

Vertragsgestaltung für Pachtverträge in Gemeinschaftszuchtanlagen

Präsentiert von Herrn Rechtsanwalt
Dr. Josef Bugger

Gliederung

1. Begrüßung
2. Pacht- oder Mietvertrag?
3. Hauptsache- oder Unterpachtvertrag
4. Präambel
5. Vertragsparteien
6. Vertragsgegenstand
7. Vertragsdauer
8. Pachtzins
9. Pflichten des Pächters

Gliederung

10. Verbote

11. Instandhaltungspflicht

12. Kündigung

13. Außerordentliche Kündigung

14. Rückgabepflicht

15. Recht zur Besichtigung

16. Salvatorische Klausel

17. Schriftformerfordernis

1. Begrüßung

- Herr Dr. Josef Bugger
- Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verkehrs-, Miet- und Wohnungseigentumsrecht

- Anwaltskanzlei Dr. Bugger,
Melanchthonstraße 58, 75015 Bretten
 - Telefon: 07252 / 1099
 - E-Mail: info@anwaltskanzlei-bugger.de

2. Pacht- oder Mietvertrag?

- Beim Mietvertrag (§§ 535ff BGB) erhält der Mieter das Recht zur Gebrauchsgewährung einer Immobilie
- Unterscheidung: Gewerbemietvertrag oder Wohnraummietvertrag

2. Pacht- oder Mietvertrag?

- Beim Pachtvertrag (§§ 581ff BGB) erhält der Pächter zusätzlich das Recht zum „Genuss der Früchte“, d. h. der Pächter darf die wirtschaftlichen Erträge und Nutzungen behalten und verwerten
- Wichtig! Parzellenvertrag ist kein Landpachtvertrag (i. S. v. § 585 BGB)!

3. Hauptsache- oder Unterpachtvertrag

- Hauptsachevertrag, wenn der Verpächter (z. B. Kleintierzuchtverein) selbst Eigentümer der Zuchtanlage ist
- Unterpachtvertrag, wenn der Verpächter seinerseits nur Pächter der Anlage ist (Eigentümer ist z. B. die Gemeinde)
- Wichtig! Hauptsachevertrag und Unterpachtvertrag dürfen sich nicht widersprechen!

4. Präambel

- Voranstellung der tatsächlichen Verhältnisse
- Erklärung der vertraglichen Ausgangslage
- Eventuell Intention der Parteien

4. Präambel

Beispiel:

Der Kleintierzuchtverein X ist Pächter der stadteigenen Grundstücke auf der Gemarkung Z mit der Flurstück-Nr.: ... im Gewann „Morgentau“. Dem Pachtverhältnis liegt ein Pachtvertrag zwischen der Stadt Z und dem Kleintierzuchtverein X vom ... zugrunde.

5. Vertragsparteien

- Vertragsparteien müssen im Vertrag genau bezeichnet werden, insbesondere mit den entsprechenden Vertretungsorganen- bzw. Personen

!! Achtung bei Verträgen mit Minderjährigen
(§ 107 BGB) !!

6. Vertragsgegenstand

- Die verpachtete Zuchtparcelle muss genau benannt werden

⇒ Ansonsten Probleme bei der Räumung bzw.
Zwangsvollstreckung!

6. Vertragsgegenstand

Beispiel:

Der Kleintierzuchtverein X verpachtet an den Pächter Y die auf dem in der Präambel bezeichneten Grundstück liegende Zuchtparzelle mit der Nummer ...

Die Lage der Parzelle ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan der Zuchtanlage, der ebenfalls Vertragsbestandteil ist.

Die Parzelle besteht aus ...

7. Vertragsdauer

- **Verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten:**
 - Unbefristeter Vertrag
 - Befristeter Vertrag
 - Befristeter Vertrag mit automatischer Verlängerung

7. Vertragsdauer

!Achtung!

Beim Unterpachtvertrag muss eine automatische Beendigung vertraglich festgelegt werden für den Fall, dass der Hauptvertrag endet

=> Haftungsfalle! <=

8. Pachtzins

- Genaue Angabe des Zahlungsbetrages (monatliche / jährliche Zahlung)
- Fälligkeit der Zahlung
- Nebenkosten
 - Pauschale
 - Monatliche Vorauszahlung
 - Umlagefähige Nebenkosten

9. Pflichten des Pächters

- Nutzung der Zuchtparzelle nur zum Zwecke der Kleintierzucht
- Haltung von Kleintieren nur nach den Standardbestimmungen des ZDRK und BDRG
- Auflistung: Kaninchen, Zier- und Wassergeflügel, Puten, Perlhühner, Hühner, Zwerghühner und Wachteln

9. Pflichten des Pächters

- Tiere nach Vorgaben des BDRG und ZDRK beringen bzw. tätowieren
 - Verbot von Kreuzungstieren und nicht standardgerechten Tieren
 - Ausnahme: Genehmigte Neuzüchtung oder dergleichen
- => Berechtigung zur außerordentlichen Kündigung bei Verstoß nach Abmahnung

9. Pflichten des Pächters

- Einhaltung der Vereinssatzung
- Beitrag zum guten Aussehen der Zuchtanlage (Rabattenpflege, Pflanzbewuchs, etc.)
- Pflicht zur Beteiligung an Lokalschau, Kreisschau, wünschenswert Beteiligung an überregionalen Schauen
 - Achtung: Befreiung von Ausstellungspflicht mitaufnehmen (z. B. Krankheiten)

9. Pflichten des Pächters

- Beachtung des Tierschutzgesetzes, Impfvorschriften und dergleichen
- Rassen- und Farbenschläge müssen zu Beginn jeden Jahres dem Zuchtwart gemeldet werden. Gleiches gilt für Veränderungen während dem Jahr
- Mitwirkungspflicht bei Gemeinschaftsarbeiten und Vereinsveranstaltungen (Sommerfest, Lokalschau, etc.)

