

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur vierten Auflage 5

Zahlen, Daten, Fakten 13

Heinz WILFINGER

**1 Die Pacht im Allgemeinen Bürgerlichen
Gesetzbuch 19**

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

2	Die Pachtschutzvorschriften des Landpachtgesetzes	63
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

3	Pacht und Grundverkehrsrecht	87
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

4	Pacht und Sozialrecht	107
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

5	Steuern und Gebühren	149
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
Anhang	159
	PACHTVERTRAG	159
	 Stichwortverzeichnis	 165