



BADISCHER WEINBAUVERBAND E.V.

Merzhauserstr. 115
79100 Freiburg
0761/45910-0 Fax 0761/408026
www.badischer-weinbauverband.de

Pacht- und Bewirtschaftungsvertrag für Rebgrundstücke

Haftungsausschluss:

Der Vertrag wurde nach bestem Wissen und Gewissen von mehreren Fachleuten aus dem Weinbaubereich, einschließlich unseres Justizars angefertigt.

Dennoch wird für den Inhalt des Vertragsformulars keine Haftung übernommen.

Ein Vertrag regelt immer den Einzelfall. Nehmen Sie sich daher die Zeit, das Formular durchzuarbeiten und anzupassen. Die Erfahrung zeigt: Was im Vorhinein geregelt ist, vermeidet Konflikte im Nachhinein.

Sollten Sie Anregungen oder Verbesserungsvorschläge haben, können Sie uns diese jederzeit mitteilen.



BADISCHER WEINBAUVERBAND E.V.

PACHT- UND BEWIRTSCHAFTUNGSVERTRAG FÜR REBGRUNDSTÜCKE

Zwischen (Name) _____

in (Anschrift) _____

als Pächter / Auftraggeber / Bewirtschafter

und (Name) _____

in (Anschrift) _____

als Verpächter und Auftragnehmer

wird nachstehender Pacht- und Bewirtschaftungsvertrag geschlossen, wobei der Auftragnehmer die Bewirtschaftung im Auftrag des Auftraggebers übernimmt:

§ 1 Gegenstand der Pacht und Bewirtschaftung

Von Seiten des Pächters und Auftraggebers werden folgende Rebgrundstücke gepachtet und dem Auftragnehmer zur Bewirtschaftung übertragen:

Lfd Nr.	Gemarkung	Lage	Plan-Nr.	Größe	Aufwuchs
_____	_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____	_____

Die Flächen werden vom Pächter und Auftraggeber für die EG-Weinbaukartei gemeldet.
Er gibt auch die Traubenerntemeldung und Weinerzeugnismeldung, ausschließlich für diese Flächen ab und stellt Gemeinsame Anträge.

§ 2 Pacht- und Bewirtschaftungszeitraum

Der Pacht- und Bewirtschaftungszeitraum läuft

vom _____ bis _____

Er verlängert sich automatisch auf unbestimmte Zeit, wenn er nicht spätestens vor Ende des Bewirtschaftungsjahres schriftlich gekündigt wird.

Das Pacht- und Bewirtschaftungsjahr läuft jeweils vom 01.01. bis 31.12..

§ 3 Bewirtschaftungsauftrag*

1. Der Bewirtschaftungsauftrag umfasst die Durchführung sämtlicher notwendiger Arbeiten auf der / den Rebfläche/n
 - der Handarbeiten-
 - der mechanisierbaren Arbeiten

außer _____

2. Der Auftraggeber gibt die Bewirtschaftung verbindlich vor, insbesondere

- ~ den Anschnitt der Reben,
- ~ Art und Menge der mineralischen Düngung,
- ~ Art und Menge der organischen Düngung,
- ~ Art und Umfang der Pflanzenschutzmaßnahmen,
- ~ Art und Umfang der Bodenpflege (z.B. Fräsen - zu welchem Zeitpunkt).
- ~ Ertragsregulierung
- ~ Leseart, Sortierung und Lesetermin.

3. Ergänzend zu den vorstehenden Bewirtschaftungsmaßnahmen wird vereinbart:

§ 4 Erntevereinbarung* (* =Unzutreffendes bitte streichen)

1. Der vollständige Ertrag der Rebfläche wird vom Auftraggeber selbst geerntet.
2. Der vollständige Ertrag der Rebflächen wird vom Auftragnehmer geerntet und als Trauben / Maische in das Betriebsgebäude des Auftraggebers geliefert.

(Anmerkung: Weinrechtliche Auflagen (Bezeichnungspflicht) beachten!
Kein Eigenverbrauch (Hauswein) des Auftragnehmers (Trauben gehören zu 100% dem Auftraggeber)

§ 5 Pacht- und Bewirtschaftungsentgelt*

Dem Verpächter und Auftragnehmer wird das Pacht- und Bewirtschaftungsentgelt an dessen Wohnsitz auf das

Konto-Nr.: _____

BLZ: _____

bei _____ gezahlt.