10. Verbote

- Parzelle an Andere ganz oder teilweise ohne schriftliche Genehmigung der Vorstandschaft zur Nutzung zu überlassen oder unterzuverpachten.
- Zuchtparzelle oder Teile gärtnerisch zu nutzen, es sei denn, auf den dafür gesondert ausgewiesenen Rabatten und Flächen

10. Verbote

- Verendete oder getötete Tiere in der Parzelle zu vergraben
 - Beachtung: Tierkörperbeseitigungsgesetz
- Untersagung von Kompost- und Misthaufen in der Parzelle
- Unzulässigkeit von Gebäudeveränderungen
- Errichtung von Stallungen im Außenbereich oder Änderung vorhandener Stallungen

10. Verbote

- Errichtung von Stallungen im Außenbereich oder Änderung vorhandener Stallungen nur mit schriftlicher Genehmigung der Vorstandschaft möglich (erforderlich schriftlicher Antrag)
- Getränke- oder sonstiger Genussmittelverkauf
- Füttern der Tiere im Außenbereich (auf jeden Fall sind täglich Futterreste sofort zu entfernen)

11. Instandhaltungspflicht

- Die Anlagen und Einrichtungen sind pfleglich zu behandeln und instand zu halten
- Laufende Reparaturen zur Erhaltung der Innenausstattung der Zuchtparzellen sind vom Pächter zu tragen
- Für Außenbezäunung und Außenzustand des Zuchtparzellengebäudes ist der Verpächter verantwortlich

11. Instandhaltungspflicht

- Der Innenausbau des Stallgebäudes sowie die individuelle Gestaltung der Ausläufe ist vom Pächter auszuführen und zu bezahlen
 - Achtung: Eventuelle Vorgaben (Grün- und Pflanzplan der Gemeinde) sind zu beachten

12. Kündigung

- **Kündigungsfrist:**
 - Gesetzliche Kündigungsfrist (§ 584 BGB)
 - Vertragliche Kündigungsfrist
 - Achtung: Die vertragliche Kündigungsfrist sollte für beide Vertragsparteien gelten und gleich sein.
- **Schriftform (§ 126 BGB)**
- **Zugang der Kündigung**

13. Außerordentliche Kündigung

- Vertragsparteien sind sich einig, dass dem Verpächter ein wichtiger Grund zur fristlosen Kündigung zusteht, wenn:
 - Pächter aus dem Verein ausscheidet
 - Pächter aus dem Verein ausgeschlossen wird
 - Pächter gegen die Vertragsbestimmungen verstößt, diese nicht erfüllt trotz Abmahnung

13. Außerordentliche Kündigung

- Pächter nicht aktiv am Vereinsleben teilnimmt, keine Tiere mehr hält oder den Ausstellungsverpflichtungen nicht nachkommt trotz Abmahnung
- Pächter mit seinen Zahlungsverpflichtungen trotz Zahlungserinnerung länger als 2 Monate in Verzug gerät
- Gründe vorliegen, die eine Bestrafung nach den Bestimmungen der Vereinssatzung rechtfertigen

14. Rückgabepflicht

- Das Pachtobjekt ist in einem einwandfreien, sauberen und unbeeinträchtigten Zustand besenrein zurückzugeben
- Alle vom Pächter erstellten und genehmigten Anlagen haben auf dem Pachtgrundstück zu verbleiben. Eine finanzielle Entschädigung wird nicht geleistet
- Nicht genehmigte bauliche Anlagen sind umgehend zu entfernen

15. Recht zur Besichtigung

- Der Verpächter hat die Möglichkeit, die Zuchtparzelle nach vorhergehender schriftlicher Ankündigung von 2 Wochen mindestens 2x im Jahr zu besichtigen
- Auflagen vorhandener Missstände sind binnen einer Frist von 8 Wochen zu beseitigen
- Zur Abwendung drohender Gefahren darf der Verpächter die Pachträume auch ohne vorherige Ankündigung zu jeder Tages- und Nachtzeit betreten

16. Salvatorische Klausel

Die Unwirksamkeit der vorstehenden Vertragsregelungen berührt die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht. Es ist eine der unwirksamen Bestimmung, dem Sinne und der wirtschaftlichen Bedeutung nach möglichst nahekommende, andere Bestimmung zwischen den Parteien zu vereinbaren.

17. Schriftformerfordernis

Andere als in diesem Vertrag getroffenen Regelungen zwischen den Parteien bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für eine Vereinbarung über den Fortfall des Schriftformerfordernis.

Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit