

# EV.-LUTH. LANDESKIRCHE HANNOVERS

## DAS LANDESKIRCHENAMT

Hannover, den 2. August 1994  
Rote Reihe 6 (PLZ für Pakete: 30169)  
Telefon: 0511/1241-0 Durchwahl: 1241-632  
Telefax: 0511/1241-266  
Az.: 71120 R III 9 R 412

### Rundverfügung G19/1994

#### **Verpachtung landwirtschaftlicher Flächen;**

hier: Milchreferenzmengen nach der Milch-Garantiemengen-Verordnung (MGV)

Bezug: Rundverfügungen G7/1986 und G16/1987 vom 24. Febr. 1986 und 10. Sept. 1987

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Milch-Garantiemengen-Verordnung (MGV) gilt zur Zeit in der Bekanntmachung der Neufassung vom 21. März 1994 (Bundesgesetzblatt I S. 586). Einen Abdruck der Neufassung fügen wir - nur für die Kirchenkreisämter - bei.

Wesentliche Änderungen seit Bekanntgabe der o.g. Rundverfügungen sind u.a. die Einschränkung des Pächterschutzes und die Möglichkeit der flächenungebundenen Übertragung von Milchreferenzmengen.

Zu diesen Rechtsänderungen und zur verwaltungsmäßigen Durchführung der MGV geben wir folgende Hinweise:

#### **A Pächterschutz**

- I. Rechtsgrundlage für die Anwendung des Pächterschutzes ist das EG-Recht (Verordnung (EWG) Nr. 857/84 Art. 7 Abs. 4). Dort wird bestimmt, daß für auslaufende Pachtverträge, bei denen der Pächter keinen Anspruch auf Vertragsverlängerung unter entsprechenden Bedingungen hat, der Pächter gegen seinen Willen keine Referenzmengen an den Verpächter herausgeben muß (Pächterschutz). Die Landwirtschaftskammer Hannover unterscheidet dabei folgende Fallgruppen:
  1. Befristeter Landpachtvertrag ohne Verlängerungsklausel
    - 1.1 Ist der Verpächter nach Ablauf der Pachtzeit zu einer Verlängerung bereit und nur der Pächter will das Pachtverhältnis beenden, so besteht kein Pächterschutz.
    - 1.2 Ist nach Ablauf der Pachtzeit der Pächter zur Verlängerung bereit und nur der Verpächter will das Pachtverhältnis beenden, so besteht Pächterschutz.
  2. Befristeter Landpachtvertrag mit Verlängerungsklausel
    - 2.1 Ist der Verpächter während der Pachtzeit oder nach Ablauf der Pachtzeit nicht bereit, den Pachtvertrag fortzusetzen, so besteht Pächterschutz.
    - 2.2 Ist der Pächter nicht bereit, den Vertrag fortzusetzen, insbesondere
      - a) bei einvernehmlicher Rückgabe zum vereinbarten Pachtvertragsende,
      - b) bei einvernehmlicher Vertragsauflösung während der Verlängerungszeit,
      - c) bei Kündigung durch den Pächter,
      - d) bei Annahme einer nicht form- und fristgerechten Kündigung des Verpächters durch den Pächter,
      - e) bei Ausschlagung einer vom Verpächter angebotenen Vertragsverlängerung durch den Pächter,

Erstellt am: 18.01.02

so besteht kein Pächterschutz.

3. Unbefristeter Landpachtvertrag

3.1 Kündigt der Verpächter den Pachtvertrag form- und fristgerecht, so besteht Pächterschutz.

3.2 Pächterschutz besteht dagegen nicht,

a) bei Kündigung durch den Pächter,

b) bei einvernehmlicher Vertragsauflösung,

c) bei Annahme einer nicht form- und fristgerechten Kündigung des Verpächters durch den Pächter.

4. Vom Pächter provozierte Kündigung des Verpächters - z.B. wegen vertragswidrigen Gebrauchs der Pachtsache oder Zahlungsverzugs des Pächters

Kündigt der Verpächter das Pachtverhältnis fristlos, so besteht bei Rückgabe der Fläche kein Pächterschutz.

Die Fallgruppen 1. und 3. sind im Bereich der Landeskirche von geringerer Bedeutung.

- II. In der Regel werden Landpachtverträge mit der Verlängerungsklausel (Fallgruppe 2.) des landeskirchlichen Landpachtvertragsmusters in der geltenden Fassung (Abschn. 7/1-7 (b) der dem Kirchenkreisamt vorliegenden Loseblattsammlung "Arbeitshilfen für das kirchliche Grundstücks- und Friedhofswesen - AHGF -") abgeschlossen. Bietet eine Kirchengemeinde den bisherigen Pächtern zum Ende der festgelegten Vertragsdauer oder in der Verlängerungsfrist entsprechend den Durchführungsbestimmungen zum Pachtwesen vom 29. Febr. 1988 (Kirchl. Amtsbl. S. 34; RS 610-2a) die Weiterpachtung bzw. die Fortsetzung ihrer Pachtverträge zu entsprechenden Bedingungen an und haben die Pächter dieses Angebot ausgeschlagen, haben diese nach unserer Auffassung keinen Anspruch auf Pächterschutz. Die Umstellung der bestehenden Pachtverträge auf das derzeit gültige Landpachtvertragsmuster bringt u.E. keine großen Änderungen für die Vertragsparteien mit sich und kann deshalb als "entsprechende Bedingungen" angesehen werden.

Demgegenüber hält die Landwirtschaftskammer Hannover an ihrer bisherigen Rechtsauffassung fest, daß im Verlängerungsvertrag nur dann dem Pachtvertrag entsprechende Pachtbedingungen vorliegen, wenn gleiche Pachtbedingungen vereinbart werden und der Pachtzins angemessen ist. Sie bestreitet, daß der Abschluß eines Verlängerungsvertrages entsprechend unserem Vertragsmuster mit den darin enthaltenen Vereinbarungen in § 9 über Produktions- und Lieferberechtigungen die Fortsetzung eines bereits bestehenden Pachtverhältnisses zu entsprechenden Bedingungen bedeutet. Nach Auffassung der Landwirtschaftskammer kann der Pächter diese angebotene Vertragsverlängerung ausschlagen, ohne den Pächterschutz zu verlieren.

Da über die unterschiedlichen Rechtsstandpunkte bisher noch immer keine Einigung erzielt werden konnte, wird - soweit zur Klärung dieser Fragen in absehbarer Zeit keine höchstrichterliche Rechtsprechung ergehen wird -, in Einzelfällen eine gerichtliche Auseinandersetzung unvermeidbar sein.

Im übrigen hat die Landwirtschaftskammer in einem Fall die Rechtsauffassung vertreten, daß sich ein Pachtverhältnis auf unbestimmte Zeit verlängert, wenn sich die Vertragsparteien über die Modalitäten der Weiterpachtung nicht einigen können. Dieses kann u.E. nur für Verträge gelten, bei denen sich das Ende und eine Verlängerung des Pachtverhältnisses nach § 594 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) richten. In unserem Landpachtvertragsmuster ist eine andere Regelung in § 2 enthalten. Einigen sich die Vertragsparteien nicht bis zum Ablauf der Pachtzeit über die neuen Vertragsbedingungen, verlängert sich das Pachtverhältnis allenfalls um ein weiteres Jahr. Beide Vertragsparteien haben dann wieder die Möglichkeit, das Pachtverhältnis entsprechend § 2 Abs. 3 des Pachtvertrages zu beenden.

**B Leasing (§ 7a MGV)**

Da Milchreferenzmengen grundsätzlich an die Flächen gebunden sind, besteht bei verpachteten Grundstücken für die Kirchengemeinden auch dann, wenn der Pächter keine Milchviehwirtschaft

betreibt, keine Möglichkeit, die Referenzmenge selbst zu verleasen.

