



DR. RATHENAU & KOLLEGEN

Rechtsanwaltskanzlei
Algarve · Portugal

Neue Gesetzgebung: Die Pacht von ländlichen Grundstücken

von Rechtsanwalt (DE) und Advogado (PT) *Dr. Alexander Rathenau*



Dezember 2009

Den Autor erreichen Sie unter anwalt@rathenau.com

Am 11.1.2010 wird in Portugal ein neues Pachtrecht in Kraft treten. Der neuen Gesetzgebung unterliegen Pachtverträge über ländliche Grundstücke, die landwirtschaftlichen, forstwirtschaftlichen oder anderen wirtschaftlichen Ertragszwecken dienen. Aber auch sonstige ländliche Grundstücke, denen nicht ausdrücklich eine andere Verwendung vertraglich zugewiesen wird, unterliegen dem neuen Pachtrecht. Nachdem der portugiesische Gesetzgeber am 28.6.2006 das Mietrecht über Wohnraum und gewerbliche Immobilien grundlegend neu regelte, wurde jetzt auch das Pachtrecht über ländliche Anwesen umfassend reformiert. Rechtsanwalt Dr. Rathenau stellt die Neuregelungen vor.

Das neue Pachtrecht, das am 11.1.2010 in Kraft treten wird, ist von besonderer Bedeutung. Es erfasst nicht nur die Pacht von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken, sondern auch solche, die nicht ausdrücklich für eine andere Verwendung (z.B. Ablagerung von Bauschutt, Errichtung eines Spielplatzes etc.) gepachtet werden. Ein landwirtschaftlicher Vertrag im Sinne des neuen Rechts setzt demnach nicht zwingend voraus, dass der Pächter auf dem jeweiligen Grundstück tatsächlich Landwirtschaft betreibt. Außerdem steht die Existenz einer baulichen Anlage (z.B. ein Reitstall oder Geräteraum) auf dem gepachteten Grundstück nicht der Qualifikation des Vertrages als Pachtvertrag im Sinne des Gesetzes entgegen. Die portugiesische Gesetzeslage sieht - ähnlich wie beim Wohnraummietrecht - strenge Regelungen vor, deren Missachtung zur vollständigen oder teilweisen Nichtigkeit des Pachtvertrages führen.

Die wichtigsten Neuregelungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- (1) Es werden drei Vertragsarten unterschieden:
 - a) landwirtschaftlicher Pachtvertrag,
 - b) forstwirtschaftlicher Pachtvertrag und
 - c) saisonaler Pachtvertrag (zum Beispiel für die Ernte von Zitrusbäumen während der Saison);
- (2) Pachtverträge unterliegen zwingend der Schriftform, andernfalls sie nichtig sind;
- (3) Der Pachtzins muss in Geld bestehen, dessen Höhe bei forstwirtschaftlichen Pachtverträgen aber von dem Ausmaß der Produktion abhängig gemacht werden kann;

(4) Die Laufzeit von landwirtschaftlichen Pachtverträgen darf nicht 7 Jahre unterschreiten; es wird vermutet, dass der landwirtschaftliche Pachtvertrag über 7 Jahre abgeschlossen wurde, falls der Vertrag keine Regelung über die Laufzeit enthält;

(5) Die Laufzeit von forstwirtschaftlichen Pachtverträgen darf 70 Jahre nicht überschreiten und mindestens 7 Jahre sein;

(6) Die Laufzeit von saisonalen Pachtverträgen darf nicht 6 Jahre überschreiten; es wird vermutet, dass der Vertrag über 1 Jahr abgeschlossen wurde, falls keine Laufzeit vertraglich fixiert wurde.

Der schriftliche Original-Pachtvertrag muss 30 Tage nach dessen Abschluss dem Finanzamt vorgelegt werden. Zuständig ist das Finanzamt am Wohnsitz des Verpächters. Der Vertrag muss nicht in das Grundbuch eingetragen werden und unterliegt auch keiner Stempelsteuer. Der Pachtvertrag muss mindestens folgende Regelungen aufweisen: vollständige Identifizierung der Parteien, Beschreibung des Pachtgrundstückes, Beschreibung der Nutzung des Grundstücks, Angabe des Pachtzinses und Datum des Vertragsabschlusses. Gehören zum Anwesen auch bewegliche Sachen (zum Beispiel Arbeitsgeräte), muss darüber eine Inventarliste erstellt werden, die Bestandteil des Pachtvertrages wird.

