

Version vom 6. November 2024

FAQ Pachtverträge, Rodung und Pflanzrechte

Dieses Papier soll der Beantwortung der am häufigsten an die Geschäftsstelle gerichteten Fragen dienen. Die Beantwortung der Fragen ist nicht abschließend und stellt keine juristische Beratung dar. Insbesondere bei Pachtverträgen gelten häufig individuelle Regelungen, die sich nicht pauschal beantworten lassen. Maßgeblich ist immer der Einzelfall.

Die FAQ wurden seitens des Weinbauverband Württemberg in Kooperation mit der Officialberatung, der LVWO Weinsberg sowie der [Kanzlei Troßbach, Geyer & Peterle](#) erstellt. Im Falle von Änderungen am Dokument finden Sie die jeweils aktuelle Version immer auf der Homepage des Weinbauverbands in der Rubrik Mitgliederservice-Merkblätter.

TROSSBACH · GEYER & DR. PETERLE

RECHTSANWÄLTE | Partnerschaftsgesellschaft mbB





FAQ 1: Ich möchte roden. Was gilt für den Umgang mit Pflanzgenehmigungen	3
FAQ 2: Besteht die Möglichkeit der Förderung der Rodung von Weinbergen?	3
FAQ 3: Wer ist im Falle eines auslaufenden oder gekündigten Pachtvertrags für die Rodung der Flächen zuständig? In welchen Fällen muss gerodet werden, in welchen Fällen kann der Pächter die Fläche bestockt zurückgeben?	3
FAQ 4: Kann ich aus wirtschaftlichen Gründen meinen Pachtvertrag kündigen?	4
FAQ 5: Kann ich aus wirtschaftlichen Gründen eine Pachtreduktion verlangen?	4
FAQ 6: Was muss ich beachten, wenn ich Anpassung des Vertrages erreichen will?	4
FAQ 7: Ist eine Pachtpreisanpassung aufgrund von wiederholten witterungsbedingten Einflüssen (Frost, etc.) zu verargumentieren?	5
FAQ 8: Verlängert sich ein Landpachtvertrag automatisch?	5
FAQ 9: Wie berechnet sich die gesetzliche Kündigungsfrist nach § 594 a Abs. 1 BGB?	5
FAQ 10: Wie können sich Pächter und Verpächter über eine Vertragsänderung oder vorzeitiges Pachtende verständigen?	6
FAQ 11: Zum Schriftformerfordernis bei einem Landpachtvertrag	6
FAQ 12: Wie geht man mit einer Kündigung des Pächters um, der einen bestehenden, schriftlichen Vertrag vor Vertragsende kündigt oder bei einen nicht schriftlichen Vertrag die Kündigungsfrist des § 594 a BGB nicht einhält?	6
FAQ 13: Kann ich durch Nichtbezahlung der Pacht oder die nicht ordnungsgemäße Bewirtschaftung eine Kündigung erfolgreich provozieren? Kann eine Schadenersatzpflicht aus der Nichtbewirtschaftung resultieren?	7
FAQ 14: Kann der Pächter vom Verpächter nach dem Pachtende Wertausgleich für die auf dem Grundstück vorhandene Rebanlage verlangen?	7
FAQ 15 Verwilderte Weinberge – § 26 LLG Bewirtschaftungs- und Pflegepflicht	7
FAQ 15: Besteht die Möglichkeit der sanktionsfreien Rückgabe von Pflanzgenehmigungen?	8
FAQ 16: Ich möchte roden und Biodiversitätsmaßnahmen durchführen. Welche Fördermöglichkeiten gibt es?	8

FAQ 1: Ich möchte roden. Was gilt für den Umgang mit Pflanzgenehmigungen?

Bei einer geplanten Wiederbepflanzung ohne Flurstückswechsel ist dies nach erfolgter Rodungsmeldung an die zuständige Weinbaukartei ohne weiteren Antrag bis zu sechs Jahre ab dem Tag der Rodung möglich. Wurde beispielsweise am 09.05.2024 der Weinberg gerodet, so kann dieser bis spätestens zum 09.05.2030 ohne Antrag an gleicher Stelle wieder angelegt werden. Bei einer Wiederbepflanzung ohne Flurstückswechsel kann eine Verlängerung der Pflanzgenehmigung auf bis zu acht Jahre erreicht werden, sofern bis zum Ende des zweiten auf die Rodung folgenden Weinwirtschaftsjahres (das heißt jeweils bis zum 31.07.) ein „Antrag auf Genehmigung einer Wiederbepflanzung von Rebflächen“ beim Regierungspräsidium Stuttgart gestellt wird. Bei oben genanntem Beispiel mit einer Rodung am 09.05.2024 muss der Antrag bis spätestens 31.07.2026 bei der zuständigen Stelle eingegangen sein. Ab dem Bescheiddatum erhält man dann die Verlängerung der Pflanzgenehmigung um weitere sechs Jahre. Somit wäre dann im Beispiel beim Stellen des Verlängerungsantrags bis zum 31.07.2026 eine späteste Pflanzung im Jahr 2032 möglich.

