

LAND VERPACHTEN- LAND PACHTEN

Darstellung und Erläuterung einzelner Probleme
aus dem Landpachtrecht



Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt

Abkürzungsverzeichnis

AG	Amtsgericht
AktG	Aktiengesetz
Abs.	Absatz
AZ	Ackerzahl
AGGrdstVG	Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Grundstückverkehrsgesetz
BewG	Bewertungsgesetz
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGH	Bundesgerichtshof
BGHZ	Entscheidungen des BGH in Zivilsachen
BP	Bodenpunkte
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
DVLPachtVG	Durchführungsverordnung des Landes Sachsen-Anhalt zum Landpachtverkehrsgesetz
e.G.	eingetragene Genossenschaft
Fl.	Flur
Flst.	Flurstück
FlurbG	Flurbereinigungsgesetz
Gem.	Gemarkung
GrZ	Grünlandzahl
LPachtVG	Landpachtverkehrsgesetz
LwAnpG	Landwirtschaftsanpassungsgesetz
LwVG	Gesetz über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen
OLG	Oberlandesgericht
ZAbgVO	Zusatzabgabenverordnung

Vorwort



Privateigentum an Grund und Boden spielte zu DDR-Zeiten nur eine untergeordnete Rolle - auch in der Landwirtschaft. Die Agrarbetriebe besaßen vielmehr ein umfassendes und dauerndes Nutzungsrecht an dem Boden, der durch die Genossenschaftsbauern eingebracht, ihnen vom Staat zur unentgeltlichen Nutzung übergeben oder ihnen als Rechtsträger an volkseigenen Grundstücken übertragen wurde. Landpacht war sowohl für die Betriebe als auch für die Eigentümer von Grund und Boden ein weitgehend unübliches Rechtsinstitut.

Durch das noch von der Volkskammer der DDR im Sommer 1990 beschlossene und im Jahre 1991 wesentlich novellierte Landwirtschaftsanpassungsgesetz wurde das Privateigentum an Grund und Boden und die auf ihm beruhende Bewirtschaftung in der Land- und Forstwirtschaft in vollem Umfang wieder hergestellt und gewährleistet.

Im Zuge der Umstrukturierung der Landwirtschaft in der ehemaligen DDR erlangte die Landpacht eine erhebliche Bedeutung für landwirtschaftliche Unternehmen aller Rechtsformen. Charakteristisch für die Agrarstruktur in den neuen Bundesländern sind die im Zeitablauf sinkenden, aber immer noch sehr hohen Pachtflächenanteile an der landwirtschaftlich genutzten Fläche. Mit einem Anteil von rund 90 Prozent hat die Pacht für die landwirtschaftlichen Unternehmen in Sachsen-Anhalt einen entscheidenden Stellenwert.

Die Beziehungen zwischen Verpächtern und Pächtern sind überwiegend harmonisiert. Es hat sich in der Vergangenheit aber gezeigt, dass es auch rechtliche Problemfälle gibt. Dies war Anlass für die Erstellung der vorliegenden Broschüre. Sie soll in wichtigen Punkten die Rechtslage erläutern, aber auch auf die Eigenverantwortung von Verpächtern und Pächtern hinweisen.

Für das Landpachtrecht gilt der Grundsatz der Vertragsfreiheit. Die Parteien müssen zwar im Gesetz geregelte Vertragsinhalte beachten. Darüber hinaus ist es aber überwiegend ihrer Entscheidung überlassen, welchen Inhalt der Vertrag haben soll. Der Staat beschränkt sich allein auf solche Vorgaben, die zur Erhaltung einer gesunden Agrarstruktur erforderlich sind.

In Sachsen-Anhalt und den anderen neuen Bundesländern endet jetzt die erste Phase der nach 1990 abgeschlossenen langfristigen Pachtverträge. Verpächter und Pächter treten in neue Vertragsverhandlungen ein. Die zu treffenden Entscheidungen bedürfen der sorgfältigen Überlegung. Möge diese Broschüre den Verpächtern und Pächtern dabei die für ihre Entscheidungen notwendigen Hinweise und Erläuterungen geben.

Ich hoffe auch, dass die Broschüre zu einer weiteren harmonischen Entwicklung der Beziehungen zwischen Verpächtern und Pächtern und damit zur Bewahrung des Rechtsfriedens in den Dörfern beiträgt.

A handwritten signature in black ink, reading "P. Wernicke". The signature is written in a cursive, flowing style.

Petra Wernicke
Ministerin für Landwirtschaft und Umwelt
des Landes Sachsen-Anhalt

Inhaltsübersicht

I. Einleitung	10
II. Pacht und Landpacht	12
1. Wo sind die maßgebenden rechtlichen Regelungen zu finden?	12
2. Wie entsteht ein Pachtverhältnis („allgemeines Pachtverhältnis“)?	12
3. Was wird in einem Pachtvertrag geregelt?	12
4. Wer kann einen Pachtvertrag schließen?	13
5. Was ergibt sich für die Vertragsparteien aus dem Pachtvertrag?	13
6. Was ist „Landpacht“?	14
7. Wie definiert das BGB die „Landpacht“?	14
Was ist „Landwirtschaft“?	14
8. Fallen auch forstwirtschaftliche Grundstücke unter die Landpacht?	15
9. Was heißt bei der Landpacht „verpachten“?	15
10. Welcher Form bedarf ein Pachtvertrag?	16
11. Welcher Form bedarf ein auf bestimmbare Zeit geschlossener Landpachtvertrag?	16
III. Wie lange gilt ein Landpachtvertrag?	19
1. Wann und wie endet ein für eine bestimmte oder für eine bestimmbare Zeit geschlossener Landpachtvertrag?	19
2. Wie ist es, wenn die Pachtzeit mehr als 30, z. B. 40 Jahre betragen soll?	19
3. Wie wird ein für unbestimmte Zeit geschlossener Landpachtvertrag beendet?	20
4. Wann wird die Kündigung wirksam?	20
Sind bestimmte Fristen zu beachten?	20
Bedarf sie der Schriftform und der Begründung?	20
5. Welcher Zeitraum ist das „Pachtjahr“?	21
6. Was bezweckt die Kündigungsfrist?	22
7. Kann ein Landpachtvertrag „fristlos“ gekündigt werden ?	22
8. Wer ist zur außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigt?	22
Welche Voraussetzungen nennt das Gesetz ?	22
9. Welche konkreten Gründe nennt das Gesetz für die Zulässigkeit einer außerordentlichen fristlosen Kündigung?	23
10. Gelten weitere spezielle Regelungen für die Landpacht?	24
11. Was heißt „unverzüglich“?	24
12. Welche weitere Besonderheit ist im Falle des Zahlungsverzuges des Pächters zu beachten?	24

13.	Können im einzelnen Landpachtvertrag weitere Möglichkeiten der außerordentlichen Kündigung vereinbart werden?	25
14.	Ist vor Kündigung des Landpachtvertrages die Einholung anwaltlichen Rates zu empfehlen?	25
15.	Kann der Landpachtvertrag durch behördliche oder gerichtliche Entscheidung beendet werden?	25
16.	Führt die Veräußerung des verpachteten Grundstücks durch den Verpächter zur Beendigung oder „außerordentlichen“ Kündbarkeit des Pachtvertrages?	26
17.	Wird der Landpachtvertrag durch den Tod einer Vertragspartei, durch die Übergabe des Pächterbetriebes im Wege der vorweggenommenen Erbfolge oder durch Berufsunfähigkeit des Pächters („außerordentlich“) beendet?	27
18.	Wie ist die Rechtslage, wenn eine juristische Person Partei eines Landpachtvertrages ist und aufgelöst wird: Wird der Landpachtvertrag dadurch beendet?	28
19.	Kann der Pächter bei wirksamer Kündigung durch den Verpächter oder bei Ablauf der vereinbarten Pachtzeit die Fortsetzung des Pachtverhältnisses verlangen?	29
20.	Wer ist „Pächter“ im Sinne des § 595 BGB?	30
21.	Wann ist der gesetzliche Fortsetzungsanspruch ausgeschlossen?	30
22.	Welcher Form bedarf das Fortsetzungsverlangen des Pächters? Ist es zu begründen?	31 31
23.	Ist die Geltendmachung des Fortsetzungsverlangens nach § 595 BGB an bestimmte Fristen gebunden?	32
24.	Kann sich der Fortsetzungsanspruch auch aus dem Landpachtvertrag ergeben?	32
25.	Kann sich ein Landpachtvertrag auch „automatisch“ verlängern?	32
26.	Können die bisherigen Vertragsparteien bei Fehlen eines Fortsetzungsanspruchs oder bei Fehlschlagen einer Verlängerung einen neuen Landpachtvertrag schließen?	33
27.	Welche Folgen hat die Beendigung eines Landpachtvertrages?	33
28.	Hat der Pächter auch sog. Produktionsrechte an den Verpächter zurückzugeben?	34
29.	Darf der Pächter bei Pachtende das Grundstück zurückbehalten?	37
IV.	Was gilt für Verpächter und Pächter während der Pachtzeit?	39
1.	Welche „vertragstypischen Pflichten“ haben Verpächter und Pächter während der Pachtzeit?	39

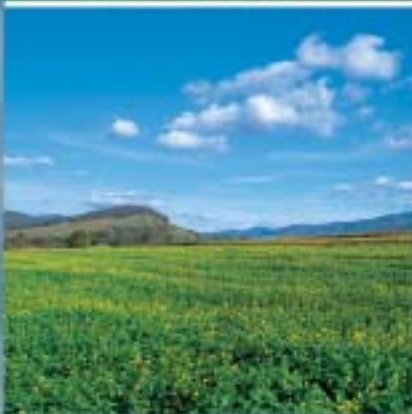
2.	Wer trägt die Lasten?	40
3.	Wer trägt die „notwendigen Verwendungen“?	40
4.	Hat der Verpächter „andere als notwendige Verwendung“ dem Pächter zu ersetzen?	40
5.	Was gehört zu den „gewöhnlichen Ausbesserungen“?	40
6.	Was ist „ordnungsmäßige Bewirtschaftung“?	41
7.	Insbesondere: Welche Rechte haben Verpächter und Pächter während der Pachtzeit?	41
8.	Ist der Landpachtvertrag während der Pachtzeit abänderbar?	42
9.	Ist zur Beantwortung der landwirtschaftlich-fachlichen Fragen die Einholung eines Sachverständigengutachtens zu empfehlen?	43
10.	Kann die Änderung des Landpachtvertrages jederzeit verlangt werden?	44
11.	Kann die Änderung (Anpassung) der Vertragsleistungen auch für die Vergangenheit verlangt werden?	44
12.	Kann auf das Recht, eine Änderung des Vertrages nach § 593 Abs. 1-4 BGB zu verlangen, wirksam verzichtet werden?	44
13.	Wann ist eine Änderung (Anpassung) sonst ausgeschlossen?	44
14.	Ist bei einem Änderungsverlangen, das auf die Erhöhung der Leistungen des Pächters gerichtet ist, eine Grenze zu beachten?	44
15.	Darf der Pächter während der Pachtzeit die „land- und forstwirtschaftliche Bestimmung“ der Pachtsache oder deren Nutzung ändern?	45
16.	Darf der Pächter während der Pachtzeit die Pachtsache ohne Erlaubnis des Verpächters einem Dritten zur Nutzung überlassen?	46
17.	Darf der Pächter oder der Verpächter seine Rechte und Pflichten aus dem Landpachtverhältnis insgesamt auf einen Dritten übertragen?	47
18.	Ist insbesondere in den unter Nrn. 15 bis 17 erörterten Fragen die Einholung landwirtschaftlich-fachlichen und rechtlichen Rates zu empfehlen?	49

V. Wie wird verfahren, wenn Pächter und Verpächter miteinander über ihre Pflichten und Rechte aus dem Landpachtvertrag streiten? 51

1.	Welche Gerichte sind berufen („zuständig“)?	51
2.	Welche Stellung haben die ehrenamtlichen Richter im Gericht?	51
3.	Wie ist in Sachsen-Anhalt die örtliche Zuständigkeit der Landwirtschaftsgerichte geregelt?	51
4.	Wer beruft die ehrenamtlichen Richter?	52
5.	Wie werden Verpächter und Pächter im Gericht „sichtbar“?	52
	Wie wird die Einleitung eines gerichtlichen Verfahrens veranlasst?	52

Besteht Anwaltszwang?	52
6. Wie kann der Beweis für den bei Beginn und Ende des Landpachtverhältnisses bestehenden Zustand der Pachtsache gesichert werden? Was sieht das Gesetz vor?	52
7. Was bedeutet „Umfang sowie der Zustand“ der Pachtsache?	53
8. Was ist zu tun, wenn sich ein Vertragsteil weigert, an der gemeinsamen Beschreibung mitzuwirken?	54
9. Was passiert, wenn sich die Vertragsparteien hinsichtlich des Sachverständigen nicht einigen?	54
10. Wer trägt die Kosten des Sachverständigen?	55
<hr/>	
VI. Wird der landwirtschaftliche Pachtmarkt durch eine Behörde kontrolliert?	57
1. Welchen Zweck hat Kontrolle des landwirtschaftlichen Pachtmarktes?	57
2. Wie wird die behördliche Kontrolle nach dem Landpachtverkehrsgesetz ausgeübt?	57
3. Sind auch Vertragsänderungen anzuzeigen?	58
4. Muss die Anzeige innerhalb einer bestimmten Frist erfolgen und kann die Behörde sie ggf. erzwingen?	58
5. Gibt es Ausnahmen von der Anzeigepflicht?	59
6. Was folgt auf die Anzeige eines Landpachtvertrages oder eines Änderungsvertrages?	59
7. Welche Folgen hat die Beanstandung eines Landpachtvertrages? Wie verläuft das behördliche Verfahren?	62
8. Was kann durch den Beanstandungsbescheid geregelt werden?	62
9. Kann ein Beanstandungsbescheid angefochten werden?	63
10. Welches Gericht kann angerufen werden und worüber kann es entscheiden?	63
11. Können gerichtliche Entscheidungen angefochten werden?	64
<hr/>	
VII. Muster eines Landpachtvertrages	66
Muster	67

**Land verpachten - Land pachten:
Was bei der Landpacht bedacht
werden sollte.**



Land verpachten - Land pachten: Was bei der Landpacht bedacht werden sollte.

I. Einleitung

Anfang der 90er-Jahre (1991 ff) wurden in Sachsen-Anhalt Pachtverträge über landwirtschaftliche Grundstücke („Flächen“) in der Regel auf die Dauer von zehn Jahren geschlossen. Nach Ablauf von zehn Jahren ergeben sich einige Probleme, die nachfolgend erörtert werden sollen. Der Erörterung liegen Anfragen aus der Praxis zugrunde. Das jeweils erörterte Problem wird in Form einer Frage dargestellt.

Grundlage und Zweck der folgenden Darstellungen und Erläuterungen

In der folgenden Darstellung und Erläuterung ausgewählter Probleme wird von den Verhältnissen in Sachsen-Anhalt ausgegangen. Die Verpächter und Pächter erhalten Hinweise, Anleitungen und Beispiele insbesondere in Form eines Musterpachtvertrages. Es versteht sich von selbst, dass sie jeweils prüfen müssen, ob damit ihre jeweilige Interessenlage getroffen wird. Weil in einer Broschüre der vorliegenden Art naturgemäß nicht auf die jeweiligen Interessenlagen aller Verpächter und Pächter eingegangen werden kann, und weil sowohl landwirtschaftlich-fachliche als auch rechtliche Fragen in einer Broschüre nur schwer konkret zu beantworten sind, wird an verschiedenen Stellen die Einholung fachlichen Rates Dritter empfohlen. Dies ist sachgerecht, auch wenn damit Kosten verbunden sind.

Dem Inhaltsverzeichnis sind die behandelten Themen zu entnehmen. Es ist ohne weiteres einsehbar, dass Darstellung und Erläuterung in der Form einer Broschüre nicht den Anspruch auf Vollständigkeit erheben können. Die Darstellung der Probleme erfolgt knapp in Frageform. Die Darstellung und Erläuterung der Rechtslage erfolgt als Antwort in der Form einer Aussage, die naturgemäß weitgehend die sich aus den Gesetzen ergebende Rechtslage wiedergibt, aber bemüht ist, diese dem juristischen Laien verständlich zu machen. Zumindest soll die Antwort zum Nachdenken über die eigene Interessenlage und zum Nachfragen bei geeigneten Ratgebern anregen. Ungeachtet dessen bleibt es dem Leser unbenommen, selbst die zitierten Gesetze zu lesen.

Soweit nachfolgend Rechtsansichten oder Empfehlungen geäußert werden, ist zu bedenken, dass auch sie Gegenstand gerichtlicher Überprüfung sein können und nicht als Weisungen zu verstehen sind.

II. Pacht und Landpacht



II. Pacht und Landpacht

Es ist zwischen „Pacht“ (Pacht im allgemeinen, allgemeines Pachtverhältnis) und „Landpacht“ zu unterscheiden.

1. Wo sind die maßgebenden rechtlichen Regelungen zu finden?

Für Pacht und Landpacht gelten auch in Sachsen-Anhalt seit dem Beitritt der DDR zum Bundesgebiet die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Diese sind allerdings größtenteils nicht zwingend, können also durch vertragliche Regelungen ersetzt werden. Das ergibt sich aus den Grundsätzen der Privatautonomie und der Vertragsfreiheit, die das bürgerliche Recht und damit auch dessen Regelungen für das Pacht- (§§ 581 ff BGB) bzw. Landpachtrecht (§§ 585 ff BGB) wesentlich prägen. Zu nennen sind ferner das Landpachtverkehrsgesetz, das Flurbereinigungsgesetz und das Landwirtschaftsanpassungsgesetz. Diese Gesetze dienen jedoch nicht dem privatnützigen Interesse landwirtschaftlicher Unternehmer, sondern dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung einer gesunden Agrarstruktur. Privatautonomie und Vertragsfreiheit gelten insoweit nicht.

2. Wie entsteht ein Pachtverhältnis („allgemeines Pachtverhältnis“)?

Die Antwort finden wir im § 581 Abs. 1 BGB. Danach wird **durch den Pachtvertrag** der **Verpächter** verpflichtet, dem **Pächter** den Gebrauch des gepachteten Gegenstandes und den Genuss der Früchte, soweit sie nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Wirtschaft als Ertrag anzusehen sind, während der Pachtzeit zu gewähren. Der Pächter ist dem gegenüber verpflichtet, dem Verpächter den vereinbarten Pachtzins (neuerdings: die vereinbarte „Pacht“) zu entrichten (sog. vertragstypische Pflichten).

Das Pachtverhältnis entsteht also **durch Vertrag** zwischen Verpächter und Pächter, durch den für die Vertragsparteien Pflichten begründet werden, die im Verhältnis von Leistung und Gegenleistung stehen, wie eben beschrieben.

Ein Vertrag wird geschlossen, indem eine Person einer anderen Person ein entsprechendes inhaltlich bestimmtes Angebot unterbreitet und diese das Angebot annimmt.

3. Was wird in einem Pachtvertrag geregelt?

Die Antwort ergibt sich aus den vorstehenden Ausführungen: Geregelt werden Gebrauch und Fruchtgenuss während der Pachtzeit (Pflicht des Verpächters gegenüber dem Pächter)

und das dafür zu zahlende Entgelt („Pacht“, eine Pflicht des Pächters gegenüber dem Verpächter).

4. Wer kann einen Pachtvertrag schließen?

Einen Pachtvertrag kann abschließen, wer eine Sache oder ein Recht (den „Pachtgegenstand“) verpachten will. Vertragsparteien sind der Verpächter (das ist nicht zwingend der Eigentümer der verpachteten Sache oder der Inhaber eines sonstigen Pachtgegenstandes) und der Pächter. Verpächter und Pächter können sowohl einzelne Personen, Personenmehrheiten (Personengesellschaften) als auch juristische Personen sein.

Personengesellschaften sind die Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), die offene Handelsgesellschaft (oHG) und die Kommanditgesellschaft (KG). Als juristische Personen kommen praktisch nur die eingetragene Genossenschaft (e.G.), die Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) und die Aktiengesellschaft (AG) in Betracht.

Juristische Personen handeln durch ihre Organe (Vorstand bei AG und e.G., Geschäftsführer bei der GmbH), Personengesellschaften handeln regelmäßig durch ihre vertretungsberechtigten Gesellschafter. Einzelne Personen, Personengesellschaften und juristische Personen können durch Bevollmächtigte und Vertreter handeln.

Die Handlungsberechtigung sollte jeweils nachgewiesen werden. Das geschieht bei den juristischen Personen, der oHG und der KG durch Vorlegen eines Auszuges aus dem Handels- bzw. Genossenschaftsregister, bei der Gesellschaft bürgerlichen Rechts durch Vorlegen des Gesellschaftsvertrages oder durch Vorlage einer besonderen Vollmacht.

Dies gilt entsprechend auch für die nachfolgend dargestellte und erläuterte Landpacht.

5. Was ergibt sich für die Vertragsparteien aus dem Pachtvertrag?

Durch den Pachtvertrag wird zwischen Verpächter und Pächter ein so genanntes Dauerschuldverhältnis begründet mit so genannten vertragstypischen Pflichten (§ 581BGB) und weiteren Pflichten für Verpächter und Pächter für die **Dauer des Vertrages (Pachtzeit)**.

Da es Vertragspflicht des Verpächters ist, dem Pächter (1.) den Gebrauch des verpachteten Gegenstandes und (2.) den Genuss der Früchte zu gewähren, muss bei Verpachtung einer Sache, z.B. eines Grundstücks, der Verpächter dem Pächter den Besitz der verpachteten Sache (des Grundstücks) einräumen oder ihm einen gegen den bisherigen Besitzer gerichteten

teten gerichtlich durchsetzbaren Anspruch auf Einräumung und Belassung des Besitzes „während der Pachtzeit“ gewähren oder abtreten.

Dagegen ist es Vertragspflicht des Pächters, dem Verpächter **die vereinbarte Pacht als Gegenleistung für die Überlassung des Pachtgegenstandes zum Gebrauch und zur Nutzung zu entrichten.**

Aus dem Wort „verpflichtet“ ergibt sich, dass durch den Pachtvertrag ein Schuldverhältnis begründet wird. Dieses verpflichtet allein die Vertragsparteien. Einen Vertrag, durch den ein Dritter verpflichtet werden soll, können die Pachtvertragsparteien nicht wirksam schließen, wohl aber einen Vertrag zu Gunsten eines Dritten, ohne dass dieser Vertragspartei werden muss.

6. Was ist „Landpacht“?

Seit der Pachtrechtsnovellierung im Jahre 1985 ist das Landpachtrecht neben dem allgemeinen Pachtrecht in den §§ 585 ff BGB besonders geregelt. Damit trägt der Bundesgesetzgeber der zunehmenden Bedeutung der Pacht in der Landwirtschaft Rechnung. Er stärkt die Stellung des Pächters gegenüber der des Verpächters erheblich und trägt dadurch zur Sicherung der auf Pachtungen beruhenden landwirtschaftlichen Betriebe (Unternehmen) bei. Die Stärkung der Stellung des Pächters kommt mithin besonders den von Anfang an überwiegend auf Pachtungen beruhenden landwirtschaftlichen Unternehmen („Betrieben“) in den neuen Ländern zu Gute.

7. Wie definiert das BGB die „Landpacht“? Was ist „Landwirtschaft“?

Nach § 585 Abs. 1 BGB wird durch den Landpachtvertrag entweder

- ein Grundstück mit den seiner Bewirtschaftung dienenden Wohn- oder Wirtschaftsgebäuden (Betrieb)

oder

- ein Grundstück ohne solche Gebäude

zur Landwirtschaft verpachtet.

7.1 „Landwirtschaft“ im Sinne des § 585 ff BGB sind

- **die Bodenbewirtschaftung und die mit der Bodennutzung verbundene Tierhaltung, um pflanzliche oder tierische Erzeugnisse zu gewinnen**

sowie

- die gartenbauliche Erzeugung.

„Landwirtschaft“ in diesem Sinne meint konkret **insbesondere** den Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft, den Erwerbsgartenbau, den Obstbau, den Weinbau, die Imkerei und die Binnenfischerei, mithin die **Urproduktion**, die auf der Nutzung der natürlichen Kräfte des Bodens beruht. Die Aufzählung ist, wie sich aus dem Wort „insbesondere“ ergibt, nicht vollständig. Nicht dazu gehören z. B. die Tierhaltung, die unabhängig von der Nutzung der natürlichen Kräfte des Bodens zur Futtergewinnung betrieben wird (so genannte gewerbliche Tierhaltung), und das Züchten von Pflanzen in besonderen technischen Einrichtungen (Topfblumen u. Ä.).

7.2 Grundstück ist die Bodenfläche, die durch den einzelnen Landpachtvertrag verpachtet wird. Die katastermäßige oder grundbuchmäßige Bezeichnung des Pachtgrundstückes in dem einzelnen Landpachtvertrag kann zwar zweckmäßig sein; sie ist aber nicht notwendig.

8. Fallen auch forstwirtschaftliche Grundstücke unter die Landpacht?

Nach § 585 Abs. 3 BGB gelten die Vorschriften über Landpachtverträge für **forstwirtschaftliche Grundstücke nur, wenn sie zur Nutzung in einem überwiegend landwirtschaftlichen Betrieb verpachtet werden**. Daraus folgt, dass sie nur ausnahmsweise und nur dann nach den Regeln des Landpachtrechtes verpachtet werden können, wenn sie zur Nutzung in einem „überwiegend landwirtschaftlichen Betrieb“ verpachtet werden, dieser, d. h. der Betrieb des Pächters, mithin überwiegend als Betrieb der Landwirtschaft in dem oben beschriebenen Sinne anzusehen ist und das forstwirtschaftliche Grundstück zur Nutzung in diesem verpachtet wird (dienende Funktion des gepachteten forstwirtschaftlichen Grundstückes im überwiegend landwirtschaftlichen Betrieb des Pächters). Ist dies nicht der Fall, dann ist Forstwirtschaft nicht Landwirtschaft im Sinne des Landpachtrechtes des BGB. Die Vorschriften über die Landpacht gelten dann nicht für die Verpachtung eines forstwirtschaftlich genutzten Grundstückes.

9. Was heißt bei der Landpacht „verpachten“?

§ 585 Abs. 1 BGB sagt selbst nicht, was unter „verpachten“ zu verstehen ist. Um den Inhalt des Begriffs „verpachten“ zu bestimmen, muss auf § 581 Abs. 1 BGB zurückgegriffen werden (s. oben). „Verpachten“ im Sinne des Landpachtrechtes bedeutet demnach, dass durch den Landpachtvertrag der Verpächter verpflichtet wird, dem Pächter den Gebrauch des verpachteten Grundstückes mit den seiner Bewirtschaftung dienenden Gebäuden oder ohne solche Gebäude und den Genuss der Früchte, soweit sie nach den Regeln einer ordnungs-

gemäßen Wirtschaft als Ertrag anzusehen sind, zur Landwirtschaft zu gewähren und ihm zu diesem Zwecke während der Pachtzeit den Besitz des verpachteten Grundstücks (die Sachherrschaft über die „Pachtsache“) zu überlassen. Das schließt ein, dass der Verpächter dem Pächter auch den Zugang bzw. eine ausreichende Zufahrt zum Pachtgrundstück verschaffen muss.

10. Welcher Form bedarf ein Pachtvertrag?

Grundsätzlich können Pachtverträge und damit auch Landpachtverträge in **mündlicher** Form wirksam abgeschlossen werden. § 585a BGB bestimmt jedoch: „Wird der Landpachtvertrag für eine längere Zeit als zwei Jahre nicht in schriftlicher Form geschlossen, so gilt er für unbestimmte Zeit.“ Diese Vorschrift bezweckt, dass sich Verpächter und Pächter in besonderer Weise Klarheit verschaffen sollen über die beiderseitigen Pflichten, denen sie sich für eine - **bestimmte** - längere Zeit als zwei Jahre vertraglich aus freiem Entschluss unterwerfen wollen und dass sie aus Gründen der Rechtssicherheit die vereinbarten Rechte und Pflichten schriftlich niederlegen müssen. Werden sie in mündlicher Form geschlossen, sind sie zwar nicht unwirksam, gelten kraft Gesetzes jedoch für unbestimmte Zeit und sind daher kündbar, was die Parteien des auf bestimmte Zeit abgeschlossenen Landpachtvertrages gerade nicht gewollt haben.

Aus der Vorschrift ergibt sich, dass z. B. für auf 10 Jahre, also **für eine bestimmte Pachtzeit** geschlossene Pachtverträge zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform bedürfen. Es genügt jedoch **die privatschriftliche Form**. Eine notarielle Beurkundung ist in aller Regel nicht erforderlich (Ausnahme z.B.: mit der Verpachtung ist die Verpflichtung zum Erwerb oder zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück untrennbar verbunden, vgl. § 309 b BGB).

Der schriftlich formulierte Vertrag ist eine Urkunde, die in einem Rechtsstreit als relativ sicheres Beweismittel dienen kann. Daher ist aus Gründen der Rechtssicherheit der Abschluss eines Landpachtvertrages in schriftlicher Form in aller Regel zu empfehlen! Was man schwarz auf weiß besitzt, kann man getrost nach Hause tragen!

11. Welcher Form bedarf ein auf bestimmbare Zeit geschlossener Landpachtvertrag?

Zu denken ist hier an den Landpachtvertrag, dessen Dauer sich z.B. nach der Lebenszeit des Pächters oder - wohl häufiger - nach der Lebenszeit des Verpächters oder z.B. nach der Dauer eines Flurneuordnungsverfahrens richten soll. **Auch er bedarf der Schriftform.**

Anfänglich ist zwar ein z.B. auf die Lebenszeit einer Vertragspartei geschlossener Vertrag für nicht bestimmte Dauer geschlossen, weil niemand weiß, wie lange die Lebenszeit währt. Die Lebenszeit und damit die Pachtzeit sind aber zumindest mit dem Tode bestimmbar und mit dem Eintritt des Todes letztendlich bestimmt und nicht unbestimmt. Ein auf bestimmbare Zeit geschlossener Vertrag ist damit im Ergebnis ein auf bestimmte Zeit geschlossener Vertrag. Ohne Wahrung der Schriftform müsste er als auf unbestimmte Zeit geschlossen angesehen werden, was jedoch seinem Zweck widerspräche und von den Pachtvertragsparteien gerade nicht gewollt ist.

III. Wie lange gilt ein Landpachtvertrag?



III. Wie lange gilt ein Landpachtvertrag?

Ein Pachtvertrag und damit auch ein Landpachtvertrag begründet zwar ein auf Dauer („Pachtzeit“) angelegtes Schuldverhältnis („Dauerschuldverhältnis“). Ein solches gilt jedoch nicht ewig, ist vielmehr zeitlich begrenzt. Insoweit bleibt die Rechtslage des Pächters gegenüber dem Verpächter geschwächt. (Das Institut der Erbpacht, das nicht schuldrechtlicher Art war, gibt es in Deutschland nicht mehr.)

1. Wann und wie endet ein für eine *bestimmte* oder für eine *bestimmbare Zeit* geschlossener Landpachtvertrag?

Er endet durch Ablauf der vereinbarten Pachtzeit (§ 594 S. 1 BGB).

