



Ihr gutes Recht

# Zur Anpassung des Landpachtpreises

Rechts-  
anwälte  
und  
Kanzleien  
stellen  
sich vor

An dieser Stelle hatten wir bereits mehrfach über Möglichkeiten berichtet, die Miete in Wohnraum- oder Gewerberaumverhältnissen zu erhöhen. In der landwirtschaftlich geprägten Gegend um Hamm sind jedoch auch langfristige Landpachtverträge und Fragen zur Anpassung des Pachtpreises keine Seltenheit und Gegenstand rechtlicher Auseinandersetzungen. Das Gesetz bietet den Pachtvertragsparteien in § 593 BGB eine (grundsätzlich unabdingbare) Möglichkeit, eine Vertragsänderung zu verlangen. Voraussetzung ist, dass durch die Änderung der für die Festsetzung der Vertragsleistungen maßgeblichen Verhältnisse, die gegenseitigen Vertragsverpflichtungen in ein grobes Missverhältnis geraten sind. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, im Pachtvertrag eine Preisanpassung zu vereinbaren. Diese Preisanpassungsklausel ist jedoch nur dann wirksam, wenn an die Preisanpassung für beide Parteien gleichermaßen geringere Anforderungen gestellt werden, als sie die gesetzliche Regelung vorgibt oder lediglich die gesetzliche Regelung konkretisiert wird. Problematisch ist rechtlich oftmals der Maßstab nach dem beurteilt werden soll, ob die Voraussetzung für eine Preisanpassung vorliegen. Jüngst entschied das Oberlandesgericht Hamm mit Beschluss vom 05.01.2016 (10 W 46/15), dass der Pachtzins sog. Altverträge – auf der Grundlage einer wirksamen vertraglichen Pachtanpassungsklausel – aufgrund der Steigerung der Lebenshaltungskosten und des durchschnittlichen Pachtpreises anzupassen sei, nicht aber aufgrund der Steigerung der bei einer Neuvermietung erzielbaren Pachtpreise.

## Was war geschehen?

Der Antragsteller verpachtet an die Antragsgegnerin landwirtschaftliche Flächen mit einer Gesamtgröße von ca. 13,7 ha. Diese hatte der Antragsteller geerbt. Der Erblasser und die Antragsgegnerin hatten den Landpachtvertrag im Jahr 2006 bzw. 2007 mit einer Laufzeit von 30 Jahren zu einem Pachtzins von ca. 4.000,00 € jährlich geschlossen. In § 7 des Pachtvertrages vereinbarten die Parteien folgendes: Ändern sich die wirtschaftlichen oder geldlichen Verhältnisse allgemein in einem 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. Der Antragsteller verlangte im Jahr 2013 – bezugnehmend auf Zeitungsberichte über eine dramatische Pachtpreiserhöhung und die Pachtpreisanpassung der Stadt T für städtische Flächen- von der Antragsgegnerin die Zustimmung zur Erhöhung des Pachtpreises um 40 %, auf 5.793,69 €. Die Antragsgegnerin wies das Erhöhungsverlangen zurück. Daraufhin verlangte der Antragsteller vor dem Landwirtschaftsgericht (Amtsgericht) die Abänderung des § 7 des Pachtvertrages dahingehend, dass der von der Antragsgegnerin zu zahlende Pachtzins auf 5.793,69 € festgesetzt wird. Er begründete den Antrag damit, dass mit den verpachteten Flächen heute deutlich höhere Pachtpreise zu erzielen seien, der allgemeine Pachtpreis sich erhöht habe und die Preise für Grund und Boden insgesamt gestiegen seien (gestiegener Bodenrichtwert). Es seien zudem wesentlich höhere Erträge zu erwirtschaften und darüber hinaus sei der allgemeine Lebenspreisindex seit 2006 –schließlich unstreitig- um 13 % gestiegen.