Mit dem Besitz an der gepachteten Fläche hat der Pächter auch die Verfügung über die auf den Pachtflächen ruhenden Referenzmengen erhalten und kann selbst entscheiden, wie er diese für die Dauer der Pachtperiode nutzt. Entschließt sich ein Pächter, die auf den Pachtflächen ruhenden Referenzmengen ganz oder teilweise nicht selbst zu nutzen, sondern im Wege des Leasingverfahrens einem anderen Milcherzeuger zu überlassen, so stellt dies keine Verletzung des Pachtvertrages dar, sofern die Überlassung der Nutzung der Referenzmengen die Pachtzeit nicht überschreitet.

Der Kirchengemeinde als Verpächterin steht grundsätzlich auch kein Anspruch auf Erstattung (ganz oder teilweise) der aus dem Leasinggeschäft erzielten Einnahmen zu, da in der Regel die Nutzung von auf den Pachtflächen ruhenden Referenzmengen durch den Pächter bei der Festsetzung des Pachtpreises berücksichtigt ist. Ein Anspruch auf Erstattung könnte ausnahmsweise dann zustehen, wenn der Pächter bei Abschluß des Pachtvertrages ausdrücklich erklärt hat, daß er an den Milchreferenzmengen nicht interessiert ist und aus diesem Grund ein Pachtzins vereinbart wurde, der unter den Pachtzinsen für vergleichbare Grundstücke mit vergleichbaren Referenzmengen liegt.

Durch den Pächter muß jedoch sichergestellt werden, daß bei Beendigung des Pachtverhältnisses die an die Pachtflächen gebundenen Referenzmengen wieder in der Verfügung des Pächters stehen und somit auf einen evtl. Nachfolgepächter übertragen werden können.

### C **Flächenungebundene Übertragung von Milchreferenzmengen (§ 7 Abs. 2a MGV)**

I. Milchreferenzmengen können unter bestimmten Voraussetzungen durch schriftliche Vereinbarung auch ohne die entsprechende Fläche verkauft oder verpachtet werden. Folgende Voraussetzungen müssen dafür vorliegen:

1. Der Käufer oder Pächter der Referenzmenge muß selbst Milcherzeuger sein.
2. Der Betriebssitz des Verkäufers und Käufers/Pächters muß in demselben räumlichen Gebiet liegen. Dies sind in Niedersachsen die Regierungsbezirke (bei dem Regierungsbezirk Lüneburg Ausdehnung auf das Land Bremen). In Fällen unzumutbarer Härte ist auch eine Übertragung in ein benachbartes Übertragungsgebiet zulässig.
3. Die Verpächteransprüche auf Rückübertragung von Referenzmengen, auf die der Verpächter nicht schriftlich verzichtet hat, dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Es besteht auch die Möglichkeit, Flächen ohne entsprechende Referenzmengen zu übertragen.

II. Es ist anzunehmen, daß in nächster Zeit verstärkt Pächter von kirchengemeindlichen Flächen an die Kirchengemeinden mit der Bitte herantreten werden, die Zustimmung zur Übertragung von Referenzmengen auf andere Milcherzeuger zu erteilen.

Die Zustimmung zu einem Verkauf darf auf keinen Fall erteilt werden, um sicherzustellen, daß die Flächen auch in Zukunft zu angemessenen Bedingungen verpachtet werden können. Grünlandflächen ohne Referenzmengen können in der Regel nicht mehr verpachtet werden.

Gegen die Zustimmung zu einer flächenungebundenen Verpachtung der Referenzmengen durch den Pächter bestehen dann keine Bedenken, wenn Rückübertragungsansprüche der Kirchengemeinde nicht beeinträchtigt werden und die an die Pachtfläche gebundenen Referenzmengen bei Beendigung des Pachtverhältnisses wieder in der Verfügung des Pächters stehen. Einen Verzicht auf evtl. Rückübertragungsansprüche (z.B. im Pachtvertrag) darf die Kirchengemeinde keinesfalls aussprechen.