Ist die Pachtzeit in schriftlicher Form und damit wirksam **z. B. auf 10 Jahre, also eine bestimmte Zeit**, vereinbart, so endet der Vertrag ohne weiteres, insbesondere ohne weitere Erklärung mit dem Ablauf der Pachtzeit von 10 Jahren (§ 594 Satz 1 BGB). Bis dahin ist der Pachtvertrag regelmäßig unkündbar. Wichtig ist, dass der Beginn der Pacht und deren Ende in dem Verträge eindeutig geregelt oder aus dem Verträge durch Vertragsauslegung feststellbar sind.

Dies gilt entsprechend, wenn der Vertrag für bestimmbare Zeit, z.B. die Lebenszeit einer Vertragspartei geschlossen wurde, wenngleich sein Ende anfänglich nicht exakt nach Jahr und Tag bestimmt, wohl aber bestimmbar ist, etwa durch die Formel: „... solange der Verpächter lebt“. Auch in solchen Fällen ist eine Erklärung, durch die der Vertrag beendet werden soll, in aller Regel nicht erforderlich.

Viele Landpachtverträge enthalten jedoch besondere Bestimmungen, die beachtet werden müssen, z.B. die Klausel, dass der Vertrag sich verlängert, wenn eine Kündigung nicht erfolgt! In einem solchen Falle kann nicht ohne weiteres von einer Vertragsbeendigung durch Zeitablauf ausgegangen werden!

2. Wie ist es, wenn die Pachtzeit mehr als 30, z. B. 40 Jahre betragen soll?

Nach § 594 b Satz 1 BGB kann ein Landpachtvertrag, der für eine längere Zeit als 30 Jahre geschlossen wurde, nach Ablauf von 30 Jahren spätestens am dritten Werktag eines Pachtjahres für den Schluss des nächsten Pachtjahres gekündigt werden. Die Vertragsparteien sind also für die Dauer von 30 Jahren an den Vertrag gebunden und müssen ihn erfüllen.

Nach Ablauf von 30 Jahren (vgl. § 585 a BGB!) kann jede Vertragspartei den Landpachtvertrag kündigen, muss allerdings die Terminstellung „**spätestens am dritten Werktag** für den Schluss des nächsten Pachtjahres“ beachten. Diese Vorschrift ist unabdingbar.

Ein auf mehr als 30 Jahre wirksam geschlossener Landpachtvertrag ist bereits nach 30 Jahren und damit vor Ablauf der vereinbarten Pachtzeit durch Kündigung beendbar.

Erfolgt die Kündigung nicht, gilt er selbstverständlich bis zum Ablauf der vereinbarten Pachtzeit, also bis zum Ende des 40. Pachtjahres (vgl. die Fragestellung)!

Zweck des § 594 b BGB ist, niemanden über die Dauer einer Generation hinaus schuldrechtlich zu binden, sondern nach 30 Jahren den Vertragsparteien neue ökonomisch sinnvolle Dispositionen zu ermöglichen, insbesondere die „Wanderung des Bodens zum besseren Wirt“. Die Vorschrift ermöglicht damit auch die Verbesserung der Agrarstruktur.

3. Wie wird ein für *unbestimmte Zeit* geschlossener Landpachtvertrag beendet?

Ein solcher Landpachtvertrag wird in der Regel **durch Kündigung** beendet. Der Wille, den für eine unbestimmte Zeit geschlossenen Vertrag zu beenden, muss also erklärt werden. Die Erklärung ist einseitig, bedarf zu ihrer Wirksamkeit also nicht der Zustimmung des Erklärungsempfängers.

4. Wann wird die Kündigung wirksam?

Sind bestimmte Fristen zu beachten?

Bedarf sie der Schriftform und der Begründung?

4.1 Die Kündigung **muss** regelmäßig spätestens am **dritten Werktag** (vgl. jedoch § 594 d BGB!) der jeweils geltenden Kündigungsfrist dem Pächter bzw. dem Verpächter **zugegangen** sein. Vor dem Zugang entfaltet sie keinerlei Wirkungen (§ 130 BGB).

Für den Zugang der Kündigung genügt es, dass das Kündigungsschreiben z.B. in den Briefkasten des Empfängers geworfen wird, er also von der Kündigung Kenntnis erhalten kann. Zusendung durch eingeschriebenen Brief ist aus Gründen der Beweissicherheit zu empfehlen!

Eines bestimmten Wortlauts, z.B. „ich kündige den Landpachtvertrag“, bedarf die Kündigungserklärung nicht. Es genügt, wenn der Wille des Kündigenden, den Vertrag beenden zu

wollen, deutlich wird, z.B. durch die Formulierung: „Ich will den Vertrag beenden“ oder „Sie müssen das Grundstück am Ende des nächsten Pachtjahres zurückgeben“, oder, wenn der Pächter kündigt, z.B.: „Ich gebe das Pachtgrundstück zurück“.

4.2 Werktage sind: Montag, Dienstag, Mittwoch, Donnerstag, Freitag und Samstag (Sonntag), außer wenn sie auf einen gesetzlichen Feiertag fallen.

Gesetzliche Feiertage sind alle Sonntage, Neujahr, Karfreitag, 2. Ostertag, 1. Mai (Tag der Arbeit), Himmelfahrt, 2. Pfingsttag, 3. Oktober (Tag der Deutschen Einheit), 1. und 2. Weihnachtstag, in Sachsen-Anhalt außerdem 6. Januar (Dreikönigstag) und 31. Oktober (Reformationstag).

4.3 Die Kündigung ist regelmäßig nur unter Wahrung einer bestimmten Frist, der **Kündigungsfrist**, zulässig. Die **regelmäßige Kündigungsfrist** „spätestens am 3. Werktag eines Pachtjahres für den Schluss des nächsten Pachtjahres“ ergibt sich aus dem § 594 a BGB. Sie wird vielfach **ungenau als „zweijährige Kündigungsfrist“** bezeichnet. Sie kann zwar **in schriftlicher Form vertraglich verkürzt** werden (§ 594 a Abs. 1 Satz 3 BGB), die Kündigung muss jedoch in jedem Fall spätestens am 3. Werktag **des halben Jahres** erfolgen, nach dessen Ablauf das Pachtverhältnis enden soll; sie ist nur zum Ende eines Pachtjahres zulässig; mithin kann eine kürzere Frist als ein halbes Jahr nicht vereinbart werden. Weitere Einzelheiten wegen anderer Fristen siehe unten.

4.4 „Spätestens am dritten Werktag...“ bedeutet, dass die Kündigung spätestens am dritten Werktag den Adressaten **zugegangen** sein muss, wenn sie wirksam sein soll. Der Kündigende muss also die Kündigungserklärung so rechtzeitig absenden, dass sie spätestens „am dritten Werktag“ in den Postkasten des Empfängers gelangt oder ihm oder einem Bevollmächtigten ausgehändigt wird.

4.5 Die Kündigung bedarf nach § 594 f BGB zu ihrer Wirksamkeit stets der schriftlichen Form, und zwar aus Gründen der Rechtssicherheit. Das ist unabdingbar. Einer Begründung bedarf sie nur in bestimmten Fällen.

5. Welcher Zeitraum ist das „Pachtjahr“? Welche Bedeutung hat es?

§ 594 Abs. 1 Satz 2 BGB bestimmt, dass „**im Zweifel das Kalenderjahr**“ als Pachtjahr gilt. Auf das Pachtjahr bezieht sich regelmäßig die Pacht (der „Pachtzins“). Es ist außerdem Grundlage für die Bemessung der Kündigungsfristen.

Es ist dringend zu empfehlen, eine andere Zeit als das Kalenderjahr im einzelnen Landpachtvertrag ausdrücklich zu vereinbaren, wenn das Kalenderjahr als nicht sachgerecht anzusehen ist.

So dürfte bei Verpachtung von Acker- oder Weidegrundstücken regelmäßig die ausdrückliche Vereinbarung der Zeit vom 01.10. oder 01.11. eines Jahres bis zum 30.09. bzw. 31.10. des Folgejahres als Pachtjahr sachgerecht und zu empfehlen sein (vom regelmäßigen Ende der Ernteperiode bzw. Weideperiode bis zur gleichen Zeit des nächsten Jahres).

6. Was bezweckt die Kündigungsfrist?

Die Kündigungsfrist soll dem Verpächter die Möglichkeit geben, sich innerhalb angemessener Zeit nach einem neuen Pächter umzusehen oder die Übernahme des Pachtgrundstückes in eigene Bewirtschaftung vorzubereiten; dem Pächter soll sie die Möglichkeit geben, sich um Ersatzland oder die Fortsetzung des gekündigten Vertrages zu bemühen. Sie schützt beide Vertragsparteien.

7. Kann ein Landpachtvertrag „fristlos“ gekündigt werden ?

Die Frage ist sowohl für den für bestimmte Zeit als für den für bestimmbare Zeit als auch für den für nicht bestimmte Zeit geschlossenen Landpachtvertrag zu bejahen. Die rechtliche Möglichkeit zur im Gesetz so genannten „außerordentlichen fristlosen Kündigung“ ist gegeben, wenn ein **wichtiger Grund** vorliegt. Einzelheiten ergeben sich aus § 594 e BGB.

Diese Vorschrift enthält den Grundsatz, dass die außerordentliche fristlose Kündigung des Pachtverhältnisses in entsprechender Anwendung der §§ 543 und 569 Abs. 1 und 2 BGB zulässig ist. Ausnahmsweise gelten insofern für die fristlose Kündigung eines Landpachtvertrages mietrechtliche Vorschriften entsprechend. Dazu im einzelnen folgendes:

8. Wer ist zur außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigt? Welche Voraussetzungen nennt das Gesetz ?

§ 543 Abs. 1 Satz 1 BGB enthält den **Grundsatz**, dass **jede Vertragspartei**, also sowohl Verpächter als auch Pächter, den Landpachtvertrag aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen kann. Dieser Grundsatz ist unabdingbar.

Nicht zur außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigt ist, wer selbst den Grund zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grunde, etwa durch dauernde und trotz Abmahnung fortgesetzte Vertragsverletzungen gibt.

Voraussetzung einer außerordentlichen fristlosen Kündigung ist grundsätzlich ein „wichtiger Grund“. Als solchen bestimmt § 543 Abs. 1 Satz 2 BGB:

„wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses **nicht zugemutet** werden kann.“

Dies gilt entsprechend für Landpachtverhältnisse.

Diese Bestimmung ist nicht abdingbar. Sie zeigt deutlich, dass die **außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund nur ausnahmsweise zulässig** sein soll, wenn nämlich **nach Abwägung der Interessen des Verpächters und des Pächters** dem Kündigenden das Abwarten der Kündigungsfrist oder der Vertragsbeendigung z. B. durch Zeitablauf aus objektiven Gründen **nicht zugemutet** werden kann.

Nur wenn dies festgestellt werden kann, darf von dem Grundsatz abgewichen werden, dass Landpachtverträge von den Vertragsparteien bis zu ihrer ordentlichen Beendigung durch Zeitablauf oder ordentliche fristgerechte Kündigung einzuhalten und zu erfüllen sind.

Die Frage der Unzumutbarkeit ist im Einzelfall nur schwer zu beantworten. Deshalb ist dringend zu empfehlen, vor der Abgabe der Erklärung einer außerordentlichen fristlosen Kündigung anwaltlichen Rat einzuholen!

9. Welche konkreten Gründe nennt das Gesetz für die Zulässigkeit einer außerordentlichen fristlosen Kündigung?

§ 543 Abs. 2 BGB zählt nur einige (nicht alle!) für Landpachtverträge entsprechend geltende wichtige Gründe auf, die die außerordentliche fristlose Kündigung von Landpachtverträgen rechtfertigen können. Es sind dies:

- (1) der Verpächter gewährt dem Pächter den vertragsgemäßen Gebrauch der Pacht Sache nicht rechtzeitig oder entzieht ihn diesem wieder ohne rechtfertigenden Grund;
- (2) der Pächter verletzt die Rechte des Verpächters dadurch in erheblichem Maße, dass er die Pacht Sache durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet oder sie unbefugt einem Dritten überlässt;
- (3) der Pächter ist mit der Entrichtung der Pacht oder eines erheblichen Teils derselben im Verzug, zahlt also nicht rechtzeitig, es sei denn, der Pächter zahlt vor Zugang der Kündi-

gung oder erklärt die Aufrechnung. Regelmäßig hat der außerordentlichen fristlosen Kündigung jedoch eine **erfolgreiche Abmahnung** oder Nachfristsetzung voranzugehen.

10. Gelten weitere spezielle Regelungen für die Landpacht?

Ergänzend und insoweit abweichend von § 543 Abs. 2 (Nr. 3) BGB bestimmt § 594 e Abs. 2 BGB für das Landpachtrecht, dass ein wichtiger Grund insbesondere auch dann vorliegt, wenn der Pächter mit der Entrichtung des Pachtzinses oder eines nicht unerheblichen Teils des Pachtzinses **länger als 3 Monate im Verzug** ist, also den Zahlungstermin länger als 3 Monate hat verstreichen lassen. Wenn der Pachtzins nach Zeitabschnitten von weniger als einem Jahr, also z. B. halbjährlich oder vierteljährlich bemessen und zu entrichten ist, ist die außerordentliche fristlose Kündigung aus dem Grunde des Zahlungsverzuges des Pächters erst zulässig, wenn der Pächter für zwei auf einander folgende Termine im Verzug ist.

Zu beachten bleibt jedoch im Falle des Zahlungsverzuges, dass die außerordentliche fristlose Kündigung ausgeschlossen ist, wenn der Pächter den Verpächter mit den rückständigen Beträgen befriedigt, der Verpächter also über sie verfügen kann (dazu kann die Abtretung einer Forderung an den Verpächter ausreichen), und wenn sich der Pächter durch Aufrechnung von seiner Schuld befreien konnte und die Aufrechnung unverzüglich nach Zugang der Kündigung erklärt.

11. Was heißt „unverzüglich“?

„Unverzüglich“ heißt:

die Aufrechnung muss **sofort** erklärt werden, wenn nicht der Pächter für sein Zögern einen Entschuldigungsgrund hat; vgl. § 121 Abs. 1 Satz 1 BGB: „... ohne schuldhaftes Zögern (unverzüglich) ...“. **Weitere Einzelheiten mögen dem Gesetz entnommen werden!**

12. Welche weitere Besonderheit ist im Falle des Zahlungsverzuges des Pächters zu beachten?

§ 594 e Abs. 1 BGB erklärt nicht nur § 543 BGB, sondern **auch § 569 Abs. 1 und 2 BGB** für entsprechend anwendbar und nennt damit weitere wichtige Gründe, die eine außerordentliche fristlose Kündigung rechtfertigen:

12.1 Ein weiterer wichtiger, die außerordentliche fristlose Kündigung rechtfertigender Grund „im Sinne des § 543 Abs. 1“ liegt demnach für den Pächter auch vor, wenn die Pachtsache

(Grundstück mit Gebäude oder ohne solche) so beschaffen ist, dass ihr Gebrauch mit einer erheblichen Gefährdung der Gesundheit verbunden ist (z.B. Einsturzgefahr eines mitverpachteten Gebäudes oder einer Brücke). Dies gilt selbst dann, wenn der Pächter die gefährliche Beschaffenheit der Pachtsache bei Vertragsschluss kannte oder darauf verzichtet hat, die ihm wegen der Mangelhaftigkeit der Pachtsache zustehenden Rechte gegenüber dem Pächter geltend zu machen.

12.2 Ein wichtiger Grund „im Sinne des § 543 Abs. 1“ liegt ferner vor, wenn eine Vertragspartei den Hausfrieden der anderen Vertragspartei so nachhaltig stört, dass der anderen Partei (dem Kündigenden) die Fortsetzung des Landpachtverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Landpachtvertrages unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen nicht zugemutet werden kann. Zu denken ist hier an den Fall des strafrechtlich zu ahndenden Hausfriedensbruchs.

