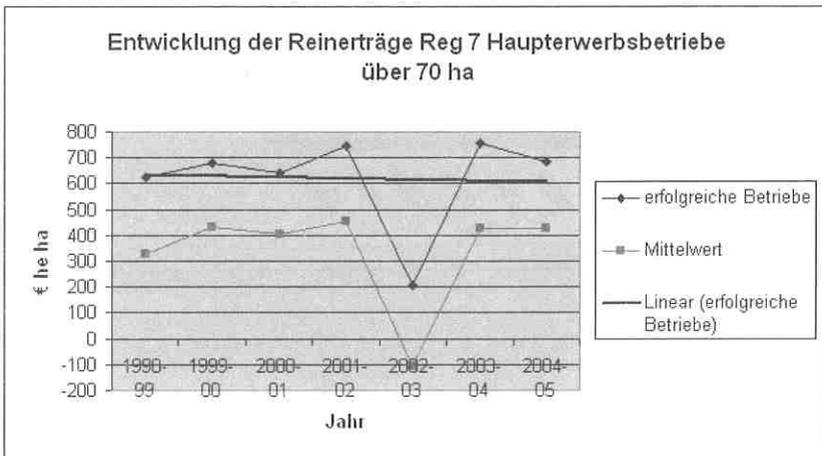
4. Entwicklung der Reinerträge

Die Reinerträge sind ein Maßstab in der landwirtschaftlichen Betriebswirtschaft, der von einem pacht- und schuldenfreien Betrieb zur Messung des Erfolgs ausgeht. Dabei wird auf das spezielle Betriebssystem abgestellt. Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen gibt jährlich statistische Zahlen zu Durchschnittsergebnissen aus den jeweiligen Wirtschaftsjahren, gegliedert nach Regionen, Betriebsorganisation und Größengruppen, heraus.

Der Reinertrag wird als Maßstab für die Auslösung von Veränderungen des Pachtpreises von allen großen Verpächtern in den Pachtverträgen mit ihren Pächtern vereinbart.

Danach hat sich im Vertragszeitraum folgende Entwicklung des Reinertrages gezeigt:

Reinertrag Region 7 über 70 ha HE	1998-99	1999-00	2000-01	2001-02	2002-03	2003-04	2004-05
E erfolgreiche Betriebe, obere 25%	626	681	642	744	207	754	682
M mittlerer Erfolg, 50% der Betriebe	327	435	404	455	-109	428	428



In der obigen Tabelle wurden der durchschnittliche Erfolg der oberen 25% und der mittleren 50% dargestellt. Es zeigt sich, dass der Verlauf über alle Jahre parallel ist. Das liegt an der geringeren Ertragsstärke der mittelmäßig erfolgreichen Betriebe. Trotz der katastrophalen Ernte 2002 aufgrund des starken Regens verläuft die Linie durch die Reinerträge im Betrachtungszeitraum nahezu unverändert horizontal. Das heißt, dass die Reinerträge nachhaltig gleich geblieben sind und keine Veränderung des Pachtpreises rechtfertigen.

	Region Land	98/99	99/00	00/01	01/02	02/03	03/04	04/05
Pachtpreise	Region 7	348	366	357	383	387	375	377
Pachtpreise	Ø Nds.insg.	290	299	305	316	319	310	317

Reinertrag Region 7 über 70 ha HE	1998-99	1999-00	2000-01	2001-02	2002-03	2003-04	2004-05
E erfolgreiche Betriebe	626	681	642	744	207	754	682
M mittlerer Erfolg	327	435	404	455	-109	428	428
Pacht Verpächter	358 €	358 €	358 €	358 €	358 €	358 €	358 €
Anteil Pacht am Reinertrag	57,16%	52,57%	55,79%	48,12%	172,95%	47,48%	52,49%
Pacht Verpächter zu Region 7	102,87%	97,81%	100,28%	93,47%	92,51%	95,47%	94,96%

Vergleicht man den Pachtpreis Verpächter mit dem durchschnittlichen Reinertrag der 25% erfolgreicherer Betriebe in der Region 7, so beträgt der Anteil Verpächter am Reinertrag zwischen 57,16% im Jahr 1998-99 bis 52,49% im Jahr 2004-05. Die Pacht hat somit im Durchschnitt der Jahre des bisherigen Pachtzeitraumes einen Anteil von ca. 50% am Reinertrag. Dieses Verhältnis kann als wohl ausgewogen angesehen werden, da Verpächter und Pächter sich den Erfolg je zur Hälfte teilen.

