

# Inhaltsverzeichnis

---

Vorwort zur vierten Auflage .....	5
Zahlen, Daten, Fakten .....	13

*Heinz WILFINGER*

<b>1 Die Pacht im Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch .....</b>	<b>19</b>
1.1 Die Pacht als Bestandvertrag .....	19
1.2 Pacht – Miete .....	20
1.3 Abschluss eines Pachtvertrages .....	22
1.3.1 Wer kann pachten bzw. verpachten? .....	22
1.3.2 Was kann Gegenstand eines Pachtvertrages sein? .....	24
1.3.3 Form und Inhalt des Pachtvertrages .....	26
1.3.3.1 Pachtobjekt .....	27
1.3.3.2 Pachtzins .....	27
1.3.3.3 Pachtdauer .....	30
1.3.3.4 Nebenabreden: Vorkaufsrecht und Vorpachtrecht .....	31
1.3.3.5 Vertragsklauseln im Hinblick auf GAP und ÖPUL .....	32
1.4 Rechte und Pflichten der Vertragsparteien .....	34
1.4.1 Übergabe und Erhaltung in brauchbarem Zustand, Gewährung der Nutzung .....	34
1.4.2 Energieausweis-Vorlage bei Gebäuden .....	36
1.4.3 Nutzungsrecht des Pächters .....	37
1.4.4 Unterverpachtung und Weitergabe .....	38
1.4.5 Zinszahlungspflicht des Pächters .....	39
1.4.6 Gesetzliche Zinsbefreiung und Zinsminderung .....	40

1.4.7	Ersatz von Aufwendungen .....	40
1.4.8	Rückstellung .....	41
1.5	Beendigung des Pachtverhältnisses .....	43
1.5.1	Allgemeine Endigungsgründe .....	43
1.5.1.1	Einvernehmliche Auflösung.....	43
1.5.1.2	Untergang des Pachtobjektes .....	43
1.5.1.3	Vereinigung.....	43
1.5.2	Zeitablauf.....	44
1.5.2.1	Stillschweigende Verlängerung.....	44
1.5.2.2	Verträge mit bedingtem Endtermin.....	45
1.5.3	Kündigung.....	46
1.5.3.1	Kündigungstermine und -fristen .....	47
1.5.3.2	Form und Inhalt der Kündigung.....	48
1.5.4	Vorzeitige Auflösung .....	49
1.5.5	Veräußerung des Pachtobjektes .....	51
1.5.6	Zwangsversteigerung des Pachtobjektes.....	53
1.5.7	Enteignung des Pachtobjektes.....	53
1.5.8	Grundzusammenlegung .....	54
1.5.9	Insolvenz von Pächter oder Verpächter .....	55
1.5.10	Tod von Pächter oder Verpächter .....	56
1.6	Zuständigkeit im Bestandsverfahren.....	56
Exkurs:	Auswirkungen der Gemeinsamen Agrarpolitik auf Pachtverhältnisse.....	58

*Gottfried HOLZER*

<b>2</b>	<b>Die Pachtschutzvorschriften des Landpachtgesetzes .....</b>	<b>63</b>
2.1	Rechtsentwicklung .....	63
2.2	Das Landpachtgesetz (LPG).....	66

2.2.1	Schwerpunkte der Neuregelung .....	66
2.2.2	Anwendungsbereich .....	67
2.2.3	Verlängerung der Dauer eines Landpachtvertrages .....	69
2.2.3.1	Allgemeines .....	69
2.2.3.2	Interessenabwägung .....	70
2.2.3.3	Sonderbestimmungen für „Altpachtverträge“ .....	71
2.2.4	Richtpachtzeiten .....	73
2.2.5	Beispiele .....	75
2.2.6	Gerichtliche Pachtzinsgestaltung .....	78
2.2.7	Verfahrensvorschriften .....	81
2.2.7.1	Fristen .....	81
2.2.7.2	Zuständigkeit, Verfahren .....	82
2.2.8	Judikatur, Ausblick .....	84