13. Können im einzelnen Landpachtvertrag weitere Möglichkeiten der außerordentlichen Kündigung vereinbart werden?

Diese Frage ist grundsätzlich zu bejahen. Die Voraussetzungen müssen jedoch zum Schutze des Vertrauens von Pächter und Verpächter in den Bestand des Landpachtvertrages während der vereinbarten Pachtzeit formal und inhaltlich so gestaltet sein, dass eine außerordentliche Kündigung aus sachfremden Gründen, etwa weil das Pachtverhältnis als lästig empfunden wird, ausgeschlossen ist.

14. Ist vor Kündigung des Landpachtvertrages die Einholung anwaltlichen Rates zu empfehlen?

Die zum Teil schwer verständlichen gesetzlichen Regelungen der Kündigung sowie das hohe Risiko eines Rechtsstreits legen es dringend nahe, im Falle einer Zerrüttung des Vertragsverhältnisses *anwaltlichen Rat* einzuholen, bevor zu dem „scharfen Schwert“ der außerordentlichen fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund gegriffen wird. Behörden und Gerichte erteilen in diesem Fall keinen Rechtsrat.

15. Kann der Landpachtvertrag durch behördliche oder gerichtliche Entscheidung beendet werden?

Der Vollständigkeit halber sei noch darauf hingewiesen, dass auch eine Beendigung sowohl durch gerichtliche Entscheidung nach den §§ 7 und 8 des **Landpachtverkehrsgesetzes** als

auch durch Entscheidung der Flurneuordnungsbehörde in einem von ihr geleiteten Verfahren nach den Vorschriften des **Flurbereinigungsgesetzes** oder des **Landwirtschaftsanpassungsgesetzes in Verbindung mit dem Flurbereinigungsgesetz** möglich ist.

16. Führt die Veräußerung des verpachteten Grundstücks durch den Verpächter zur Beendigung oder „außerordentlichen“ Kündigung des Pachtvertrages?

Veräußerung oder Belastung der Pachtsache führen weder zu einer automatischen Beendigung des Pachtvertrages noch zu seiner „außerordentlichen“ Kündigung.

Für den Landpachtvertrag gelten auch insofern die mietrechtlichen Vorschriften in den §§ 566 bis 567 b (früher §§ 571 ff) BGB) entsprechend, wie § 593 b BGB bestimmt. Dies bedeutet, dass für den Fall der **Veräußerung des Pachtgrundstückes** durch den Verpächter an einen Dritten, den Erwerber, dieser anstelle des Verpächters in den Landpachtvertrag eintritt (Kauf bricht nicht Miete, Kauf bricht nicht Pacht), mithin der Erwerber mit dem Eintritt in den Landpachtvertrag auch die Rechte des (bisherigen) Verpächters wahrnehmen kann und dessen Pflichten zu erfüllen hat, wie es sich aus Vertrag und Gesetz für den Verpächter ergibt.

Der ursprüngliche Verpächter ist allerdings nicht gänzlich aus seiner Haftung gegenüber dem Pächter befreit. Er haftet als derjenige, der den Landpachtvertrag anfänglich geschlossen hat, gegenüber dem Pächter wie ein Bürge, wenn der Erwerber dem Pächter wegen Nichterfüllung seiner Pflichten schadenersatzpflichtig wird (§ 566 Abs. 2 BGB entspr.).

Der ursprüngliche Verpächter kann den Pächter nicht darauf verweisen, dass er zunächst den Erwerber und neuen Verpächter verklagen müsse; er kann sich mithin gegen seine Heranziehung nicht mit der so genannten „Einrede der Vorausklage“ wehren.

Der Pächter hat im Falle der Veräußerung des Pachtgrundstückes an einen Dritten keinen Anspruch auf den Erwerb des Pachtgrundstückes, insbesondere kein Vorkaufsrecht oder Ankaufsrecht, wenn dies nicht ausdrücklich im Pachtvertrag vereinbart wurde (der Vertrag hätte dann jedoch zu seiner Wirksamkeit der notariellen Beurkundung bedurft).

17. Wird der Landpachtvertrag durch den Tod einer Vertragspartei, durch die Übergabe des Pächterbetriebes im Wege der vorweggenommenen Erbfolge oder durch Berufsunfähigkeit des Pächters („außerordentlich“) beendet?

Diese Frage ist zu verneinen.

17.1 Im Falle des Todes des Pächters haben jedoch sowohl dessen Erben als auch der Verpächter ein **außerordentliches Kündigungsrecht**; die Kündigung ist zulässig innerhalb eines Monats, nachdem die Erben des Pächters oder der Verpächter vom Tode des Pächters Kenntnis erhalten haben, mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines Kalender- vierteljahres; ist die **ordnungsmäßige Bewirtschaftung** der Pachtsache gewährleistet, können die Erben die Fortsetzung des Pachtverhältnisses verlangen; wegen Einzelheiten wird auf § 594 d BGB Bezug genommen.

17.2 Im Falle der Übergabe des Betriebes des Pächters im Wege der vor weggenommenen Erbfolge hat der Verpächter ebenfalls ein außerordentliches befristetes Kündigungsrecht, wenn die **ordnungsmäßige Bewirtschaftung** der Pachtsache durch den Übernehmer nicht gewährleistet erscheint. Die Kündigung hat auch in diesem Falle mit der „gesetzlichen Frist“ zu erfolgen, sie hat spätestens am dritten Werktag des halben Jahres zu erfolgen, mit dessen Ende das Pachtverhältnis enden soll; sie ist jedoch nur zum Schluss eines Pachtjahres zulässig (vgl. § 593 a und § 594 a BGB).

17.3 Im Falle der Berufsunfähigkeit des Pächters im Sinne der gesetzlichen Rentenversicherungsvorschriften hat der Pächter ein außerordentliches befristetes Kündigungsrecht, wenn der Verpächter der Überlassung der Pachtsache (Betrieb oder Grundstück) an einen Dritten, der eine **ordnungsmäßige Bewirtschaftung** gewährleistet, widerspricht; eine abweichende Vereinbarung im Verträge ist unwirksam (§ 594 c BGB).

17.4 Eine ordnungsmäßige Weiterbewirtschaftung des Pächterbetriebes ist dann gewährleistet, wenn der Dritte in der Lage ist, nach seinen nachgewiesenen Kenntnissen und Fähigkeiten den Betrieb des Pächters ordnungsmäßig zu bewirtschaften. Nicht gefordert wird eine „spitzenmäßige“, insbesondere nicht eine exzessiv auf Ertragssteigerung gerichtete Bewirtschaftung, eine solche wäre eher nicht ordnungsmäßig. Zu verlangen ist jedoch, dass sich der Nachfolger des Pächters neuen fachlich begründeten Entwicklungen anpasst. Dies bezieht sich nicht nur auf die anzuwendende Technik, sondern auch auf die Erhaltung und Mehrung von förderlichen Nutzungs-, Produktions- und Lieferrechten (z.B. Erwerb und Erhaltung von Zufahrten, Zuckerrüben- und Milchliefer- und produktions-

rechten) und auch die Beachtung von Rechtsvorschriften und behördlichen Entscheidungen (der vom Staat gesetzten Ordnung).

17.5 Für den Fall des Todes des Verpächters gilt, dass nach dem erbrechtlichen Grundsatz der Gesamtrechtsnachfolge der Erbe des Verpächters an dessen Stelle in den Landpachtvertrag eintritt. Riskant ist für beide Vertragsparteien der Fall, dass der Erbe unbekannt oder die Erbfolge streitig ist oder einer von mehreren Erben des Verpächters die Rechte des Verpächters aus dem Landpachtvertrag allein für sich, nicht auch zu Gunsten der anderen Miterben geltend macht. Die Vorschriften des BGB-Landpachtrechtes enthalten hierfür keine besondere Bestimmung. Dem Pächter ist bei Streit über die Erbfolge nach dem Verpächter oder unter den Erben zu empfehlen, den Pachtzins unter Verzicht auf die Rückforderung beim Amtsgericht zu hinterlegen.

18. Wie ist die Rechtslage, wenn eine juristische Person Partei eines Landpachtvertrages ist und aufgelöst wird: Wird der Landpachtvertrag dadurch beendet?

Diese Frage ist zu verneinen. Allerdings folgt der Auflösung regelmäßig die Liquidation, während der die aufgelöste juristische Person rechtsfähig bleibt, grundsätzlich jedoch nicht mehr durch den Vorstand (AG und e. G.) oder Geschäftsführer (GmbH), sondern durch den **Liquidator** handelt. **Aufgabe des Liquidators** ist es, die laufenden Geschäfte zu beenden, die Verpflichtungen der aufgelösten juristischen Person zu erfüllen, ihre Forderungen einzuziehen und das Vermögen in Geld umzusetzen (vgl. z. B. § 88 GenG und § 70 GmbHG). Die Erfüllung dieser Aufgaben führt natürlich dazu, auch die Dauerschuldverhältnisse, also auch die Landpachtverträge zu beenden. Bis zur Beendigung, sei es durch Zeitablauf, sei es durch Kündigung, sind die Verträge jedoch von der aufgelösten, sich im Stadium der Liquidation befindlichen juristischen Person zu erfüllen und sind insbesondere zu Gunsten der aufgelösten juristischen Person auch deren Rechte wahrzunehmen. Ist die aufgelöste juristische Person Verpächter, so hat sie also dem Pächter bis zur Beendigung des Pachtvertrages z. B. Gebrauch und Ziehung der Nutzungen des verpachteten Grundstücks und dessen Besitz zu gewähren, aber auch den Pachtzinsanspruch geltend zu machen. Ist die aufgelöste juristische Person Pächter, so hat sie weiterhin Anspruch auf Überlassung des Besitzes des gepachteten Grundstücks zum Gebrauch und zur Ziehung der Nutzungen im Rahmen einer ordnungsmäßigen Bewirtschaftung, ist aber weiterhin auch verpflichtet, den vereinbarten Pachtzins zu entrichten, bis der Landpachtvertrag durch Kündigung oder Zeitablauf beendet ist.

Wegen Einzelheiten, insbesondere auch im Fall der Insolvenz der juristischen Person, muss auf die Einholung anwaltlichen Rates verwiesen werden.

19. Kann der Pächter bei wirksamer Kündigung durch den Verpächter oder bei Ablauf der vereinbarten Pachtzeit die Fortsetzung des Pachtverhältnisses verlangen?

Das Thema ist von erheblicher praktischer Bedeutung. Die Frage ist nach näherer Maßgabe des § 595 BGB zu bejahen. Zweck dieser Vorschrift ist es, angesichts des hohen Pachtlandanteils an den von den landwirtschaftlichen Betrieben (Unternehmen) insbesondere in den neuen Bundesländern bewirtschafteten Flächen das Risiko des Pächters und Betriebsinhabers, in Folge von Kündigungen mit den gepachteten Grundstücken auch den auf Pachtung beruhenden Betrieb zu verlieren, zu minimieren, ohne dass das Fortsetzungsverlangen des Pächters zu einer „Verewigung“ der Pachtung führt.

Das Gesetz räumt den **Fortsetzungsanspruch** nur dem Pächter, **nicht auch dem Verpächter** ein.

19.1 Der Pächter kann nach § 595 Abs. 1 BGB die Fortsetzung des Pachtverhältnisses verlangen, wenn

„1. bei einem Betriebspachtverhältnis der Betrieb seine wirtschaftliche Lebensgrundlage bildet;

2. bei dem Pachtverhältnis über ein Grundstück der Pächter auf dieses Grundstück zur Aufrechterhaltung seines Betriebes, der seine wirtschaftliche Lebensgrundlage bildet, angewiesen ist

und die vertragsmäßige Beendigung des Vertragsverhältnisses für den Pächter **oder** seine Familie eine Härte bedeuten würde, die auch **unter Würdigung der berechtigten Interessen des Verpächters** nicht zu rechtfertigen ist. Die Fortsetzung kann unter diesen Voraussetzungen wiederholt verlangt werden.“ Als **berechtigtes Interesse** des Verpächters ist es anzusehen, das verpachtete Grundstück besser zu verwerten, es in Eigenbewirtschaftung zu nehmen oder anderweitig zu verpachten.

19.2 Der Pächter kann, wenn die berechtigten Interessen des Verpächters zurückstehen müssen, verlangen, dass das Vertragsverhältnis **so lange fortgesetzt** wird, wie dies unter Berücksichtigung aller Umstände angemessen ist; jedoch können die Vertragsbedingungen zu Gunsten des Verpächters angemessen geändert werden, wenn das Festhalten an den ursprünglichen Bedingungen dem Verpächter nicht zuzumuten ist (§ 595 Abs. 2 Satz 2 BGB).

20. Wer ist „Pächter“ im Sinne des § 595 BGB?

Durch das Wort „Pächter“ sind Pächter in jedweder Rechtsform, also natürliche Personen, Personengesellschaften und juristische Personen mit erfasst.

Dem dürfte nicht entgegenstehen, dass in § 595 Abs. 1 die Formulierungen „der seine wirtschaftliche Lebensgrundlage bildet“ und „oder seine Familie“ verwendet werden, und dass demnach ursprünglicher Zweck des Fortsetzungsanspruchs der Schutz der Existenzgrundlage landwirtschaftlicher Pächterfamilien war. Die Beschränkung des Begriffs „Pächter“ in § 595 BGB auf natürliche Personen sollte angesichts der erheblichen Zahl landwirtschaftlicher Pächter in den Rechtsformen von juristischen Personen und von rechtsfähigen Personengesellschaften insbesondere seit dem Beitritt der DDR zum Bundesgebiet als zu eng angesehen werden, mag auch im Jahre 1985 bei der Verabschiedung der Pachtrechtsnovellierung der Gesetzgeber die Vorstellung gehabt haben, zu schützen seien auf Pachtungen beruhende landwirtschaftliche Unternehmen in der Inhaberschaft einzelner oder mehrerer natürlicher Personen (sog. „Familienbetriebe“). Rechtsprechung hierzu liegt - soweit ersichtlich ist - noch nicht vor. Daher besteht in dieser Hinsicht eine Rechtsunsicherheit. Nicht auszuschließen ist, dass die Rechtsprechung die Anwendbarkeit des § 595 BGB zumindest bei Pächtern in der Form von Kapitalgesellschaften (GmbH und AG), evtl. aber auch bei Genossenschaften und den kaufmännischen Personengesellschaften wegen des Fehlens sozialer Aspekte verneint.

21. Wann ist der gesetzliche Fortsetzungsanspruch ausgeschlossen?

21.1 Der gesetzliche Fortsetzungsanspruch des Pächters ist zum einen ausgeschlossen, wenn die Voraussetzungen des § 595 Abs. 1 und 2 BGB schon nicht vorliegen, also z. B. das Pachtverhältnis gar nicht beendet wird oder nicht beendet werden soll.

21.2 Der Pächter kann nach § 595 Abs. 3 BGB aber auch dann die Fortsetzung des Landpachtverhältnisses nicht verlangen, wenn

(1) er selbst gekündigt hat,

(2) der Verpächter zur außerordentlichen fristlosen Kündigung oder nach Übergabe des Pächterbetriebes im Wege der vorweggenommenen Erbfolge (§ 593a BGB) zu einer außerordentlichen Kündigung unter Wahrung der gesetzlichen Frist von einem Halbjahr zum Pachtjahresende (§ 594 Abs. 2 BGB) berechtigt ist,

(3) die Laufzeit des Vertrages

bei einem Pachtverhältnis über einen Betrieb, bei der Zupachtung von Grundstücken, durch die ein Betrieb entsteht, oder bei einem Pachtverhältnis über Moor- und Ödland, das vom Pächter kultiviert worden ist,

auf mindestens 18 Jahre,

bei der Pacht anderer landwirtschaftlicher Grundstücke auf mindestens 12 Jahre vereinbart worden ist,

(4) der Verpächter die nur vorübergehend verpachtete Sache in eigene Nutzung nehmen oder zur Erfüllung gesetzlicher sonstiger öffentlicher Aufgaben verwenden will.

Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang auch auf den Ausschluss des Fortsetzungsverlangens im Falle des Todes des Pächters (§ 594 d Abs. 3 BGB) sowie im Falle des Unterlassens der Anzeige des Landpachtvertrages nach dem Landpachtverkehrsgesetz (vgl. unten).

21.3 Zweck dieser komplizierten Regelung ist es, den Pächterbetrieb vor Zerschlagung zu schützen, wenn der Pächter z.B. in erheblichem Umfange im Vertrauen auf den längerfristigen Bestand der Pachtung investiert hat. Hinzu kommen sozialpolitische Gesichtspunkte zu Gunsten **des Pächters oder seiner Familie** (siehe oben zu § 595 Abs. 1 BGB). Keinesfalls aber soll die Verlängerung des Landpachtverhältnisses auf Grund des gesetzlichen Anspruchs über 18 Jahre hinaus zulässig sein (keine ewige Pacht, s. oben).

Diese Begrenzung des gesetzlichen Fortsetzungsanspruchs gibt den Pachtvertragsparteien die Möglichkeit, nach Ablauf der Pachtdauer neu zu disponieren; sie gibt dem Verpächter die Möglichkeit, bessere Verpachtungschancen zu nutzen und damit der Notwendigkeit der Wanderung des Bodens zum besseren Wirt Rechnung zu tragen.

22. Welcher Form bedarf das Fortsetzungsverlangen des Pächters? Ist es zu begründen?

Das Fortsetzungsverlangen des Pächters nach § 595 BGB bedarf zu seiner Wirksamkeit der **Schriftform**.

Es ist **auf Verlangen des Verpächters zu begründen**. Dazu reicht es nicht aus, dass der Pächter z. B. schriftlich erklärt: „Als Pächter sind wir/bin ich zur Aufrechterhaltung unseres/

meines Betriebes auf die von Ihnen gepachteten Grundstücke dringend angewiesen, so dass die Beendigung des Pachtvertrages nicht zu rechtfertigen ist.“ Bei einer solchen Erklärung handelt es sich lediglich um eine **substanzlose Behauptung** des Pächters, **nicht jedoch um eine Auskunft** über die wirtschaftlichen **Gründe**, die das Fortsetzungsverlangen gerade hinsichtlich der Grundstücke des Verpächters rechtfertigen können. Eine solche Erklärung lässt insbesondere nicht erkennen, weshalb die vertragsgemäße Beendigung durch Ablauf der Pachtzeit oder durch Kündigung für den die Fortsetzung verlangenden Pächter eine Härte bedeuten soll, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Verpächters an der vertragsgemäßen Beendigung des Vertragsverhältnisses nicht zu rechtfertigen ist.

23. Ist die Geltendmachung des Fortsetzungsverlangens nach § 595 BGB an bestimmte Fristen gebunden?

Die Frage ist zu bejahen. Der Anspruch muss **mindestens ein Jahr vor Pachtende** geltend gemacht werden. Bei Fristversäumung des Pächters hat der Verpächter das Recht, das Fortsetzungsverlangen abzulehnen. Ist eine zwölfmonatige oder kürzere Kündigungsfrist vereinbart, muss der Anspruch innerhalb eines Monats nach Zugang der Kündigung geltend gemacht werden.

24. Kann sich der Fortsetzungsanspruch auch aus dem Landpachtvertrag ergeben?

Die Parteien des Landpachtvertrages können von § 595 BGB abweichende Vereinbarungen treffen, wenn sie die Fortsetzung des Pachtvertrages erleichtern; jedoch kann der Pächter auf seine Rechte aus § 595 BGB - das Fortsetzungsverlangen - nur verzichten, wenn dies zur Beilegung eines Pachtstreits durch einen gerichtlichen Vergleich führt, mithin gewährleistet ist, dass der vom Gesetzgeber gewollte Pächterschutz nicht in Frage gestellt wird.

Zweifelhaft bleibt, ob durch den Landpachtvertrag auch dem Verpächter ein Anspruch gegen den Pächter auf Pachtverlängerung - eventuell gegen den Willen des Pächters - begründet werden kann. Das dürfte mit Rücksicht auf den **Zweck des § 595 BGB**, nämlich den **Pächter** zu schützen, wohl zu verneinen sein, insbesondere, wenn ein solcher Anspruch dazu führen würde, dass der Pächter gezwungen wäre, seinen - unrentablen - Betrieb fortzusetzen.

25. Kann sich ein Landpachtvertrag auch „automatisch“ verlängern?

Diese Frage ist für Landpachtverträge, die für eine bestimmte Zeit vereinbart wurden, nach

Maßgabe des § 594 Sätze 2 - 4 BGB zu bejahen. Nach dieser Vorschrift verlängert sich ein Landpachtverhältnis, das auf bestimmte Zeit, mindestens aber auf drei Jahre geschlossen worden ist, auf unbestimmte Zeit, wenn auf die Anfrage eines Vertragsteils, ob der andere Teil zur Fortsetzung des Pachtverhältnisses bereit sei, dieser die Fortsetzung nicht binnen einer Frist von drei Monaten ablehnt; **Anfrage und Ablehnung bedürfen der Schriftform, sonst sind sie unwirksam.**

Die Anfrage ist auch dann unwirksam, wenn in ihr nicht darauf hingewiesen wird, dass sich das Pachtverhältnis bei der Nichtbeachtung der Anfrage über die im Vertrag bestimmte Zeit hinaus „automatisch“ auf unbestimmte Zeit verlängert, und wenn sie nicht spätestens innerhalb des drittletzten Pachtjahres gestellt wird.

26. Können die bisherigen Vertragsparteien bei Fehlen eines Fortsetzungsanspruchs oder bei Fehlschlagen einer Verlängerung einen neuen Landpachtvertrag schließen?

Die Frage ist mit Ja zu beantworten.

Von der Fortsetzung eines bestehenden Landpachtvertrages zu unterscheiden ist der Abschluss eines neuen Vertrages unter den bisherigen Vertragsparteien über dasselbe Grundstück oder denselben Betrieb. Ein solcher Vertragsabschluss beruht auf einer neuen Willensentscheidung. Es steht den Vertragsparteien frei, einen neuen Vertrag abzuschließen. Einen Anspruch auf den Abschluss eines neuen Vertrages hat aber weder der Pächter noch der Verpächter.

Viele Einzelverträge enthalten jedoch abweichende Regelungen, die zu beachten sind.

27. Welche Folgen hat die Beendigung eines Landpachtvertrages? Insbesondere: Welche Pflichten hat der Pächter bei Beendigung des Landpachtvertrages?

Der Pächter hat die Pachtsache nach Beendigung des Pachtverhältnisses in **dem Zustand zurückzugeben, der einer bis zur Rückgabe fortgesetzten ordnungsmäßigen Bewirtschaftung entspricht** (§ 596 Abs. 1 BGB). Dies bedeutet nicht, dass der Pächter die Pachtsache (Betrieb oder Grundstück) in demselben Zustand zurückgeben muss, in dem er sie übernommen hat! „Ordnungsmäßig“ im Sinne dieser Vorschrift ist z. B. die im landwirtschaftlichen Sinne richtige Bodenbearbeitung, ggf. auch die Bestellung mit einer neuen Frucht, wie es ein im betriebswirtschaftlichem Sinne vernünftig handelnder Landwirt tun würde. Dabei ist die Anpassung der Bewirtschaftung an neuere allgemein in der Landwirtschaft anerkannte Erkenntnisse eingeschlossen. Überholte Praktiken in der Bewirtschaftung sind nicht ordnungs-

gemäß. Zu beachten sind ferner gesetzliche Vorschriften einschließlich solcher des Schutzes der natürlichen Umwelt, insbesondere des Naturschutzes, des Bodenschutzes, des Wasserschutzes, des Pflanzenschutzes und des Tierschutzes.

Zu den Pflichten des Pächters bei Pachtende gehört auch die rechtzeitige Aberntung des Getreides und sonstiger aufstehender Früchte. Das ist dem Pächter zuzumuten, weil er das Pachtende in aller Regel rechtzeitig erfährt. Hatte der Pächter z. B. das gepachtete Grundstück im Rahmen seines Baumschulbetriebes mit Bäumen bepflanzt, so hat er diese und die Baumstümpfe zu entfernen.

Die Vorschrift ist allerdings weitgehend abdingbar und ersetzbar durch einzelvertragliche Regelungen (Vertragsfreiheit). Daher ist zu empfehlen, bei Pachtende zunächst den Pachtvertrag zu prüfen.

28. Hat der Pächter auch sog. Produktionsrechte an den Verpächter zurückzugeben?

Besondere Probleme ergeben sich im Hinblick auf reglementierte Produktionsrechte (z. B. Zuckerrübenanbau- und Lieferrechte, Anlieferungs-Referenzmengen nach der Zusatzabgabenverordnung und besondere Produktionsverfahren umweltverträglicher Anbau nach besonderen Bedingungen gegen Gewährung von Subventionen).

28.1 Der Bundesgerichtshof hat zur Rückgabepflicht des Pächters gemäß § 596 Abs. 1 BGB auch **die Übertragung und die Rückübertragung von vinkulierten Namensaktien eines Unternehmens der Zuckerindustrie an den Verpächter** gerechnet, wenn an solche Aktien ein betriebsbezogenes Rübenlieferrecht gebunden ist und der Pächter solche Aktien im Rahmen eines sog. Ansparmodells mit eigenen Mitteln erworben hat. In einem solchen Fall hat der Verpächter dem Pächter lediglich das Ansparguthaben nebst Zinsen zu erstatten, nicht jedoch einen evtl. entstandenen Aktienmehrwert. In der Begründung seines Urteils hat der BGH unter anderem ausgeführt, dass die Erwirtschaftung und Ausnutzung von betriebsbezogenen Rübenlieferrechten Bestandteil einer ordnungsmäßigen Bewirtschaftung landwirtschaftlicher, zum Rübenanbau geeigneter Flächen sei, infolgedessen diese Rechte dem Pächter nur für die Dauer der Pacht verbleiben, und dass sie anschließend wieder dem Verpächter zustehen; da die Lieferrechte in dem - in der Vorinstanz vom OLG Naumburg - entschiedenen Fall an die Aktienrechte gebunden seien, gehöre zur Rückgabepflicht auch die Übertragung dieser Aktien (BGH Urteil vom 27.04.2001 - LW ZR 10/00 -, durch das die Revision gegen das Urteil des OLG Naumburg vom 27.04.2000 - 2 U (Lw) 28/99 -

zurückgewiesen wurde; das BGH-Urteil ist veröffentlicht in NJW 2001 S. 2537). Wegen weiterer Einzelheiten wird auf das Urteil des BGH Bezug genommen.

Zu dem hier angesprochenen Thema der ordnungsmäßigen Bewirtschaftung hat sich auch das **OLG Celle** in seinem Urteil vom 23.04.2001 - 7 U 219/99 -, veröffentlicht im „Agrarrecht“ 2002 Seite 228, unter folgenden Leitsätzen geäußert:

„1. Auch wenn zum Zeitpunkt des Abschlusses eines Pachtvertrages über landwirtschaftliche Flächen kein Zuckerrübenlieferrecht vom Verpächter auf den Pächter übergegangen ist, weil zu diesem Zeitpunkt die EG-Zuckermarktordnung noch in Kraft war, kann dem Verpächter bei Beendigung des Vertragsverhältnisses ein Anspruch auf (anteilige) Übertragung der nunmehr „auf den Flächen ruhenden“ Lieferrechte zustehen.

2. Dem Pächter landwirtschaftlicher Flächen kann es im Rahmen ordnungsmäßiger Bewirtschaftung obliegen, sich um die Zuteilung einer Lieferquote zu bemühen, wenn eine solche während der Dauer seiner Pachtzeit für das seiner Verfügungsbefugnis unterliegende Land eingeführt wird.“

Zur Begründung des 2. Leitsatzes führt das OLG unter anderem aus: „... Angesichts der konkreten örtlichen Situation, d. h. der Durchführung großflächiger Entwässerungsmaßnahmen ... sowie des gemeinschaftlichen Vorstoßes der Landwirte aus A, durch Umbruch von Grünlandflächen zu Ackerflächen eine zusätzliche Rübenquote zu erreichen, hätte der Beklagte gegen seine Verpflichtung zur ordnungsmäßigen Bewirtschaftung verstoßen, wenn er sich dem verschlossen hätte. Wäre die Verpächterin selbst Landwirtin gewesen, hätte sie eben diese Maßnahmen ergriffen.“ Beklagter war der rückgabepflichtige Pächter.

Wenn nach Umwandlung von Grünland in Ackerland es zur ordnungsmäßigen Bewirtschaftung durch den Pächter gehört, sich in Übereinstimmung mit den anderen praktizierenden Landwirten um eine Rübenquote zu bemühen, so ist dies erst recht anzunehmen, wenn ohne eine solche Umwandlung, also insbesondere ohne besonderen betrieblichen Aufwand, sozusagen von Natur aus das gepachtete Grundstück sich zum Rübenanbau eignet und der Rübenanbau in Verbindung mit Rübenlieferrechten üblich ist. Dies dürfte insbesondere für die Bördegebiete zutreffen.

28.2 Wie sind Anlieferungs-Referenzmengen (so genannte „Milchquoten“) bei Pachtende zu behandeln?

Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass der Gesetzgeber den Begriff „Milchquote“ in den einschlägigen Rechtsvorschriften nicht gebraucht. Der richtige Begriff heißt „Referenzmenge“

bzw. „Anlieferungs-Referenzmenge“ (vgl. Zusatzabgabenverordnung vom 12.01.2000, BGBl. I S. 27). Nachfolgend werden diese Begriffe verwendet.

Sodann ist darauf hinzuweisen, dass die nach § 16 b der Milchgarantiemengen-Verordnung vorläufig zugeteilten Anlieferungs-Referenzmengen mit Wirkung vom 01. April 2000 der Anlieferungs-Referenzmenge im Sinne der Zusatzabgabenverordnung entspricht. Dies ist für Milcherzeuger in den neuen Ländern wichtig!

Damit ist in dieser Hinsicht einheitliches Recht für das gesamte Bundesgebiet in Kraft; es gibt keinen grundsätzlichen Unterschied mehr zwischen dem alten Bundesgebiet und den neuen Ländern. Die rechtmäßig nach § 16 b der Milchgarantiemengen-Verordnung vorläufig zugeteilten Anlieferungs-Referenzmengen sind nun endgültig zugeteilt. Es versteht sich von selbst, dass unrechtmäßig vorläufig zugeteilte Anlieferungs-Referenzmengen durch die zu begrüßende Gleichstellung von Ost- und Westdeutschland nicht plötzlich „zustehende“, d. h. rechtmäßig zugeteilte oder zuzuteilende Anlieferungs-Referenzmengen geworden sind; sie bleiben unrechtmäßig vorläufig zugeteilt.

Nur die rechtmäßig vorläufig zugeteilte Anlieferungs-Referenzmenge steht als Anlieferungs-Referenzmenge im Sinne der ZAbgVO dem Milcherzeuger zu.

28.3 Wie steht es damit aber bei Beendigung der Verpachtung eines Betriebes oder Grundstücks „überwiegend zur Landwirtschaft“?