III. In Fällen, in denen Pächter aufgrund der beabsichtigten Nutzung der Pachtflächen an den darauf liegenden Referenzmengen nicht interessiert sind, besteht rechtlich die Möglichkeit, daß Kirchengemeinden ihrerseits die Referenzmengen für die Laufzeit des Pachtvertrages gegen Zahlung eines angemessenen Pachtzinses an einen anderen Milcherzeuger verpachten. Bei seiner Entscheidung, ob der Kirchengemeinde von dieser Möglichkeit Gebrauch machen will, bitten wir jedoch zu berücksichtigen, daß Referenzmengen durch dieses Verfahren leicht in Vergessenheit geraten bzw. verlorengehen können.

### D **Pachtzins für Milchreferenzmengen**

Grundsätzlich soll bei der Verpachtung landwirtschaftlicher Nutzflächen keine Aufteilung des Pachtzinses für die Fläche und die Referenzmengen vereinbart werden.

Wenn aber andere Verpächter derartige Regelungen vereinbaren (Sockelpachtzins und zusätzlicher Pachtzins für die Milchreferenzmenge) und Pächter der Kirchengemeinde deshalb die Aufteilung wünschen, wird sich die Kirchengemeinde dieser ortsüblichen Praxis u.U. nicht entziehen können. Soweit die genaue Höhe des Milchkontingentes bekannt ist, bestehen in diesen Fällen keine Bedenken gegen die Aufteilung. Der Pachtzins für die landwirtschaftliche Fläche und der Pachtzins pro kg-Referenzmenge sind genau im Vertrag aufzuführen. Es ist sicherzustellen, daß auch der Pachtzins für die Referenzmenge in regelmäßigen Abständen auf seine Angemessenheit hin überprüft und ggf. neu festgesetzt wird.

Wir weisen darauf hin, daß diese Art der Pachtzinsgestaltung wesentlich verwaltungsaufwendiger ist.

Zu achten ist in jedem Fall darauf, daß der Pächter auch dann, wenn er die Referenzmengen verleast oder in sonstiger Weise einem Dritten zur Nutzung überläßt, den Pachtzins für die Referenzmengen an die Kirchengemeinde zu zahlen hat.

#### **E Antrag des Pächters auf Milchrente**

Gem. § 9 Abs. 1 des landeskirchlichen Pachtvertragsmusters darf ein Pächter nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verpächters Produktions- und Lieferberechtigungen auf einen Dritten übertragen (Dritter in diesem Sinne ist auch die Bundesrepublik Deutschland).

Unerheblich dabei ist, ob der Pächter nach der EG-Milchaufgabevergütungsverordnung vom 6. Aug. 1986 (Bundesgesetzblatt I S. 1277), geändert durch Verordnung vom 16. April 1987 (Bundesgesetzblatt I S. 1256) und Verordnung vom 5. Aug. 1991 (Bundesgesetzblatt I S. 1771), nicht verpflichtet ist, die schriftliche Einwilligung des Verpächters für die Beantragung von Milchrente beizubringen bzw. das Vorliegen einer entsprechenden Einwilligung nicht Voraussetzung für die Bewilligung des von ihm gestellten Antrages war. Pachtrecht und Bewilligungsrecht sind also voneinander zu unterscheiden.

Der Bundesgerichtshof hat im Urteil vom 5. Juni 1992 (LwZR 11/91 - Neue Juristische Wochenschrift 1992 S. 2628 -) das Recht des Verpächters zur fristlosen Kündigung einer Pachtfläche anerkannt, wenn der Pächter ohne die schriftliche Zustimmung des Verpächters die Milchrente beantragt und erhält. Im Falle der fristlosen Kündigung sind außerdem Schadensersatzansprüche des Verpächters zu prüfen.