Auch entspricht der zwischen den Parteien vereinbarte Pachtpreis zwischen 102,87% im Jahr 1998-99 bis 94,96% im Jahr 2004-05 gegenüber den geüblichen Konditionen.

5. Entwicklung der Zuckermarktordnung

Nach den Veröffentlichungen in den landwirtschaftlichen Fachzeitschriften soll die Zuckermarktordnung in der Weise geändert werden, dass die Erzeugerlöhne wesentlich gesenkt werden.

Die neue Zuckermarktordnung lässt eine Produktion von C-Rüben nicht mehr zu. Weiterhin ist eine Deklassierung, das heißt eine Kürzung des A- und B-Zucker-rübenlieferrechtes von 16,3% im Wirtschaftsjahr 2006-07 den Landwirten auferlegt worden.

Nach Aussage der Nordzucker AG und allgemeiner landwirtschaftlicher Literatur wird diese Kürzung nachhaltig sein, da ein Überschuss an importiertem Zucker auf dem europäischen Markt langfristig sowohl eingetreten ist als sich auch langfristig halten wird. Diese Kürzung hat ihre Ursache in der Zusage der Politik an die 49 ärmsten Länder, 2.000.000 t Zucker in die EU einführen zu dürfen.

Nach Aussage des Vorstandsvorsitzenden der Nordzucker AG wird die bisher erzeugte Zuckermenge von 22.000.000 t in der EU um 6 bis 7.000.000 t reduziert werden müssen, um Angebot und Nachfrage in der EU in einem ausgeglichenen Verhältnis zu halten.

Für die Landwirte und somit auch die Vertragsparteien gibt es noch keine verbindlichen Richtlinien oder Bestimmungen, wie die Kürzungen ausgeglichen werden sollen. Es gibt zwar Vorstellungen darüber, dass 64,2% der Kürzung als BIP (betriebsindividuelle Prämie) an die Landwirte ersetzt werden sollen, aber eine Verordnung oder Richtlinie ist von der EU noch nicht beschlossen worden.

Auf eine solche Ankündigung der Änderung der Zuckermarktordnung kann der Pächter noch keinen rechtsgültigen Antrag auf Senkung des Pachtpreises stellen, da die nachhaltig rückwirkende Senkung der Erlöse des Pächters noch nicht eingetreten ist.

Die Kürzung der Zuckerrüben Lieferrechtsmenge in Höhe von 16,3% bezeichnet man als Deklassierung und muss nach bisheriger Erkenntnis als vorübergehend und nicht als nachhaltig angesehen werden.

Da der Pachtvertrag nur bis zum 30.06.2010 läuft, ist die Abschmelzung des Zucker BIP für diesen Vertrag nicht mehr wirksam.

Nach einer Berechnung in der Land und Forst vom 22.12.2005 sinken die Erlöse aus dem Zuckerrüben Anbau bis zum Ende des Pachtvertrages 2010 in folgender Größenordnung:

Jahr	2006-07	2007-08	2008-09	2009-2010
€ je dt	-0,476	-0,633	-0,768	-0,717

Im Pachtvertrag ist keine Angabe zum Zuckerrüben Lieferrecht gemacht worden, so dass ich von einer Schätzung eines Lieferrechts ausgehe:

Pachtfläche	34,3068 ha
Anteil Zuckerrüben	30%
Ertrag nachhaltig	500,00 dt
Z-R-Lieferrecht	5.146,02 dt

Nach dieser Berechnung ergibt sich eine Kürzung der Erlöse aus Zuckerrüben bis zum Ende des Pachtvertrages:

Jahr	2006-07	2007-08	2008-09	2009-2010
€ je dt	-0,476	-0,633	-0,768	-0,717
Z-R-L-R in dt	5.146,02	5.146,02	5.146,02	5.146,02
Erlösminderung	- 2.449,51 €	- 3.257,43 €	- 3.952,14 €	- 3.689,70 €
je ha	- 71,40 €	- 94,95 €	- 115,20 €	- 107,55 €

Die zu erwartende Erlösminderung beginnt im Wirtschaftsjahr 2006-07 und fängt wahrscheinlich mit 0,467 € je dt Zuckerrüben Lieferrecht an und steigt auf 0,717 € je dt entsprechend 107,55 € je ha Gesamtfläche bei einem Anteil von 30% Zuckerrüben Anbau.