Sofern eine Wiederbepflanzung in Kombination mit einem Flurstückswechsel geplant ist, bleibt die Gültigkeit der Pflanzgenehmigung wie bisher bei maximal fünf Jahren, hierzu ist jedoch auch eine Antragstellung bis spätestens zum Ende des zweiten auf die Rodung folgenden Weinwirtschaftsjahres notwendig

(Stand 18.10.2024, wörtlich entnommen aus Weinbauberatung Hohenlohe-Tauber, Mitteilung Nr. 22 vom 18.10.2024)

Weitere Informationen zu den Pflanzrechten finden Sie in den Ausfüllhinweisen zum Antrag auf Genehmigung einer Wiederbepflanzung von Rebflächen gemäß § 6 Weingesetz. Einsehbar [hier](#).

FAQ 2: Besteht die Möglichkeit der Förderung der Rodung von Weinbergen?

Für die Rodung von Weinbergen sind aktuell keine Fördermittel vorgesehen (Stand 11/2024).

FAQ 3: Wer ist im Falle eines auslaufenden oder gekündigten Pachtvertrags für die Rodung der Flächen zuständig? In welchen Fällen muss gerodet werden, in welchen Fällen kann der Pächter die Fläche bestockt zurückgeben?

Grundsätzlich regelt § 596 Abs. 1 BGB: „Der Pächter ist verpflichtet, die Pachtsache nach Beendigung des Pachtverhältnisses in dem Zustand zurückzugeben, der einer bis zur Rückgabe fortgesetzten ordnungsmäßigen Bewirtschaftung entspricht.“

Daraus ergibt sich, dass eine im Ertrag stehende Rebanlage nicht gerodet werden muss. Ggf. stehen dem Pächter, sollte er die Anlage erstellt haben, Verwendungsersatzansprüche zu (vgl. FAQ 14).

Sollte die Anlage abgängig sein, entspricht die Rodung der Rebanlage der fortgesetzten ordnungsmäßigen Bewirtschaftung. In diesem Fall wäre auch die Neuanlage zur fortgesetzten ordnungsmäßigen Bewirtschaftung ggf. angezeigt, die teilweise aber nicht gewünscht ist, zumal dann wiederum Verwendungsansprüche (FAQ 14) entstehen dürften.

Zu beachten ist in diesem Zusammenhang, dass sich die Abgängigkeit einer Anlage an der Ertragskraft der Anlage orientiert, nicht aber an der Wirtschaftlichkeit einer Anlage. (Beispiel: Steht bei Pachtende auf einer terrassierten Steillage eine Anlage, die 20 Jahre alt ist und Ertrag bringt, für die sich mangels Wirtschaftlichkeit aber kein Nachpächter findet, so muss der ausscheidende Pächter nicht roden.)

FAQ 4: Kann ich aus wirtschaftlichen Gründen meinen Pachtvertrag kündigen?

Nein, grundsätzlich gilt der Pachtvertrag für die vereinbarte Vertragslaufzeit. Ist der Vertrag

- mündlich abgeschlossen oder
- abgelaufen und stillschweigend verlängert (vgl. dazu FAQ 8) oder
- verstößt er gegen das Schriftformgebot (vgl. dazu FAQ 11)

kann er in der gesetzlichen Kündigungsfrist des § 594 a Abs. 1 BGB (vgl. dazu FAQ 9) gekündigt werden. Möglich ist es, eine Pachtzinsanpassung nach § 593 BGB zu verlangen (vgl. dazu FAQ 5).

FAQ 5: Kann ich aus wirtschaftlichen Gründen eine Pachtreduktion verlangen?

Gemäß § 593 Abs. 1 BGB kann jeder Vertragsteil eine Änderung des Landpachtvertrages verlangen, wenn sich nach Vertragsabschluss die Verhältnisse, die für die Festsetzung der Vertragsleistungen maßgebend waren, nachhaltig so geändert haben, dass die gegenseitigen Verpflichtungen in ein grobes Missverhältnis zueinander geraten sind. Da von dem Recht auf Anpassung die Pachtdauer ausgenommen ist, geht es in der Praxis meist um die Anpassung des Pachtzinses.