Eine von Pächtern bei der Kirchengemeinde beantragte Zustimmung zur Aufgabe der Milcherzeugung auf dem Pachtland zwecks Gewährung der Milchaufgabevergütung ist grundsätzlich nicht zu erteilen, um die Verpachtbarkeit der Flächen weiterhin zu gewährleisten (vgl. auch Ziff. IV der Rundverfügung G7/1986). Ggf. ist das Pachtverhältnis im gegenseitigen Einvernehmen aufzuheben, wobei ausdrücklich zu vereinbaren ist, daß die auf das Pachtland entfallende Referenzmenge auf die Kirchengemeinde übergeht.

#### **F Sonstiges**

- I. Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 11. Nov. 1993 - 3 C 37.91 - (38/94) Agrarrecht 1994 S. 138 c - die in § 7 Abs. 4 Satz 2 MGV enthaltene 5 ha-Klausel für verfassungswidrig erklärt. Nach den hierzu ergangenen Erlassen des Bundesministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (BML) ist die 5 ha-Klausel für bereits laufende und künftige Verfahren nach § 9 MGV nicht mehr anzuwenden.

Soweit unter den Voraussetzungen des § 7 Abs. 4 Satz 1 und 2 MGV Pächterschutz zu gewähren ist, geht auch die auf die ersten 5 ha entfallende Referenzmenge zur Hälfte, höchstens jedoch in Höhe von 2500 kg/ha, auf den Verpächter über. Die Bagatellgrenze von 1 ha nach § 7 Abs. 4 Satz 1 und 3 MGV ist in Fällen des Pächterschutzes nicht anzuwenden.

- II. In jüngster Zeit stellen die Landwirtschaftskammern den Kirchengemeinden Gebühren für die Erstellung von Bescheinigungen nach § 9 MGV in Rechnung. Hierzu sind sie berechtigt (vgl. § 30 Abs. 1 a) des Gesetzes über die Landwirtschaftskammern vom 10. Okt. 1986 (Nieders. Gesetz- und Verordnungsblatt (GVBl) 1986 S. 325) in Verbindung mit § 1 der Gebührenordnung für die Landwirtschaftskammern vom 23. Juli 1990 (Nieders. GVBl. 1990 S. 357), zuletzt geändert am 28. Sept. 1993 (Nieders. GVBl. 1993 S. 439)). Die Gebühren dürfen je nach Aufwand der Prüfung 30,- bis 300,- DM betragen.

In Fällen, in denen die Referenzmengenermittlung wegen der endgültigen Beendigung des Pachtverhältnisses oder eines Milchrentenantrages des Pächters erforderlich wird, um die Referenzmenge auf den Nachfolgapächter übertragen zu können, bestehen keine Bedenken, wenn sich die Kirchengemeinden die hierfür entstehenden Kosten vom Nachfolgapächter erstatten lassen.

**G Schlußbemerkung**

- I. Im übrigen sind die Rundverfügungen G7/1986 und G16/1987 weiterhin zu beachten, sofern die dort gegebenen Hinweise nicht durch die obigen Ausführungen überholt sind.
  
- II. Wir bitten um Verständnis, daß diese umfangreiche Rundverfügung an alle Kirchenvorstände gesandt wird. Der Arbeitsaufwand für eine begrenzte Versendung wäre unverträglich. Außerdem läßt sich von hier nicht mit hinreichender Sicherheit übersehen, welche Kirchengemeinden nicht von diesem Fragenkreis berührt werden.

Zur Sache selbst merken wir an, daß sich die außerordentliche Verwickeltheit der Regelungen und ihre bürokratische Umständlichkeit unserem Einfluß völlig entziehen. Wir bedauern diese Entwicklung.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Dr. von Vietinghoff

Anlagen  
(sind nicht beigefügt)