Damit würde der durchschnittliche Reinertrag von etwa 700 € je ha der 25% erfolgreicherer Betriebe erst um etwa 108 € je ha Pachtfläche sinken, was einem Anteil von 15,4% entspricht. Für die mittleren erfolgreichen Ackerbaubetriebe würde die Senkung des Reinertrages bereits 25% betragen und damit wesentlich sein.

6. Ausgeglichenheit und Zumutbarkeit

Nach den in diesem Gutachten dargelegten Daten und Zahlen zu Vergleichspachten und Reinerträgen zur vereinbarten Pacht ist ein ausgewogenes Verhältnis der Leistungen von Verpächter und Pächter fest zu stellen. Der Ertrag wird zu etwa je 50% auf Verpächter und Pächter aufgeteilt. Damit ist die Pacht im Vergleich zu anderen Pachten der Region zumutbar, ebenso das Verhältnis von Reinertrag zur Pachthöhe.

7. Grobes Missverhältnis der gegenseitigen Leistung

Bisher kann kein grobes Missverhältnis der gegenseitigen Leistungen von Verpächter und Pächter in dem Pachtvertrag zwischen Verpächter und Pächter festgestellt werden. Die Zuckermarktordnung wird mit wesentlichen Kürzungen für die Landwirte kommen, sie ist für das augenblickliche Verhältnis zwischen Verpächter und Pächter aber kein Anlass für eine Senkung der Pacht, da die Pachtgesetze und die entsprechende Rechtsprechung erst im Nachhinein eine nachhaltige Veränderung der Erlöse der Pächter fordern. Bei dem zu erwartenden Eintritt der neuen Zucker Marktordnung kann der Pächter erst nach dem 3. Jahr der nachhaltigen Veränderung eine Anpassung der Pacht verlangen. Da aber nicht vorher gesehen werden kann, ob sich nicht die Preise anderer Agrarprodukte verbessern und die Verluste bei Zuckerrüben ganz oder teilweise ausgleichen werden, muss die Entwicklung bis zum Jahr 2009 abgewartet werden.

8. Zusammenfassung

Die Aufgabe dieses Gutachtens bestand darin, die Rechtmäßigkeit des Verlangens des Pächters nach Anpassung des Pachtpreises des Pachtvertrages mit dem Verpächter in der Gemarkung zu überprüfen.

Nach den bisherigen Angaben über Vergleichspreise von Pachten und Reinerträgen in der Region Wolfenbüttel/Helmstedt im Vertragszeitraum ist das Verhältnis von Pachten und Reinerträgen zwischen Verpächter und Pächter gegendüchlich und in einem ausgewogenen Verhältnis.

Die Deklassierung des Zuckerrüben Lieferrechts im laufenden Wirtschaftsjahr ist nicht als nachhaltig zu erkennen.

Die drohende Senkung der Preise für Zuckerrüben mit teilweiser Ausgleichszahlung ist als Verordnung noch nicht beschlossen.

Eine Veränderung des Pachtpreises kann nur bei nachhaltiger Änderung der Erlöse verlangt werden. Die Nachhaltigkeit ist mit einem Zeitraum von 3 aufeinander folgenden Jahren bestimmt.

Nach den vorliegenden Zahlen zur Ausfüllung der Rechtsprechung zum Verlangen der Anpassung des Pachtpreises hat der Pächter keinen Anspruch, eine Anpassung zum gegenwärtigen Zeitpunkt zu fordern.

Das Gutachten wurde selbständig nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt.

Eberhard Schultze
Dipl.-Ing. agr.
Landw. Sachverständiger
von der Landwirtschaftskammer Hannover
öffentlich bestellt und vereidigt