FAQ 6: Was muss ich beachten, wenn ich Anpassung des Vertrages erreichen will?

Fristen: Nach § 593 Abs. 2 BGB kann eine Anpassung grundsätzlich erst zwei Jahre nach Beginn des Pachtverhältnisses oder zwei Jahre nach der letzten Änderung verlangt werden. Zu beachten ist auch, dass eine Änderung frühestens für das laufende Pachtjahr verlangt werden kann. Eine rückwirkende Anpassung ist vom Gesetzgeber nicht vorgesehen.

Vorgehen/Form: Es empfiehlt sich, das Anpassungsverlangen unter Verweis auf die Vorschrift des § 593 BGB zunächst anzukündigen und, wenn möglich, eine Neuregelung einvernehmlich zu finden und in einem Nachtragsvertrag festzuhalten. Sollte dies nicht möglich sein, sollte eine schriftliches Anpassungsverlangen an den Verpächter gerichtet werden, ebenfalls unter Bezugnahme auf § 593 BGB.

Keine Einigung: Kann eine Einigung nicht herbeigeführt werden, so kann derjenige, der die Anpassung verlangt, die Entscheidung des Landwirtschaftsgerichts beantragen.

Abweichende vertragliche Regelungen: Es ist in gewissen Grenzen möglich, das hier dargelegte Anpassungsrecht vertraglich auszugestalten (vgl. Musterpachtvertrag für Rebland des WVW). Bevor eine Vertragsanpassung verlangt wird, sollte daher ein Blick in den Pachtvertrag geworfen werden. Achtung: Das Recht, eine Änderung des Vertrags zu verlangen kann nicht ausgeschlossen werden. Eine derartige Vertragsregelung ist unwirksam. Gleiches

gilt für ein einseitiges Anpassungsrecht für den Verpächter, wie man es teilweise in Altverträgen von Gemeinden findet.

FAQ 7: Ist eine Pachtpreisanpassung aufgrund von wiederholten witterungsbedingten Einflüssen (Frost, etc.) zu verargumentieren?

Vertretbar ist das, wenn man im Sinne des § 593 BGB davon ausgeht, dass es sich bei den klimatischen Umständen um Verhältnisse handelt, die für die Festsetzung der Vertragsleistungen maßgeblich waren. Die (bei Vertragsschluss nicht vorhersehbare) Änderung von Umwelteinflüssen können hiervon umfasst sein.

Beispiele:

- Vermehrt auftretender Schaden durch Hagel.
- Einstmals „frostsichere Lagen“ sind ständig von Frost betroffen
- Extreme Hitze und Trockenheit, dies bspw. die Neuanlage erschweren

FAQ 8: Verlängert sich ein Landpachtvertrag automatisch?

Ist in einem Landpachtvertrag eine Vertragslaufzeit bestimmt, endet dieser mit Ablauf dieser Geltungsdauer. Einer Kündigung bedarf es in diesem Fall nicht. Anders verhält es sich, wenn die Parteien vereinbart haben, dass das Vertragsverhältnis fortgesetzt wird, wenn nicht eine der Parteien nach Zeitablauf kündigt.

Besonders bei langfristigen Verträgen, wie sie im Weinbau üblich sind, kann es vorkommen, dass die Parteien den Vertrag nach Ablauf stillschweigend fortsetzen, dies durch Bewirtschaftung und Pachtzinszahlung. Möchte eine Partei sich dann vom Vertrag lösen, gilt die Kündigungsfrist des § 594 a Abs. 1 BGB. (vgl. FAQ 9)

FAQ 9: Wie berechnet sich die gesetzliche Kündigungsfrist nach § 594 a Abs. 1 BGB?

§ 594 a Abs. 1 BGB lautet:

„Ist die Pachtzeit nicht bestimmt, so kann jeder Vertragsteil das Pachtverhältnis spätestens am dritten Werktag eines Pachtjahrs für den Schluss des nächsten Pachtjahrs kündigen. Im Zweifel gilt das Kalenderjahr als Pachtjahr. Die Vereinbarung einer kürzeren Frist bedarf der Schriftform.“

Die Kündigung muss spätestens am dritten Werktag eines Pachtjahres für das Ende des nächsten Pachtjahres erfolgen. Dies bedeutet, dass die Kündigungsfrist **mindestens nahezu zwei Jahre beträgt**.