*Gottfried HOLZER*

<b>3</b>	<b>Pacht und Grundverkehrsrecht .....</b>	<b>87</b>
3.1	Landwirtschaftlicher Grundverkehr .....	88
3.1.1	Geschichtliche Entwicklung .....	88
3.1.2	Europarechtliche Aspekte .....	90
3.1.3	Genehmigungspflicht von Pachtverträgen .....	94
3.1.3.1	Allgemeines .....	94
3.1.3.2	Die pachtrelevanten genehmigungspflichtigen Tatbestände .....	95
3.1.4	Versagungsgründe .....	97
3.2	Ausländergrundverkehr .....	98
3.2.1	Allgemeines .....	98
3.2.2	Genehmigungspflicht von Pachtungen durch Ausländer .....	99
3.2.3	Genehmigungsvoraussetzungen .....	101

3.3	Auswirkungen der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung (Nichtgenehmigung) auf den Vertrag .....	102
3.4	Behörden und Verfahren .....	102

*Heinz WILFINGER*

<b>4</b>	<b>Pacht und Sozialrecht .....</b>	<b>107</b>
4.1	Allgemeine Bemerkungen .....	107
4.2	Pflichtversicherung.....	108
4.2.1	Führung eines land(forst)wirtschaftlichen Betriebes auf eigene Rechnung und Gefahr .....	108
4.2.2	Kranken- und Pensionsversicherung.....	111
4.2.2.1	Betriebsführer .....	111
4.2.2.2	Gesellschafter einer OG und Komplementäre einer KG .....	112
4.2.2.3	Hauptberuflich beschäftigte Kinder .....	112
4.2.2.4	Hauptberuflich beschäftigter Ehegatte .....	113
4.2.2.5	Hauptberuflich beschäftigte Übergeber.....	113
4.2.2.6	Ausnahmen .....	113
4.2.3	Unfallversicherung .....	114
4.2.4	Nebentätigkeiten .....	115
4.2.5	Beginn und Ende der Pflichtversicherung .....	116
4.3	Meldungen und Auskunftspflichten .....	116
4.3.1	Meldungen der Pflichtversicherten .....	116
4.3.2	Meldungen der Leistungsempfänger .....	117
4.3.3	Form der Meldungen.....	117
4.3.4	Auskunftspflichten und Datenübermittlung .....	118
4.3.5	Verstöße gegen die Melde- und Auskunftspflicht .....	120
4.4	Beitragsbemessung .....	120
4.4.1	Versicherungswert als Beitragsgrundlage .....	121
4.4.1.1	Bildung des sozialrechtlichen Einheitswertes.....	121

4.4.1.2	Bildung des Versicherungswertes .....	123
4.4.2	Steuerliches Einkommen als Beitragsgrundlage .....	124
4.4.3	Beitragsgrundlagenoption („große Option“).....	125
4.4.4	Beitragsgrundlage für Nebentätigkeiten .....	127
4.4.5	Beitragsgrundlage für Angehörige.....	128
4.4.6	Mindest- und Höchstbeitragsgrundlagen, Beitragssätze ....	129
4.4.7	Vorschreibung und Verjährung der Beiträge .....	131
4.4.8	Grundsteuerzuschläge .....	132
4.4.9	Selbständigenvorsorge .....	132
4.5	Mehrfachversicherung.....	133
4.6	Sozialversicherungsleistungen im Überblick .....	134
4.7	Betriebsaufgabe aus Anlass der Pensionierung.....	136
4.7.1	Die wichtigsten Eigenpensionen im Einzelnen .....	137
4.7.1.1	Alterspension .....	137
4.7.1.2	Vorzeitige Alterspensionen .....	138
4.7.1.3	Schwerarbeitspension.....	139
4.7.1.4	Korridorpension.....	139
4.7.1.5	Erwerbsunfähigkeitspension .....	140
4.7.2	Höhe der Pension .....	141
4.8	Ausgleichszulage – fiktives Ausgedinge.....	143
4.9	Arbeitslosengeld .....	145
4.10	Kinderbetreuungsgeld .....	146

*Martin JILCH*

<b>5</b>	<b>Steuern und Gebühren .....</b>	<b>149</b>
5.1	Einkommensteuer .....	149
5.1.1	Einkommensteuerwirksamkeit des Pachtzinses.....	149
5.1.2	Veräußerungsgewinn/Aufgabegewinn.....	151

5.2	Umsatzsteuer .....	152
5.3	Gebühren .....	154
5.3.1	Gebührenberechnung .....	154
5.3.2	Selbstberechnungspflicht .....	156
<b>Anhang</b>	.....	<b>159</b>
	<b>PACHTVERTRAG</b> .....	159
	Stichwortverzeichnis .....	165