§ 7 Abs. 2 Satz 1 ZAbgVO bestimmt Folgendes:

„Wird ein gesamter Betrieb, der als selbständige Produktionseinheit weiter für die Milcherzeugung bewirtschaftet wird, auf Grund eines Kauf- oder Pachtvertrages oder eines Rechtsgeschäfts mit vergleichbaren Rechtsfolgen übergeben, überlassen oder **zurückgewährt, können** die Vertragsparteien den unmittelbaren Übergang der dem Abgebenden zustehenden Anlieferungs-Referenzmenge auf den Käufer, Pächter oder Verpächter schriftlich vereinbaren.“ (Hervorhebung durch Herausgeber)

Diese Vorschrift erfasst (unter anderem) den Fall der Rückgewähr eines verpachteten „gesamten Betriebes“ bei Pachtende an den Verpächter. Dieser kann mit dem Pächter den unmittelbaren Übergang der dem abgebenden Pächter zustehenden Anlieferungs-Referenzmenge schriftlich vereinbaren. „Unmittelbarer Übergang“ ist der in der Zusatzabgaben-Verordnung vorgesehene Übergang außerhalb des wohl als Regelfall vorgesehenen förmlichen Verfahrens der „regulierten entgeltlichen Übertragung von Anlieferungs-Referenz-

mengen“ nach den §§ 8 ff ZABgVO. In diesem Verfahren erfolgt die Übertragung von Anlieferungs-Referenzmengen „durch Verkaufsstellen“, also nicht unmittelbar durch einen zwischen dem Abgebenden und einem Übernehmer (Abnehmenden) abgeschlossenen Vertrag.

Zweifelhaft ist, ob der Verpächter eines landwirtschaftlichen Betriebs, zu dem nach den Grundsätzen einer ordnungsmäßigen Bewirtschaftung auch die Milcherzeugung im Rahmen einer Anlieferungs-Referenzmenge gehört, bei Pachtende einen **Anspruch** auf Abschluss eines Vertrages zur unmittelbaren Übertragung der dem rückgewährpflichtigen Pächter zustehenden Anlieferungs-Referenzmenge nach § 596 BGB hat.

Rechtlich fragwürdig erscheint, dass der unmittelbare Übergang der dem abgebenden Betriebspächter zustehenden Anlieferungs-Referenzmenge durch die ZABgVO nur dann zugelassen wird, wenn ein „gesamter Betrieb“ bei Pachtende zurückgewährt wird, nicht jedoch, wenn ein einzelnes zur Landwirtschaft verpachtetes, ebenfalls der Milcherzeugung im Betrieb des Pächters dienendes Grundstück an den Verpächter zurückgewährt werden soll.

Schließlich ist ungeklärt, ob die Übertragung bei Pachtende unentgeltlich zu erfolgen hat, oder ob der Verpächter dafür ein Entgelt zu zahlen hat, und wenn ja, wie es zu bemessen ist.

28.4 Die Rechtslage ist also unklar, zumal Rechtsprechung eines obersten Gerichts nicht bekannt ist. Zu empfehlen ist hiernach, dass Pächter und Verpächter bei Vertragsschluss eine Regelung des Verbleibs der Anlieferungs-Referenzmenge in einer ihren Interessen entsprechenden Weise treffen. Die Einholung anwaltlichen Rats ist dringend zu empfehlen.

29. Darf der Pächter bei Pachtende das Grundstück zurückbehalten?

Die Frage ist mit Nein zu beantworten, wie sich aus § 596 Abs. 2 BGB ergibt. § 596 Abs. 3 gibt dem Verpächter sogar das Recht, auch von einem Dritten, z. B. dem Unterpächter oder dem im Rahmen eines Pflugtauses zur Nutzung Berechtigten, das Pachtgrundstück zurückzuverlangen.

Gibt der Pächter die Pachtsache nicht zurück, so hat er den Pachtzins weiter zu zahlen und dem Pächter auf dessen Verlangen darüber hinaus Schadenersatz zu leisten.

**IV. Was gilt für Verpächter
und Pächter während der
Pachtzeit?**



IV. Was gilt für Verpächter und Pächter während der Pachtzeit?

Hier soll auf einige **Pflichten** des Verpächters und des Pächters, die diese während der Dauer der Pacht (Pachtzeit) aus dem Vertragsverhältnis untereinander haben, hingewiesen werden.

1. Welche „vertragstypischen Pflichten“ haben Verpächter und Pächter während der Pachtzeit?

Diese Pflichten ergeben sich aus § 586 BGB.

1.1 Danach hat der **Verpächter** die Pachtsache, d. h. den verpachteten Betrieb oder das verpachtete Grundstück, dem Pächter in einem zu der vertragsgemäßen Nutzung geeigneten Zustand zu überlassen **und** sie **während der Pachtzeit**, also vom Beginn der Überlassung bis zum Ende des Vertragsverhältnisses, in diesem Zustand **zu erhalten**. Abweichende Vereinbarungen sind zulässig und üblich, wenn z. B. der Pächter nach Überlassung der Pachtsache diese erst mit eigenen Mitteln in den Zustand versetzen, also z. B. drainieren oder einzäunen muss, der sich für eine vertragsgemäße Nutzung eignet. Ist der Zustand der Pachtsache bei Überlassung an den Pächter nicht in einem solchen Zustand oder tritt während der Pachtzeit eine Verschlechterung ein, so braucht der Pächter nur einen verminderten Pachtzins oder, wenn die Pachtsache zur vertragsgemäßen, d. h. landwirtschaftlichen Nutzung völlig ungeeignet ist oder wird, keinen Pachtzins zu entrichten. Ein Schadensersatzanspruch kann ihm daneben zustehen.

Wegen Einzelheiten, insbesondere auch wegen des Ausschlusses der Haftung des Verpächters für Sach- und Rechtsmängel, wird auf die hier angesprochenen Vorschriften des BGB verwiesen. **Die Einholung landwirtschaftlichen und anwaltlichen Rates ist dringend zu empfehlen.**

1.2 Der **Pächter** hat nach dem Gesetz die gewöhnlichen Ausbesserungen der Pachtsache, insbesondere der Wege, Dränungen, Gräben und Einfriedungen, der Wohn- und der Wirtschaftsgebäude auf seine Kosten durchzuführen. **Abweichende Vereinbarungen oder Vereinbarungen im Einzelvertrag sind zulässig und je nach der konkreten Interessenlage der Parteien zu empfehlen.**

2. Wer trägt die Lasten?

Der **Verpächter** hat die auf der Pachtsache ruhenden Lasten zu tragen (§ 586 a BGB). Dabei handelt es sich z. B. auch um öffentliche Lasten, deren Vorteil nicht immer der Verpächter genießt. Daher wird **diese Vorschrift vielfach** - zulässigerweise - durch den Landpachtvertrag abgeändert, d. h. die Lasten werden dem Pächter überbürdet. Geschieht dies nicht, werden sie bei der Kalkulation des Pachtzinses zu berücksichtigen sein.

3. Wer trägt die „notwendigen Verwendungen“?

Der **Verpächter** ist nach § 586 b BGB verpflichtet, dem Pächter die „notwendigen Verwendungen auf die Pachtsache“ zu ersetzen. Dabei handelt es sich um unerlässliche Leistungen des Pächters an Kapital und Arbeit, die der Pachtsache zu Gute kommen, diese also erhalten oder verbessern (z. B. Reparatur eines Getreidesilos, Beseitigung der Baufälligkeit eines Gebäudes oder einer Stützmauer). Der die Notwendigkeit begründende Zustand der Pachtsache sollte vor Beginn der Maßnahmen dokumentiert werden.

4. Hat der Verpächter „andere als notwendige Verwendungen“ dem Pächter zu ersetzen?

Der **Verpächter** hat dem Pächter bei Beendigung des Pachtverhältnisses „andere als notwendige Verwendungen“, **denen er zugestimmt hat**, zu ersetzen, **soweit die Verwendungen (Leistungen an Kapital und Arbeit) den Wert der Pachtsache über die Pachtzeit hinaus erhöhen (Mehrwert)**. Die Ersatzpflicht trifft den Verpächter also nur, wenn er den Verwendungen (Maßnahmen) des Pächters zugestimmt hat. Durch diese Vorschrift wird vermieden, dass der Pächter dem Verpächter eine diesem nicht nützende Wertverbesserung (Bereicherung) aufdrängt.

5. Was gehört zu den „gewöhnlichen Ausbesserungen“?

„Gewöhnliche Ausbesserungen“ sind solche, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch eintretende Abnutzungen ausgleichen, z. B. das Anstreichen von Türen, Fenstern und Wänden. Einzelheiten ergeben sich vielfach auf Grund des Zustandes und der konkreten vertragsmäßigen Nutzung der Pachtsache. Was insofern zu regeln ist, müssen die Vertragsparteien bei Vertragsschluss bedenken. Die Abgrenzung kann im Einzelfall schwierig sein. Die Aufzählung der vom Pächter vorzunehmenden Ausbesserungen durch das Gesetz ist unvollständig („insbesondere“ die genannten, aber auch andere Sachen, die mitverpachtet sind und die dem Pächter nützen, sind auszubessern).

6. Was ist „ordnungsmäßige Bewirtschaftung“?

„Ordnungsmäßig“ im Sinne des § 586, aber auch anderer Vorschriften des BGB-Landpachtrechts ist die Bewirtschaftung, die nach allgemeiner in der Landwirtschaft bestehender Auffassung den Regeln der Agrikultur entspricht, und die daher geeignet ist, einen ordentlichen Bewirtschaftungszustand zu erhalten. Diese Definition ist sehr weit. Ihr ist aber zuzustimmen. Nicht gefordert wird also eine „spitzenmäßige“ oder eine exzessiv auf Ertragssteigerung ausgerichtete Bewirtschaftung der Pachtsache. Siehe ergänzend die Ausführungen oben unter Nr. III., 26 und 27. Wohl aber ist zu verlangen, dass der Pächter seine Bewirtschaftung neuen fachlich begründeten Entwicklungen aus ökonomischen Gründen anpasst. Dies bezieht sich nicht nur auf die Technik, sondern z. B. auch auf die Erhaltung und Mehrung von förderlichen Nutzungs-, Produktions- und Lieferrechten (z. B. Wege-, Zuckerrüben- und Milchlieferrechten) und auch auf die Beachtung von Rechtsvorschriften und behördlichen Entscheidungen. („Ordnungsmäßigkeit“ schließt die Beachtung der vom Staat gesetzten Ordnung z. B. im Bereich des Nachbarrechts, des Arbeitsschutzes ein.) In gewissem Umfange gehört dazu auch die Pflicht zur Behebung von Mängeln der Pachtsache oder jedenfalls die Anzeige solcher Mängel bei dem Verpächter, damit dieser sie beheben kann.

7. Insbesondere: Welche Rechte haben Verpächter und Pächter während der Pachtzeit?

Der **Verpächter** hat z. B. das Recht, vom Pächter

- die Erfüllung der eben erörterten vertragstypischen Pflichten,
- die pünktliche Zahlung des Pachtzinses (der „Pacht“),
- die Unterlassung eines vertragswidrigen Gebrauchs,
- die Duldung von Maßnahmen zur Erhaltung der Pachtsache, ggf. auch deren Verbesserung und angemessene Erhöhung der Pacht

zu verlangen und diese Ansprüche, sofern deren Voraussetzungen im Einzelnen gegeben sind, mit gerichtlicher Hilfe durchzusetzen.

Bei unerlaubter Unterverpachtung oder sonstiger unerlaubter Überlassung der Pachtsache an Dritte (einschließlich des nicht erlaubten Pflugaustausches des Pächters mit einem Dritten) hat er neben dem Anspruch auf Unterlassung des vertragswidrigen Gebrauchs (§ 590 a BGB) das Recht der außerordentlichen fristlosen Kündigung.

Auf weitere Möglichkeiten der außerordentlichen und der außerordentlichen fristlosen Kündigung ist oben bereits hingewiesen worden.

7.2 Der Pächter kann vom Verpächter z. B.

- die Überlassung der Pachtsache (die Einräumung des Besitzes),
- die Duldung des Gebrauchs und des Genusses der Früchte, soweit sie nach den Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft als Ertrag anzusehen sind, während der Pachtzeit,
- die Beseitigung von Sach- und Rechtsmängeln,
- die Erstattung der notwendigen Verwendungen,
- die Anpassung der Vertragsleistungen, insbesondere des Pachtzinses an veränderte Verhältnisse (vgl. unten Nrn. 8-14),
- die Fortsetzung des Pachtverhältnisses,
- die Duldung der Wegnahme von Einrichtungen, mit denen er - der Pächter - die Pachtsache versehen hat, nach § 591 a BGB (z. B. Wegnahme der Melktechnik)

verlangen und seine Ansprüche, sofern deren Voraussetzungen im einzelnen gegeben sind, mit gerichtlicher Hilfe durchsetzen.

8. Ist der Landpachtvertrag während der Pachtzeit abänderbar?

Grundsätzlich nicht. Jede der Vertragsparteien ist zur Erfüllung seiner sich aus dem Landpachtvertrag ergebenden Pflichten während der gesamten Vertragsdauer verpflichtet (Grundsatz).

Dauerschuldverhältnisse (die Landpacht gehört dazu, s. oben), binden die daran beteiligten Parteien bis zum Vertragsende (Grundsatz). Ausnahmsweise gewährt das Gesetz den Vertragsparteien das Recht auf eine Änderung solcher Dauerschuldverhältnisse, wenn die „gegenseitigen Verpflichtungen in ein grobes Missverhältnis zueinander geraten sind“. Für den Landpachtvertrag ist das in § 593 BGB geregelt. Das Recht ist unverzichtbar.

Im Einzelnen müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

8.1 Die Verhältnisse, die für die Festsetzung der Vertragsleistungen maßgebend waren, müssen sich geändert haben. In Betracht kommen die Verhältnisse, die erkennbar zur Vertragsgrundlage gemacht wurden, die sich aus dem Zustand der Pachtsache ergeben, und die allgemein in der Landwirtschaft herrschenden Verhältnisse.

8.2 Die Änderung muss nachhaltig sein, also über den Tag hinaus wirken. Sie können natürliche, aber auch durch menschliches Handeln gesetzte Ursachen haben. Verbessert oder verschlechtert sich jedoch infolge der Bewirtschaftung des Pächters der Ertrag der Pachtsache, so kann deswegen eine Änderung (Erhöhung oder Minderung) des Pachtzinses (der „Pacht“) nicht verlangt werden, es sei denn, dass im Einzelvertrag die Änderung auch für diese Fälle vereinbart ist.

8.3 Die Änderung muss derart sein, dass „die gegenseitigen Verpflichtungen“ in ein Missverhältnis zueinander geraten sind. In Betracht steht also nicht allein der Pachtzins (die „Pacht“ im Sinne des § 587 BGB). Zu prüfen ist, in welchem Verhältnis der Wert sämtlicher Verpflichtungen einer Partei, in denen deren Risiko zum Ausdruck kommt, zu dem Wert sämtlicher Verpflichtungen der anderen Partei, in denen deren Risiko zum Ausdruck kommt, bei Vertragsbeginn standen, und ob dieses Verhältnis sich während der Pachtzeit in ein Missverhältnis gewandelt hat, das so grob sein muss, dass zumindest einer Partei, der benachteiligten Partei, nicht mehr die Vertragserfüllung zu den ursprünglich vereinbarten Bedingungen zugemutet werden kann.

8.4 Wann die Vertragserfüllung der einen oder der anderen Partei nicht mehr zuzumuten ist, hat der Gesetzgeber nicht genau beschrieben. Für die Bemessung des Verhältnisses der beiderseitigen Leistungen und dessen Entwicklung während der Pacht ist jedoch nicht, zumindest nicht ausschließlich auf einen allgemeinen Lebenshaltungskostenindex, sondern auf einen die landwirtschaftliche Ertragslage kennzeichnenden Index abzustellen. Von Bedeutung ist auch die Beantwortung der Frage, welchen Nutzen die Pachtsache im Betrieb des Pächters für dessen Ertragssituation hat (vgl. auch BGH-Beschl. v. 29.11.1996).

9. Ist zur Beantwortung der landwirtschaftlich-fachlichen Fragen die Einholung eines Sachverständigengutachtens zu empfehlen?

Zur Beantwortung aller mit der Zulässigkeit der Anpassung der Vertragsleistungen während der Pachtzeit zusammenhängenden Fragen empfiehlt es sich, im Streitfalle zunächst das Gutachten eines anerkannten und vereidigten Sachverständigen einzuholen (evtl. ein Schiedsgutachten), bevor der Weg zum Gericht beschritten wird.