Empfehlung: Achten Sie stets auf Kündigungsfristen und Vertragslaufzeiten. Verlängern oder verhandeln Sie ablaufende Verträge durch eine schriftliche Vereinbarung.

FAQ 10: Wie können sich Pächter und Verpächter über eine Vertragsänderung oder vorzeitiges Pachtende verständigen?

Gerade in den für den Weinbau schwierigen Zeiten, für die keine der Vertragsbeteiligten eine Schuld trifft, ist Zusammenhalt und Kreativität gefragt.

Angesichts der schwierigen finanziellen Situation können die Vertragsparteien durch einen Änderungsvertrag bspw. eine Pachtzinsanpassung vereinbaren, auf die ohnehin ein Anspruch nach § 593 BGB bestehen könnte (vgl. FAQ 5 und FAQ 6).

Möglich ist auch die vorzeitige Beendigung eines Landpachtvertrages durch einen Aufhebungsvertrag, der seiner Natur entsprechend eine beidseitig akzeptierte Beendigungserklärung beinhaltet (im Gegensatz zur einseitigen Kündigung). Eine solche Vertragsaufhebung vor dem eigentlichen Vertragsende kann dabei durchaus auch Vorteile für den Verpächter haben, wenn bspw. der Pächter auf Verwendungsersatzansprüche verzichtet (vgl. FAQ 14) oder die Rodung des Weinbergs übernimmt, auch wenn er dies nicht schuldet.

FAQ 11: Zum Schriftformerfordernis bei einem Landpachtvertrag

Landpachtverträge können auch mündlich abgeschlossen werden. Aber bei längerfristig abgeschlossenen Landpachtverträgen, wie sie bei Sonderkulturen wie dem Wein gängig sind, ist die Schriftform unerlässlich. Grund: Ein Verstoß gegen das Schriftformerfordernis (geregelt in § 585 a BGB) begründet, dass der Vertrag binnen der gesetzlichen Kündigungsfrist nach § 594a BGB (vgl. FAQ 9) gekündigt werden kann.

Den Beteiligten ist also zu empfehlen, eine klare Regelung hinsichtlich des Pachtgegenstandes, der Pachtdauer, der Vertragsparteien und des Pachtzinses zu treffen, wenn sie nicht das Risiko eingehen möchten, dass sich eine Partei relativ kurzfristig des eigentlich langfristigen Pachtvertrages entledigen kann, wenn sie nicht mehr an diesen gebunden sein will.

FAQ 12: Wie geht man mit einer Kündigung des Pächters um, der einen bestehenden, schriftlichen Vertrag vor Vertragsende kündigt oder bei einem nicht schriftlichen Vertrag die Kündigungsfrist des § 594 a BGB nicht einhält?

Eine Kündigung ist in diesem Fall unwirksam und wird auch nicht durch Schweigen wirksam. Das in der Praxis teils übliche Vorgehen nach dem Motto: „Erhalten wir innerhalb von zwei Wochen keinen Widerspruch zu der Kündigung, ist dies wirksam.“ funktioniert nicht. Es empfiehlt sich, die Kündigung als unwirksam zurückzuweisen und darauf hinzuweisen, dass weiter die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Pachtfläche geschuldet ist. Ein Verstoß begründet ggf. Schadenersatzansprüche (vgl. FAQ 13). Oftmals hat der Pächter allerdings legitime Gründe für eine Vertragsbeendigung. Die Aufnahmen von Verhandlungen zur Vertragsaufhebung kann im beidseitigen Interesse sein (vgl. FAQ 10).

FAQ 13: Kann ich durch Nichtbezahlung der Pacht oder die nicht ordnungsgemäße Bewirtschaftung eine Kündigung erfolgreich provozieren? Kann eine Schadenersatzpflicht aus der Nichtbewirtschaftung resultieren?

Die Nichtzahlung eines Pachtzinses und die nicht ordnungsgemäße Bewirtschaftung sind Vertragspflichtverletzungen, die (ggf. nach Abmahnung) zur Kündigung berechtigen. Die Vertragspflichtverletzung begründet für den Verpächter neben dem Recht zur Kündigung einen Schadenersatzanspruch. Der Verpächter hat zwar eine Schadensminderungspflicht, kann aber im Notfall die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des gekündigten Weinbergs bspw. durch einen Lohnunternehmer vornehmen lassen und den hierfür erforderlichen Geldbetrag als Schadenersatz vom Pächter verlangen. Resümee: Es ist keine gute Idee, eine Pachtvertragskündigung durch pflichtwidriges Verhalten zu provozieren.