Das finanzielle Risiko eines Fehlherbstes bleibt beim Auftraggeber, d.h. die Zahlung des Betrages erfolgt auch bei Hagel, Frost und sonstigen Ernteverlusten, die nicht vom Bewirtschafter zu verantworten sind.

Es wird ein festes Pacht- und Bewirtschaftungsentgelt für alle Rebflächen

von _____ € / ar vereinbart.

Dieser Betrag ergibt sich aus der ortsüblichen Pacht und den Bewirtschaftungskosten.

Hiervon ausgenommen ist

Parzelle Plan -Nr. _____ für die _____ € / ar zu zahlen ist.

Zuzüglich wird je kg / Trauben / Maische ein Bonusentgelt in Höhe von _____ € / kg und / oder ein Sortierzuschlag von _____ € / kg, sowie ein Qualitätszuschlag von _____ € / kg vereinbart.

Bewirtschaftungsvereinbarung:

Das Bewirtschaftungsentgelt wird am 30.06. des Bewirtschaftungsjahres gezahlt.
Die Pacht am 11. November des jeweiligen Bewirtschaftungsjahres.

§ 6 Unterverpachtung und Unterbewirtschaftung

Eine Unterverpachtung und Unterbewirtschaftung durch andere bedarf der Zustimmung der an diesem Vertrag Beteiligten. Der Einsatz weiterer Arbeitskräfte unter der Weisungsbefugnis des Auftragnehmers bleibt erlaubt.

§ 7 Außerordentliche Kündigung

Der Pächter und Auftraggeber kann das Bewirtschaftungsverhältnis ohne Einhaltung der Kündigungsfrist kündigen, wenn nach einer Abmahnung der Verpächter und Auftragnehmer das Grundstück mangelhaft bewirtschaftet, insbesondere, wenn dadurch die Ernte gefährdet wird oder der Anweisung nach § 3 Ziffer 2 zuwider gehandelt wird. Ausgenommen hiervon sind Schädigung durch höhere Gewalt (Frost, Überschwemmung, Abschwemmung) oder durch Dritte, sofern der Verursacher nicht ermittelt werden kann.

(Hagelversicherung - Anmerkung:

Es wird auf die Versicherungsmöglichkeiten (Frost und Hagel) des Pächters hingewiesen).

Der Verpächter und Auftragnehmer kann das Pacht- und Bewirtschaftungsverhältnis ohne Einhaltung der Kündigungsfrist kündigen, wenn nach einer Abmahnung der Pächter und Auftraggeber mit der Zahlung des Pacht- und Bewirtschaftungsentgeltes in Verzug bleibt. Abmahnung und fristlose Kündigung bedürfen der schriftlichen Form.

§ 8 Wertausgleich

Die Vertragspartner sind sich einig, dass das Pachtentgelt auch die anteiligen Aufwuchskosten abdeckt.

§ 9 Zusätzliche Vereinbarungen

§ 10 Kosten

Eventuelle mit dem Abschluß des Vertrages verbundene Kosten tragen die Vertragsparteien je zur Hälfte. Jede Partei erhält ein Vertragsexemplar.

Ort _____, den _____

(Unterschrift des Auftraggebers)

(Unterschrift des Auftragnehmers)

Merkblatt

Pacht- und Bewirtschaftungsverträge

Die vom Badischen Weinbauverband ins Internet gestellten Formularverträge können nur ein Grundgerüst sein. Die näheren zum Teil sehr individuellen Vertragsinhalte müssen von den Vertragsschließenden noch im einzelnen unter Hinzuziehung ihres steuerlichen Beraters erarbeitet werden. Die Formularverträge des Badischen Weinbauverbands enthalten aber die wesentlichen Vertragsinhalte, wie sie insbesondere das Weinbauinstitut verlangt.

Den Verträgen liegt die Situation zu Grunde, dass auf der einen Seite ein Weingut seine Kapazitäten erweitern möchte. Ein reiner Zukauf fremder Erzeugnisse kommt nicht in Betracht, weil das Weingut dann nicht als Erzeuger gelten würde.

Auf der anderen Seite steht ein nicht selbstvermarktender Winzer. Oftmals handelt es sich um Kleinwinzer, die sich ein festes Einkommen oder ein Zusatzeinkommen neben der Rente verschaffen wollen. Sie wollen weiterhin in den eigenen Reben tätig werden.