Unwirksam sind Regelungen, die z. B. darin bestehen, einer Partei das ordentliche Kündigungsrecht zu versagen oder den Pächter dazu Verpflichten, einer Handlung vorzunehmen, die nicht unmittelbar dem Pachtgrundstück zu Gute kommt. Die Unterverpachtung durch den Pächter an einen Dritten ist verboten, es sei denn der Pächter stimmt dem schriftlich zu. Der Pachtzins wird auf das Jahr bezogen berechnet und ist grundsätzlich im Voraus zu zahlen. Der Pachtzins wird jährlich entsprechend der Indexierung des nationalen Statistikamtes erhöht bzw. angepasst. Unter strengen Voraussetzungen steht beiden Parteien das Recht zu, den Pachtzins herabzusetzen beziehungsweise zu erhöhen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn ein unvorhersehbarer Umstand, der von keinem der Parteien zu vertreten ist, die landwirtschaftliche Nutzung und damit die Ertragskraft des Grundstücks einschränkt.

Befindet sich der Pächter mit der Zahlung des Pachtzinses in Verzug, steht dem Verpächter nicht nur das Recht zu, den rückständigen Pachtzins vom Pächter zu verlangen, sondern auch 50 % desselben als pauschalen Schadensersatz. Letzteres gilt aber nicht, falls der Pächter das Pachtverhältnis aufgrund des rückständigen Pachtzinses kündigt. Dann steht ihm der vorgenannte pauschale Schadensersatz nicht zu. Ein Kündigungsrecht hat der Verpächter, wenn der Pächter über 6 Monate mit dem Pachtzins in Verzug ist. Sowohl Pächter als Verpächter können den Pachtvertrag außerordentlich im Falle einer gravierenden Vertragspflichtverletzung kündigen.

Wichtig ist, dass der Pachtvertrag nicht mit dem Tod des Pächters endet. Vielmehr geht das Vertragsverhältnis dann auf die Erben des Pächters über. Jedoch steht dem Verpächter ein Kündigungsrecht zu, wenn die Erben nicht innerhalb von 6 Monaten nach dem Todeseintritt dem Verpächter bekannt geben, dass sie in das Vertragsverhältnis des Verstorbenen eintreten möchten. Außerdem führt der Tod des Verpächters nicht zur Aufhebung des Pachtvertrages. Auch führt ein Verkauf des Grundstückes durch den Verpächter an einen Dritten nicht zur Vertragsaufhebung. Ferner steht dem Pächter, der das Grundstück bereits über 3 Jahre gepachtet hat, ein Vorkaufsrecht zu. Falls das Pachtverhältnis aufgrund eines Umstandes endet, den der Pächter nicht zu vertreten hat, steht ihm in Bezug auf das Pachtgrundstück in den kommenden 5 Jahren überdies ein Vorpachtrecht im Falle der Verpachtung des Anwesens an einen Dritten zu.

Der Pachtvertrag verliert automatisch seine Bindungswirkung, falls er am Ende seiner Laufzeit nicht verlängert wird. Von besonderer Bedeutung ist aber, dass sich landwirtschaftliche

Pachtverträge automatisch nach Ende der Laufzeit um mindestens weitere 7 Jahre verlängern. Soll sich der landwirtschaftliche Pachtvertrag nicht automatisch verlängern, muss die

Kontaktdaten der Kanzlei:

Dr. Rathenau und Kollegen
Kanzlei für Immobilien- und Steuerrecht
Rua António Crisógno dos Santos, 29, Bl. 3, Escr. B, D, E
8600-678 Lagos
Portugal
Tel: (00351) 282 780 270
Fax: (00351) 282 780 279
Web: www.anwalt-portugal.de
Email: anwalt@rathenau.com