Dies gilt auch für alle anderen landwirtschaftlich-fachlichen Fragen, die im Verlaufe der Pachtzeit sich für das Vertragsverhältnis zwischen Pächter und Verpächter ergeben und über deren Beantwortung sich die Vertragsparteien nicht einigen.

10. Kann die Änderung des Landpachtvertrages jederzeit verlangt werden?

Nein. Die Änderung des Vertrages zur Anpassung der beiderseitigen Leistungen kann frühestens zwei Jahre nach Beginn des Pachtverhältnisses und frühestens nach zwei Jahren nach einer Änderung verlangt werden, es sei denn, dass verwüstende, üblicherweise nicht versicherte „Naturereignisse das Verhältnis der Vertragsleistungen grundlegend und nachhaltig verändert haben“ (§ 593 Abs. 2 S. 2 BGB).

11. Kann die Änderung (Anpassung) der Vertragsleistungen auch für die Vergangenheit verlangt werden?

Nein. Die Anpassung der Leistungen kann frühestens für das Pachtjahr verlangt werden, in dessen Verlauf das Änderungsverlangen gestellt wird.

12. Kann auf das Recht, eine Änderung des Vertrages nach § 593 Abs. 1 bis 4 BGB zu verlangen, wirksam verzichtet werden?

Nein. Außerdem ist die Vereinbarung eines Nachteils oder Vorteils für eine Partei mit dem Ziel, sie an der Ausübung des Rechts auf Änderung zur Anpassung der Vertragsleistungen zu hindern, unwirksam (§ 593 Abs. 5 BGB).

13. Wann ist eine Änderung (Anpassung) sonst ausgeschlossen?

Auf Grund des § 593 BGB kann eine Änderung des Landpachtvertrages nicht hinsichtlich der Pachtdauer verlangt werden; insoweit gilt § 595 BGB.

Wenn der Landpachtvertrag nicht nach den Vorschriften des Landpachtverkehrsgesetz angezeigt wurde, kann selbst mit gerichtlicher Hilfe eine Änderung (Anpassung) der Leistungen nicht erreicht werden (§ 9 LPachtVG).

14. Ist bei einem Änderungsverlangen, das auf die Erhöhung der Leistungen des Pächters gerichtet ist, eine Grenze zu beachten?

Ja, die Erhöhung muss sich an der Ertragskraft des Pächterbetriebes orientieren. Sie darf die

sich aus § 4 des Landpachtverkehrsgesetzes ergebende Obergrenze nicht überschreiten (BGH Beschl. v. 29.11.1996 - BLw 48/95 - unter Aufhebung des abweichenden Beschlusses des OLG Oldenburg v. 02.11.1995 -).

15. Darf der Pächter während der Pachtzeit die „landwirtschaftliche Bestimmung“ der Pachtsache ändern?

§ 590 BGB lässt dem Pächter gewisse Freiheiten zur Änderung der Nutzung der Pachtsache im Rahmen einer ordnungsmäßigen Bewirtschaftung seines Betriebes. Der Pächter ist jedoch nicht völlig frei.

15.1 Der Pächter darf die „landwirtschaftliche Bestimmung“ der Pachtsache nur mit vorheriger Erlaubnis des Verpächters ändern. „Landwirtschaftliche Bestimmung“ der Pachtsache im Sinne dieser Vorschrift meint die Nutzbarkeit des gepachteten Betriebes oder Grundstücks zur Landwirtschaft. „Landwirtschaft“ ist bereits oben unter II, 7 erläutert worden.

Darauf wird zur Vermeidung von Wiederholungen verwiesen.

Ändert der Pächter die landwirtschaftliche Bestimmung ohne vorherige Erlaubnis des Verpächters, so macht er von der Pachtsache einen vertragswidrigen Gebrauch, der den Verpächter berechtigt, den Pächter auf Unterlassung zu verklagen, unter Umständen auch den Landpachtvertrag außerordentlich ohne Einhaltung einer Frist zu kündigen.

15.2 Will der Pächter während der Pachtzeit jedoch nur die „landwirtschaftliche Nutzung“ ändern, so bedarf er der vorherigen Erlaubnis des Verpächters nur, wenn durch die Änderung die Art der landwirtschaftlichen Nutzung über die Pachtzeit hinaus beeinflusst wird (§ 590 Abs. 2 Satz 1 BGB). Was unter „Beeinflussen“ zu verstehen ist, sagt der Gesetzgeber nicht. Bei wörtlicher Interpretation dieses Begriffes bedarf auch jede Änderung der landwirtschaftlichen Nutzung der vorherigen Erlaubnis, die den Verpächter nach Pachtende zu Aufwendungen zur Wiederherstellung eines Zustandes veranlassen, der einer fortgesetzten ordnungsmäßigen Bewirtschaftung entspricht (vgl. § 596 BGB und oben unter III, 27 bis 29). Das Anlegen von Dauerkulturen dürfte hiernach bei vereinbarter zehnjähriger Pachtdauer der vorherigen Erlaubnis des Verpächters jedenfalls dann bedürfen, wenn der Verpächter nach Pachtende z. B. noch die vom Pächter angelegte Obstbaum- oder Spargelkultur auf eigene Kosten beseitigen oder eine Tiefenlockerung durchführen müsste, bevor er das Pachtgrundstück ordnungsmäßig in seinem Betrieb bewirtschaften kann.

15.3 Zweck der Vorschrift ist, den Pächter entsprechend seiner zeitlich begrenzten Nutzungsberechtigung daran zu hindern, mit der Pachtsache zu verfahren, als sei sie seine eigene. Es leuchtet daher ohne weiteres ein, dass die Errichtung von Gebäuden durch den Pächter von

der begünstigenden Regelung des § 590 Abs.2 Satz 1 BGB stets ausgenommen ist, also Gebäude nur mit vorheriger Erlaubnis des Verpächters errichtet werden dürfen (§ 590 Abs. 2 Satz 2 BGB).

15.4 § 590 Abs. 2 Satz 3 BGB gibt dem Pächter unter bestimmten Voraussetzungen einen vor Gericht geltend zu machenden Anspruch auf Erteilung der vorherigen Erlaubnis. Dabei hat das Gericht die berechtigten Interessen der Vertragsparteien gegeneinander abzuwägen. Der Pächter kann also nicht davon ausgehen, in jedem Falle Erfolg zu haben. Er tut gut daran, mit der von ihm für erforderlich gehaltenen Nutzungsänderung zu warten, bis er eine ihm günstige, unter Umständen auch mit Bedingungen und Auflagen verbundene Entscheidung des Gerichts in den Händen hat. Ausgeschlossen ist der Anspruch auf Erteilung der vorherigen Erlaubnis, wenn das Pachtverhältnis gekündigt ist oder in weniger als drei Jahren ab Geltendmachung des Anspruchs aus anderen Gründen endet.

15.5 Wegen weiterer Einzelheiten wird auf § 590 BGB verwiesen.

16. Darf der Pächter während der Pachtzeit die Pachtsache ohne Erlaubnis des Verpächters einem Dritten zur Nutzung überlassen?

Die Frage ist mit Nein zu beantworten.

Das Verbot ergibt sich aus § 589 BGB. Nach Abs. 1 dieser Vorschrift ist der Pächter ohne Erlaubnis des Verpächters nicht berechtigt,

„1. die Pachtsache einem Dritten zu überlassen, insbesondere die Sache weiter zu verpachten,

2. die Pachtsache ganz oder teilweise einem landwirtschaftlichen Zusammenschluss zum Zweck der gemeinsamen Nutzung zu überlassen.“

16.1 Nr. 1 erfasst den Fall der sogenannten Unterverpachtung einschließlich des sogenannten Pflugtauses. Der Gesetzgeber will verhindern, dass gegen seinen Willen ein am Vertrag nicht Beteiligter in den Besitz seines Grundstücks oder Betriebes gelangt und damit die Sachherrschaft darüber ausüben kann. Einen Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis hat der Pächter gegen den Verpächter nicht. Er ist also schlechter gestellt als im Falle der landwirtschaftlichen Nutzungsänderung (vgl. unter Nr. 15). Verstößt der Pächter gegen das Verbot der Unterverpachtung oder der Einbringung der Pachtsache in einen landwirtschaftlichen Zusammenschluss, so begeht er eine Vertragsverletzung, die den Verpächter berechtigt, den Pächter auf Unterlassung zu verklagen oder gar den Pachtvertrag außerordentlich

ohne Einhaltung einer Frist zu kündigen.

16.2 Auch die Einbringung der Pachtsache in einen landwirtschaftlichen Zusammenschluss ist dem Pächter ohne Erlaubnis des Verpächters verboten, wie sich aus Nr. 2 ergibt, selbst wenn der Pächter an dem Zusammenschluss beteiligt ist. Unter „Zusammenschlüssen“ sind sogenannte Kooperationen in jedweder zulässigen Rechtsform zu verstehen, also z. B. Gesellschaften bürgerlichen Rechts ebenso wie Genossenschaften. Entscheidend ist die Einbringung „zum Zwecke der gemeinsamen Nutzung“ (vgl. § 705 BGB: „gemeinsamer Zweck“ und § 1 GenG: „gemeinschaftlicher Geschäftsbetrieb“).

16.3 Wie riskant die Unterverpachtung für den Pächter ist, zeigt § 589 Abs. 2 BGB. Nach dieser Vorschrift hat im Falle der Unterverpachtung der Pächter für ein Verschulden des Unterpächters wie auch des „Pflugtausches“, das diesen bei der Nutzung zur Last fällt, auch dann gegenüber dem Verpächter zu vertreten, wenn dessen Erlaubnis vorliegt. Diese Vorschrift kann zwar abbedungen werden. Davon ist dem Verpächter jedoch abzuraten. Um dem Pächter entgegen zu kommen, könnte in den Pachtvertrag etwa folgende Regelung aufgenommen werden:

„Dem Pächter wird die Überlassung der Pachtsache an einen Dritten oder die Einbringung in einen landwirtschaftlichen Zusammenschluss erlaubt (§ 589 Abs. 1 BGB).

Die Haftung nach § 589 Abs. 2 BGB bleibt hiervon jedoch unberührt.“

17. Darf der Verpächter oder der Pächter seine Rechte und Pflichten aus dem Landpachtverhältnis insgesamt auf einen Dritten übertragen?

Diese Frage ist mit Nein zu beantworten. Denn durch das mit dem Landpachtvertrag zwischen Pächter und Verpächter begründete Rechtsverhältnis werden beide persönlich berechtigt und verpflichtet. Aus dieser Rechtsbeziehung darf sich keine Partei eigenmächtig „herausstehlen“, es sei denn, sie hat die Zustimmung ihres Vertragspartners. Ohne diese ist die Übertragung aller Rechte und Pflichten insgesamt (Parteiwechsel) gegenüber der nicht zustimmenden anderen Vertragspartei unwirksam. An einer entsprechenden ausdrücklichen Regelung im Gesetz fehlt es allerdings. Die hier skizzierte Rechtslage ergibt sich aus den Vorschriften des BGB über die Übertragung von Forderungen und über die Schuldübernahme.

17.1 Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang darauf, dass das BGB in § 593 a (Übertragung des Pächterbetriebes im Wege der vorweggenommenen Erbfolge), § 593 b (Veräuße-

zung der Pachtsache durch den Verpächter an einen Dritten), § 594 c (Berufsunfähigkeit des Pächters) und § 594 d (Tod des Pächters) selbst einige Fälle des Parteiwechsels regelt, die zum Schutze des Pächterbetriebes erforderlich erschienen. Die Regelungen sind jedoch differenziert und sehen stets den Schutz bzw. die Beteiligung der jeweils anderen Vertragspartei vor. Vgl. hierzu bereits oben unter III, 17.

17.2 Formal liegt kein Parteiwechsel vor, wenn sich die Zusammensetzung der Mitglieder einer juristischen Person (meistens auf der Pächterseite) ändert, denn dadurch wird der Bestand der juristischen Person selbst nicht in Frage gestellt. Die juristische Person bleibt auch bei Veränderung der Zusammensetzung der Mitglieder insgesamt oder der kapitalmäßigen Beteiligungen der Mitglieder die selbe, ändert also - anders als beim Parteiwechsel - ihre Identität nicht.

Anders kann die Frage des Mitgliederwechsels oder des Wechsels ihrer kapitalmäßigen Beteiligung z. B. dann zu beurteilen sein, wenn der Verpächter sein Grundstück oder seinen Betrieb an eine bestimmte juristische Person gerade auch im Hinblick auf deren Mitglieder oder der kapitalmäßigen Beteiligungen verpachtet hat und dies im Pachtvertrag seinen bestimmten Ausdruck gefunden hat, oder wenn sich die Beteiligung der Mitglieder verdeckt so verändert hat, dass diese faktisch ihren bestimmenden Einfluss verloren haben.

Für Personengesellschaften als Vertragsparteien gilt dies entsprechend.

17.3 Eine Vertragsbestimmung im Sinne der Nr. 17.2 könnte etwa folgendermaßen lauten:

„Ist der Pächter eine juristische Person (Aktiengesellschaft, Gesellschaft mit beschränkter Haftung oder Genossenschaft), so kann der Verpächter diesen Vertrag fristlos zum Ende des laufenden Pachtjahres kündigen, wenn sich die Zahl der Mitglieder in der Weise ändert, dass die Mehrheit der stimmberechtigten Anteile (Aktien, Geschäftsanteile) nicht mehr von den bei Vertragsschluss vorhandenen Mitgliedern gehalten wird. Der Pächter hat dem Verpächter unverzüglich und unaufgefordert alle Umstände schriftlich anzuzeigen, die die Berechtigung zur Kündigung nach Satz 1 rechtfertigen können. Verstößt der Pächter gegen diese Verpflichtung, so wird eine Vertragsstrafe in Höhe einer Jahrespacht sofort fällig.“

17.4 Ein vergleichbarer Fall kann vorliegen, wenn im Falle der Umwandlung einer Personengesellschaft oder einer juristischen Person nach dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz oder nach dem Umwandlungsgesetz eine Veränderung hinsichtlich der Mitglieder oder der kapitalmäßigen Beteiligung eintritt und damit faktisch die Identität der ursprünglichen Vertragspartei nicht mehr gegeben ist, etwa infolge Ausscheidens der Mehrheit der ursprüng-

lich vorhandenen Mitglieder in Verbindung mit einer Abfindung. Zur Sicherung der Interessen des Vertragspartners des umgewandelten Unternehmens könnte eine der Nr. 17.3 entsprechende Bestimmung in den Vertrag aufgenommen werden.

18. Sollte in den insbesondere unter den Nummern 15 bis 17 erörterten Fällen Rechtsrat eingeholt werden?

Diese Frage ist wegen der für Laien nur schwer zu verstehenden Rechtslage nachdrücklich zu bejahen. Dies gilt grundsätzlich für alle in dieser Broschüre erörterten Fragen.

V. Wie wird verfahren, wenn Pächter und Verpächter miteinander über ihre Pflichten und Rechte aus dem Landpachtvertrag streiten?



V. Wie wird verfahren, wenn Pächter und Verpächter miteinander über ihre Pflichten und Rechte aus dem Landpachtvertrag streiten?

Zur Streitentscheidung sind die Gerichte berufen.