FAQ 14: Kann der Pächter vom Verpächter nach dem Pachtende Wertausgleich für die auf dem Grundstück vorhandene Rebanlage verlangen?

Nach Maßgabe der §§ 590 b BGB und § 591 BGB kann der Pächter Wertausgleich für die von ihm mit Zustimmung des Verpächters auf dem Grundstück angelegte Rebanlage verlangen, wenn diese den Wert des Grundstücks über die Pachtzeit hinaus erhöht. Dabei sind die Umstände des Einzelfalls maßgeblich, insbesondere, ob zu Beginn des Pachtverhältnisses eine gleichwertige Rebanlage vorhanden war.

Aufgrund der hohen Anlagekosten im Weinbau, die durchaus 50.000 € / ha überschreiten können, empfiehlt sich eine detaillierte vertragliche Regelung.

Achtung: Die Ersatzansprüche des Pächters auf Ersatz von Verwendungen verjähren in sechs Monaten (ab Rückgabe der Weinberge nach Pachtende).

FAQ 15 Verwilderte Weinberge – § 26 LLG Bewirtschaftungs- und Pflegepflicht

§ 26 Bewirtschaftungs- und Pflegepflicht lautet:

*Zur Verhinderung von Beeinträchtigungen der Landeskultur und der Landespflege sind die Besitzer von landwirtschaftlich nutzbaren Grundstücken verpflichtet, ihre Grundstücke zu bewirtschaften oder dadurch zu pflegen, daß sie für eine ordnungsgemäße Beweidung sorgen oder mindestens einmal im Jahr mähen. **Die Bewirtschaftung und Pflege müssen gewährleisten, daß die Nutzung benachbarter Grundstücke nicht, insbesondere nicht durch schädlichen Samenflug, unzumutbar erschwert wird.***

Gemäß § 26 LLG BW trifft den Besitzer landwirtschaftlich nutzbarer Grundstücke die Pflicht zu deren Bewirtschaftung. Die Bewirtschaftung muss gewährleisten, dass die Nutzung benachbarter Grundstücke nicht unzumutbar erschwert wird. Sind die Reben von Schadorganismen befallen und droht eine Ausbreitung auf ein Nachbargrundstück, so wird die Nutzung dieser angrenzenden Grundstücke unzumutbar erschwert.

Im Falle eines Verstoßes gegen die Pflicht zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung von Rebflächen, kann § 26 LLG als Ermächtigungsgrundlage zum Erlass von Beseitigungsverfügungen im Rahmen des allgemeinen Polizeirechts herangezogen werden.

Die erforderliche Gefahr für die öffentliche Sicherheit liegt in einem Verstoß gegen § 26 Landwirtschafts- und Landeskulturgesetz BW (LLG BW).

Neben einem möglichen Vorgehen der Behörden, kann die Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke auch für die Begründung zivilrechtlicher Störungsabwehr- oder gar Schadenersatzansprüche herangezogen werden. Ein solches Vorgehen ist allerdings aufgrund der Beweislastverteilung prozessual schwierig.

Empfehlung: Zeigen Sie im Falle von negativen Beeinträchtigungen durch Ihre Nachbarn die Missstände beim kommunalen Ordnungsamt an. Verweisen Sie hierauf auf das Schreiben des Rems-Murr-Kreises, abzurufen [hier](#).

FAQ 15: Besteht die Möglichkeit der sanktionsfreien Rückgabe von Pflanzgenehmigungen?

Gemäß Bundestagsbeschluss vom 18. Oktober 2024 zur Änderung des Weingesetzes ist eine kurzfristige sanktionsfreie Rückgabe von Pflanzgenehmigungen geplant. Der WVW informiert hierzu separat. (Stand 6. November 2024)

FAQ 16: Ich möchte roden und Biodiversitätsmaßnahmen durchführen. Welche Fördermöglichkeiten gibt es?

Biodiversitätsmaßnahmen ergeben sich u.a. aus der Ökoregelung 1a „Brache“. Diese könnte für viele Betriebe durchaus attraktiv sein, zumindest wenn Sie ohnehin planen zu roden und über 10 Hektar Ackerfläche im Betrieb verfügen. Zu beachten ist die Mindestparzellengröße von 0,1ha. Förderfähig ist das erste Hektar mit einer Prämie in Höhe von 1.300 EUR je Hektar. Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an die Antragsberater bei den Landwirtschaftsämtern.