Das Landwirtschaftsgericht gab dem Antrag nur hinsichtlich einer Erhöhung um 20% statt. Gegen diese Entscheidung wandte sich der Antragsteller mit einer Beschwerde. Diese hatte keinen Erfolg. Das Oberlandesgericht bestätigte schließlich die Entscheidung des Landwirtschaftsgerichtes.

## Die Entscheidung des OLG

Zunächst führte das OLG aus, die Preisanpassungsklausel in § 7 des Pachtvertrages sei wirksam, da sie geringere Anforderungen an eine Preisanpassung stelle, als die gesetzliche Vorschrift. Die Parteivereinbarung sei daher vorrangig. Eine Preisanpassung setze danach voraus, dass der vereinbarte Pachtpreis aufgrund wirtschaftlicher oder geldlicher Verhältnisse nicht mehr angemessen sei. Nach Auffassung des OLG seien zur Bestimmung sämtliche Umstände tatsächlicher und rechtlicher Art sowie das wirtschaftliche Interesse unter Einbeziehung örtlicher Besonderheiten zu berücksichtigen. Die nachhaltige Veränderung der Verhältnisse könne sich –wie auch im Rahmen des § 593 BGB- aus der allgemeinen Wirtschaftslage der Landwirtschaft, der Änderung von Steuern und Abgaben, staatlichen Lenkungsmaßnahmen und dem Zustand der Pachtsache ergeben. Mit einzubeziehen sei die Entwicklung der Pachtpreise unter Berücksichtigung vergleichbarer Objekte und regionaler Besonderheiten. Maßgeblich sei auch die Steigerung der Lebenshaltungskosten.

## Bei Neuverpachtung erzielbare Preise können keine Preisanpassung begründen

Grundsätzlich nicht zu berücksichtigen ist nach Auffassung des OLG jedoch der im Falle einer Neuverpachtung zu erzielende Pachtpreis. Das OLG führte hierzu aus, im Rahmen



Frau Kathrin Herking  
Rechtsanwältin

einer Neuverpachtung legten die Parteien den Preis in der Regel unter Berücksichtigung künftig zu erwartender steigender Preisentwicklung, einer Inflation, der Bindungsdauer und anderer preissteigernder Faktoren fest. Zudem spielten bei Abschluss eines Pachtvertrages oftmals auch kurzfristige spekulative Elemente eine Rolle. Im Rahmen einer Pachtpreisanpassung könne daher nur der von diesen Elementen befreite Durchschnittspachtpreis zugrunde gelegt werden. Daneben sei –entgegen der Auffassung des Antragstellers- auch nicht der erhöhte Bodenrichtwert zu

berücksichtigen. Zum einen sei der Bodenrichtwert, der lediglich angibt, welcher Kaufpreis für einen Quadratmeter Grundstücksfläche erzielt werden kann, nicht mit dem Interesse an der Nutzung des Pachtlandes gleichzusetzen. Zum anderen seien steigende Bodenpreise, soweit sie Einfluss auf den Pachtpreis haben, bereits in den ermittelten Durchschnittspachtpreisen enthalten und mithin nicht doppelt zu berücksichtigen. Nachdem der Antragsteller keine weiteren Umstände vorgebracht hat, die zur Änderung der wirtschaftlichen und geldlichen Verhältnisse geführt haben, hielt das OLG schließlich eine Anpassung um 20 % ebenfalls für angemessen. Die von dem Landwirtschaftsgericht unter Berücksichtigung der Steigerung des Durchschnittspachtpreises sowie der um 13 % gestiegenen Lebenshaltungskosten festgesetzte Erhöhung sei nicht zu beanstanden.

## Fazit:

So logisch es auf den ersten Blick auch scheinen mag, der bei einer Neuverpachtung erzielbare Pachtpreis ist im Rahmen einer Preisanpassung nicht zu berücksichtigen. Dies hat das OLG mit nachvollziehbaren Erwägungen deutlich gemacht.

K a h l e r t  
P a d b e r g

Rechtsanwälte | Fachanwälte | Notar