Dieser Kleinwinzer verpachtet Rebflächen an das Weingut. Gleichzeitig schließen Weingut und Kleinwinzer / Verpächter einen Bewirtschaftungsvertrag ab.

Was ist bei der vertraglichen Gestaltung zu beachten?

1. Bezeichnung Weingut, Gutsabfüllung, Erzeugerabfüllung

1.1 Diese Bezeichnungen darf das Weingut nur dann für sich in Anspruch nehmen, wenn es als Erzeuger gilt. Erzeuger ist derjenige, der das unternehmerische Risiko trägt, wozu auch die Verantwortung für die Urproduktion zählt.

Diese Fragen haben sowohl für das Steuer- als auch für Weinrecht Bedeutung.

1.2 Wichtig ist zunächst der Vertragsbeginn. Auf der sicheren Seite ist man, wenn dieser vor dem 01.01. eines Kalenderjahres liegt, weil dann gewährleistet ist, dass das Weingut während der gesamten Vegetationsphase das Wachstum beeinflusst.

1.3 Das Weingut / Pächter meldet die Flächen zur Weinbaukartei an und gibt für diese Flächen auch die Traubenerntemeldung und die Weinerzeugnismeldung ab.

1.4 Dann muss der Pacht- und Bewirtschaftungs**zeitraum** definiert werden. Oft besteht das Bestreben, nur für e i n Wirtschaftsjahr einen solchen Vertrag abzuschließen. Davon muss dringend abgeraten werden. Auf der sicheren Seite ist man erst ab einem Zeitraum von 3 Jahren.

1.5 Von ausschlaggebender Bedeutung ist die Definition des Bewirtschaftungs**auftrags**. Der Auftraggeber / das Weingut gibt die Bewirtschaftung verbindlich vor, insbesondere

- Anschnitt der Reben
- Art und Menge der mineralischen Düngung

- Art und Menge der organischen Düngung
- Art und Umfang der Pflanzenschutzmaßnahmen
- Art und Umfang der chemischen Bodenpflege
- Leseart, Qualitätsstufe und Lesetermin
- ggf. Mindestmostgewichte.

In der Erntevereinbarung muss geregelt werden, ob entweder der Auftraggeber selbst erntet oder aber der Bewirtschafter erntet und die Trauben oder Maische in das Betriebsgebäude des Weinguts liefert.

1.6 Zum unternehmerischen Risiko gehört selbstverständlich auch das wirtschaftliche Risiko. Das Weingut / Pächter ist nur dann Landwirt, Winzer und Erzeuger, wenn es das wirtschaftliche Risiko trägt. Dies ist insbesondere von der Art der Bezahlung des Verpächters / Bewirtschafters abhängig. Wird dieser ausschließlich mengen- und qualitätsabhängig bezahlt, trägt das Weingut kein Risiko und ist somit nicht für die Urproduktion verantwortlich. Eine Bezahlung ausschließlich „nach Kilo“ ist also schädlich, sowohl das Steuer- als auch für das Weinrecht.

Zu empfehlen ist, für die verpachtete Fläche einen festen Pachtzins zu vereinbaren (die ortsübliche Pacht) und daneben das Bewirtschaftungsentgelt abzurechnen.

Die Pachteinnahmen sind bei dem Verpächter / Bewirtschafter Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft (falls er nicht vorher seinen landwirtschaftlichen Betrieb aufgegeben hat) und müssen nicht der Umsatzsteuer unterworfen werden. Bei dem Weingut / Pächter stellen die Pachtzahlungen Betriebsausgaben dar.

Das Bewirtschaftungsentgelt wird oftmals in einen ertragsabhängigen und einen festen Anteil unterteilt. Dabei sind die festen Bewirtschaftungsentgelte zum Teil nach Rebsorten unterschiedlich. Je höher der Anteil des festen Bewirtschaftungsentgelts ist, je niedriger also der ertragsabhängige Entgeltanteil ist, desto eher wird das Weingut sein Ziel erreichen, als Erzeuger zu gelten.

In jedem Fall sollte das Bewirtschaftungsentgelt nicht nur die Kosten der Bewirtschaftung abdecken, sondern auch einen Gewinnanteil für den Bewirtschafter enthalten.

Es ist auch üblich, dem Verpächter / Bewirtschafter weitere Sachkosten zu entlohnen, falls solche bei ihm anfallen, beispielsweise durch Einsatz eigener Maschinen und selbst gekaufter Dünge- und Pflanzenschutzmittel.

Insgesamt ist zu sagen: Je mehr die Tendenz in Richtung Ertragsabhängigkeit oder Erfolgsabhängigkeit bei den Bezahlungen geht, desto kritischer wird es für das Weingut, als Erzeuger zu gelten.

2. Steuerliche Behandlung des Bewirtschafters / Verpächters

Uns sind keine Fälle bekannt, in denen der Bewirtschafter als Arbeitnehmer des Weinguts angesehen wurde. Ein Argument gegen die Arbeitnehmereigenschaft des Bewirtschafters ist, dass dieser, anders als ein Arbeitnehmer, seine Arbeitszeiten selbst auswählen darf. Auch ist für einen Arbeitnehmer untypisch, dass der Bewirtschafter mit eigenen Geräten

und Maschinen die Bewirtschaftung durchführt.

In der Praxis von Bedeutung ist die Abgrenzung zwischen Landwirtschaft und Gewerbe.

Der Verpächter / Bewirtschafter ist Landwirt, wenn die Verträge nach dem Willen der Vertragsparteien auf den Verkauf der Ernte gerichtet sind. Einer solchen Vertragsgestaltung wird aber das Weingut nicht zustimmen, weil es dann nicht als Erzeuger gilt.

Ist hingegen nicht von einem Verkauf der Ernte auszugehen, weil neben einem festen Pachtzins lediglich ein Kostenersatz als Bewirtschaftungsentgelt vereinbart wurde, liegen gewerbliche Einkünfte vor.

In diesem Zusammenhang bieten die Einkommensteuerrichtlinien Hilfestellung.

Danach gilt folgendes:

- verwendet der Verpächter / Bewirtschafter die von ihm eingesetzten Maschinen ausschließlich für außerbetriebliche Zwecke, liegt ein Gewerbebetrieb vor
- verwendet er dagegen die Maschinen auch außerhalb seines Betriebs, indem er für Dritte Dienstleistungen verrichtet, stellt diese Betätigung entweder eine land- und forstwirtschaftliche oder eine gewerbliche Tätigkeit dar. Eine gewerbliche Tätigkeit wird unterstellt, wenn die Maschinen neben der eigenbetrieblichen Nutzung für andere Betriebe der Landwirtschaft verwendet werden und die Umsätze daraus mehr als 1/3 des Gesamtumsatzes oder mehr als 51.500,00 € im Wirtschaftsjahr betragen (so R 15.5 Abs. 9 EStR = Einkommensteuerrichtlinien).

Die Drittelgrenze für Umsätze und die absolute Grenze für 51.500,00 € pro Wirtschaftsjahr gelten auch dann, wenn der Verpächter / Bewirtschafter keine eigenen Maschinen zum Einsatz bringt.

Hier wird in vielen Fällen die Grenze zur Gewerblichkeit überschritten sein. Der Verpächter / Bewirtschafter sollte sich über die steuerlichen Folgen vorher im Klaren sein. Der Pachtzins ist auch in diesem Fall umsatzsteuerfrei, während das Bewirtschaftungsentgelt grundsätzlich umsatzsteuerpflichtig ist, es sei denn, der Bewirtschafter ist Kleinunternehmer (bis 17.500,00 Euro Umsatz jährlich).

Die Gewerbesteuer stellt sich in den meisten Fällen als unproblematisch dar, weil es zum einen hohe Freibeträge gibt (bis 24.500,00 Euro Gewerbeertrag jährlich) und zum anderen die gezahlte Gewerbesteuer auf die zu zahlenden Einkommensteuer grundsätzlich angerechnet wird.

3. Zahlungsansprüche

Dem Verpächter / Bewirtschafter ist zu empfehlen, Zahlungsansprüche aus der ersten Säule auf das Weingut entgeltlich zu übertragen. Dieses Entgelt muss der Umsatzsteuer in Höhe von 19 % unterworfen werden.

Hat der Verpächter / Bewirtschafter Fördermittel für Sortenumstellungen in Anspruch genommen und verpachtet er die Reben beispielsweise erst 3 Jahre danach, wenn nämlich die Reben im Ertrag sind, muss die Fördermittel nicht zurückzahlen. Es gibt keine Behaltefrist. Es sollte aber darauf geachtet werden, dass Verpflichtungen aus Cross Compliance auch weiterhin erfüllt werden.

Ulrich von der Horst, Rechtsanwalt