1. Welche Gerichte sind berufen („zuständig“)?

Sachlich zuständig für die Entscheidung über Streitigkeiten im Zusammenhang mit Landpachtverhältnissen sind nach § 1 Abs. 1 Nr. 1a des Gesetzes über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen (LwVG)

- in erster Instanz die Amtsgerichte als Landwirtschaftsgerichte in der Besetzung mit einem Richter beim Amtsgericht als Vorsitzenden und zwei ehrenamtlichen Richtern,
 - in zweiter Instanz das Oberlandesgericht in der Besetzung mit drei Mitgliedern (Berufsrichtern) des Oberlandesgerichts und zwei ehrenamtlichen Richtern,
 - in dritter Instanz der Bundesgerichtshof in der Besetzung mit drei Mitgliedern (Berufsrichtern) und zwei ehrenamtlichen Richtern.
-

2. Welche Stellung haben die ehrenamtlichen Richter im Gericht?

Die ehrenamtlichen Richter wirken als vollwertige Richter mit. Sie werden berufen und zu den Verhandlungen hinzugezogen, um den landwirtschaftlichen Sachverstand im Gericht präsent zu haben und auf die Einholung teurer Sachverständigen-Gutachten zu Beweis-zwecken weitgehend verzichten zu können. Aus diesem Grund müssen die ehrenamtlichen Richter unter anderem die Landwirtschaft im Gerichtsbezirk im Haupt- oder Nebenberuf ausüben oder ausgeübt haben und die dabei gesammelten landwirtschaftlich-fachlichen Kenntnisse und Erfahrungen als ehrenamtliche Richter in die Verfahren einbringen können. Die erforderlichen Rechtskenntnisse haben die Berufsrichter.

3. Wie ist in Sachsen-Anhalt die örtliche Zuständigkeit der Landwirtschaftsgerichte geregelt?

In Sachsen-Anhalt sind durch eine Verordnung die Landwirtschaftssachen in erster Instanz

bei den Amtsgerichten Dessau, Halle, Magdeburg, Naumburg, Stendal und Wernigerode konzentriert. Die Bezirke der Amtsgerichte als Landwirtschaftsgerichte umfassen also die Bezirke mehrerer Amtsgerichte.

Das Oberlandesgericht in Naumburg ist - immer in zweiter Instanz - für das gesamte Land Sachsen-Anhalt zuständig.

4. Wer beruft die ehrenamtlichen Richter?

Die ehrenamtlichen Richter werden vom Präsidenten des Oberlandesgerichts für die Dauer von vier Jahren auf Grund einer Vorschlagsliste berufen. In Sachsen-Anhalt wird diese Vorschlagsliste vom Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt unter Beteiligung der Landkreise und kreisfreien Städte sowie der land- und forstwirtschaftlichen Berufsverbände erstellt. Die Berufung der ehrenamtlichen Richter ist jedoch nicht Sache des Ministeriums. Dieses wirkt bei der Erstellung der Listen lediglich darauf hin, dass nicht unqualifizierte Personen vorgeschlagen werden, bei denen erkennbar ein Grund vorliegt, der der Berufung zum ehrenamtlichen Richter entgegensteht.

5. Wie werden Verpächter und Pächter im Gericht „sichtbar“?

**Wie wird die Einleitung eines gerichtlichen Verfahrens veranlasst?
Besteht Anwaltszwang?**

In Landpachtsachen sollen die ehrenamtlichen Richter die Verpächter- und Pächterseite **gleichgewichtig** repräsentieren. Dies bedeutet jedoch nicht, dass sie Interessenvertreter sind. Als Richter sind sie verpflichtet, Recht zu sprechen.

Die Landwirtschaftsgerichte entscheiden **nur auf Antrag**, haben aber, sobald ein Antrag vorliegt, den entscheidungserheblichen Sachverhalt von Amts wegen zu ermitteln, um zu einer richtigen Entscheidung zu gelangen.

Vor den Amtsgerichten und dem Oberlandesgericht besteht kein Anwaltszwang. Es wird jedoch empfohlen, wegen der Schwierigkeiten von Landpachtsachen geeignete Rechtsanwälte mit der Wahrnehmung der rechtlichen Interessen zu beauftragen. **Fachliche Hinweise** können die Fachverbände und Fachbehörden geben. **Nur vor dem BGH müssen sich die Parteien (Beteiligten) anwaltlich vertreten lassen, es besteht Anwaltszwang.**

6. Wie kann der Beweis für den bei Beginn und Ende des Landpachtverhältnisses bestehenden Zustand der Pachtsache gesichert werden?

Was sieht das Gesetz vor?

§ 585 b Abs. 1 BGB bestimmt, dass der Verpächter und der Pächter gemeinsam Beschreibungen der Pachtsache anfertigen sollen, um den Umfang und den Zustand der Pachtsache bei Beginn und Ende des Pachtverhältnisses festzustellen.

Die Beschreibungen sollen den Tag der Anfertigung angeben und von beiden Vertragsparteien unterschrieben werden. In § 585 b Abs. 3 BGB ist bestimmt, dass eine Beschreibung der Pachtsache „der genannten Art“ erstellt, in der also Umfang und Zustand der Pachtsache festgestellt ist, im Verhältnis der Vertragsteile zueinander die Vermutung der sachlichen Richtigkeit für sich hat.

Die Beschreibungen der Pachtsache sollen also erkennbar als Beweismittel für einen nie auszuschließenden Rechtsstreit dienen. Sie haben kraft Gesetzes die Vermutung der Richtigkeit für sich. Zweifelhaft ist, ob diese Vermutung auch für die Vollständigkeit der Beschreibung gilt. Diese Frage dürfte zu verneinen sein. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Vertragsteile nur das festgestellt haben, was ihnen in den jeweils maßgebenden Zeitpunkten feststellenswert erschien, dass aber zu späteren Zeiten weitere Tatsachen - nur diese können „festgestellt“ werden - von Bedeutung werden können.

7. Was bedeutet „Umfang sowie der Zustand“ der Pachtsache?

Hier ist zunächst darauf hinzuweisen, dass sich der **Umfang** der Pachtsache bereits aus dem Pachtvertrag ergeben muss, denn die Pachtsache muss bereits im Pachtvertrag so genau angegeben werden, dass sie identifizierbar ist und ihre Herausgabe im Streitfall erzwungen werden kann.

Auch Gebäude sind nach Lage und Benennung im Pachtvertrag so genau anzugeben, dass ihre Überlassung an den Pächter ab Beginn des Pachtverhältnisses erzwungen werden kann.

Bei Pachtende muss der Verpächter in der Lage sein, seinen Anspruch auf Rückgabe der Pachtsache gegen den Pächter allein auf Grund des Pachtvertrages durchzusetzen.

Insofern bedarf es also einer gemeinsamen Beschreibung nicht mehr. Wenn jedoch der Pachtvertrag selbst keine zur Identifizierung der Pachtsache geeigneten oder ausreichenden Angaben enthält, empfiehlt es sich, diese in der Beschreibung nachzuholen, dann aber die Beschreibung zum Bestandteil des Pachtvertrages zu erklären.

Die Beschreibung des **Zustandes** der Pachtsache ist besonders von Bedeutung, wenn z. B. bauliche Anlagen, vom Pächter zu unterhaltende Wege und Gewässer, ggf. auch in ihrem Kulturzustand zu verbessernde Grundstücke und die dazugehörigen Grenzabmarkungen an den Pächter überlassen werden müssen.

8. Was ist zu tun, wenn sich ein Vertragsteil weigert, an der gemeinsamen Beschreibung mitzuwirken?

Diese Frage lässt sich mit § 585 b Abs. 2 BGB beantworten: Weigert sich ein Vertragsteil, bei der Anfertigung einer gemeinsamen Beschreibung mitzuwirken oder ergeben sich bei der Anfertigung Meinungsverschiedenheiten tatsächlicher Art, so kann jeder Vertragsteil verlangen, dass eine Beschreibung durch einen Sachverständigen angefertigt wird, es sei denn, dass seit der Überlassung der Pachtsache an den Pächter mehr als neun Monate oder seit der Beendigung des Pachtverhältnisses mehr als drei Monate verstrichen sind. Diese Fristen sollen sicherstellen, dass der Sachverständige den wahren Umfang und den wahren Zustand der Pachtsache in den jeweils maßgebenden Zeitpunkten bei Anfertigung der Beschreibung noch erkennen oder aus anderen Tatsachen zuverlässig ableiten kann.

Das Gesetz verlangt nicht die Beauftragung eines anerkannten und vereidigten Sachverständigen. Es ist aber zu empfehlen, einen solchen zu beauftragen; entsprechende Listen liegen bei den Ämtern für Landwirtschaft und Flurneuordnung vor. Jedenfalls darf der Sachverständige nicht parteilich sein. Deshalb ist er von beiden Pachtvertragsparteien zu beauftragen.

9. Was passiert, wenn sich die Vertragsparteien hinsichtlich des Sachverständigen nicht einigen?

Auch insoweit enthält § 585 b Abs. 2 BGB eine Bestimmung: Der Sachverständige wird auf Antrag durch das Landwirtschaftsgericht ernannt. Den Antrag kann - formlos - jede der Vertragsparteien stellen. Die Landwirtschaftsgerichte sind gesetzlich verpflichtet, auf Antrag einen Sachverständigen zu ernennen. Der Sachverständige ist in diesem Fall dem Gericht verantwortlich, nicht den Vertragsparteien.

10. Wer trägt die Kosten des Sachverständigen?

Es leuchtet ein, dass ein Sachverständiger nicht unentgeltlich arbeiten kann. Das Gesetz bestimmt daher, dass die „insoweit entstehenden Kosten ... jeder Vertragsteil zur Hälfte“ trägt. Das gilt auch, wenn das Landwirtschaftsgericht den Sachverständigen ernennt.

VI. Wird der landwirtschaftliche Pachtmarkt durch eine Behörde kontrolliert?



VI. Wird der landwirtschaftliche Pachtmarkt durch eine Behörde kontrolliert?

Der landwirtschaftliche Pachtmarkt unterliegt einer behördlichen Kontrolle. Rechtsgrundlage ist das so genannte Landpachtverkehrsgesetz (LPachtVG) vom 8.11. 1985 (BGBl. I S. 2075).

1. Welchen Zweck hat Kontrolle des landwirtschaftlichen Pachtmarktes?

Zweck des dem Grundstücksverkehrsgesetz nachgebildeten Landpachtverkehrsgesetzes ist es, agrarstrukturelle Fehlentwicklungen zu verhindern.

Um diesen Zweck zu erreichen, bestimmt das LPachtVG in § 1, dass „den Vorschriften dieses Gesetzes ... **Landpachtverträge nach § 585 des Bürgerlichen Gesetzbuchs**“ unterliegen. Der Kontrolle unterliegen also nicht Gesellschaftsverträge, Genossenschaftsstatuten und sonstige die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Grundstücke regelnde Rechtsgeschäfte. Allerdings kommt es auf die formale Bezeichnung solcher Rechtsgeschäfte nicht an. Entscheidend ist vielmehr, was die Beteiligten wirklich gewollt haben. Wird also ein Vertrag als Gesellschaftsvertrag zur Bildung einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts, einer offenen Handelsgesellschaft, einer Kommanditgesellschaft oder einer GmbH nur zum Schein so bezeichnet, ist in Wahrheit aber ein Landpachtvertrag im Sinne des § 585 BGB gewollt, so unterliegt dieser Vertrag dem Landpachtverkehrsgesetz.

2. Wie wird die behördliche Kontrolle nach dem Landpachtverkehrsgesetz ausgeübt?

§ 2 LPachtVG sieht zum Zwecke der Kontrolle die **Anzeigepflicht des Verpächters** vor. Es handelt sich hierbei nicht um eine im Belieben der Vertragsparteien stehende Pflicht, sondern um eine öffentlich-rechtliche Pflicht des Verpächters, die nicht die Wahrung privater Interessen, sondern die Wahrung des öffentlichen Interesses an der Verhinderung der agrarstrukturellen Fehlentwicklungen bezweckt. Der **Pächter** ist ungeachtet der Pflicht des Verpächters **zur Anzeige berechtigt**.

Diese Regelung entspricht dem Sicherheitsbedürfnis des Pächters, der wissen muss, ob eine Pachtung auch vor der behördlichen Kontrolle Bestand hat.

Anzuzeigen sind also Landpachtverträge. Diese müssen wirksam abgeschlossen sein. Im Falle eines schriftlichen Vertragsschlusses ist eine Vertragsausfertigung der Behörde vorzulegen, im Falle eines mündlichen Vertragsschlusses genügt die inhaltliche, d. h. auch mündliche Mitteilung des Landpachtvertrages.

3. Sind auch Vertragsänderungen anzuzeigen?

Diese Frage ist zu bejahen, wenn die Vertragsänderungen, die in einem anzeigepflichtigen Landpachtvertrag enthaltenen Bestimmungen

- über die Pachtsache selbst,
- die Vertragsdauer und
- die Vertragsleistungen - das sind alle sich aus dem vertraglich vereinbarten und ergänzend evtl. aus dem Gesetz sich ergebenden Leistungen des Verpächters und des Pächters - betreffen.

Andere Änderungen des Landpachtvertrages brauchen nicht angezeigt zu werden.

4. Muss die Anzeige innerhalb einer bestimmten Frist erfolgen und kann die Behörde sie ggf. erzwingen?

Die Anzeige hat innerhalb eines Monats nach Vertragsschluss zu erfolgen (§ 2 Abs. 2 LPachtVG). Das gebotene zügige Handeln liegt im Interesse von Verpächter und Pächter.

Die Anzeige kann auch erzwungen werden. Dies setzt allerdings voraus, dass die zuständige Behörde von dem Abschluss eines Landpachtvertrages oder dessen anzeigepflichtiger Änderung zuverlässige Kenntnis erlangt. Erlangt sie Kenntnis, so kann sie nach § 10 LPachtVG die Anzeige verlangen. Das geschieht durch einen Verwaltungsakt (Bescheid), der mit den Mitteln des Verwaltungsvollstreckungsrechts durchgesetzt werden kann. Er kann sich jedoch nur gegen den Verpächter richten, denn nur dieser steht in der Anzeigepflicht. Hieran würde sich auch nichts ändern, wenn der Verpächter den Pächter mit der Vornahme der Anzeige privatrechtlich beauftragt hätte. Eine andere Frage ist es, ob der mit der Anzeigepflicht beauftragte Pächter dem Verpächter schadenersatzpflichtig wird, wenn er die Anzeige unterlässt.

5. Gibt es Ausnahmen von der Anzeigepflicht?

Es gibt sie bundesrechtlich nach § 3 LPachtVG.

Danach sind zwischen

- Ehegatten,
- Verwandten auf- und absteigender Linie (Eltern und Abkömmlingen, Großeltern und Enkeln usw.)
- Verwandten dritten Grades in der Seitenlinie und
- Verschwägerten (angeheirateten „Verwandten“) bis zum zweiten Grad

abgeschlossene Landpachtverträge von der Anzeigepflicht ausgenommen. Gleichfalls ausgenommen von der Anzeigepflicht sind Landpachtverträge, die im Rahmen eines behördlich geleiteten Verfahrens abgeschlossen werden, also z. B. in einem Flurneuordnungsverfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz oder dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz.

Landesrechtlich sind durch Verordnung zur Durchführung des Landpachtverkehrsgesetzes ausgenommen Landpachtverträge über Grundstücke mit einem Flächeninhalt von weniger als 1 ha.

Grundstück im Sinne des Landpachtrechts ist die Bodenfläche, die durch einen bestimmten Landpachtvertrag verpachtet wird. Es braucht sich nicht um ein Grundstück im Sinne des Grundbuchrechts oder um ein Flurstück im Sinne des Vermessungs- und Katasterrechts zu handeln. Allerdings muss die Identifizierung des Pachtgrundstückes oder -betriebes möglich sein, etwa durch eine Beschreibung oder eine kartenmäßige Darstellung.

6. Was folgt auf die Anzeige eines Landpachtvertrages oder eines Änderungsvertrages?

Es folgt die Prüfung durch die zuständige Behörde, ob der angezeigte Vertrag

- in ihre Zuständigkeit fällt,
- anzeigepflichtig oder von der Anzeigepflicht ausgenommen ist,
- nach § 4 LPachtVG zu beanstanden ist.

6.1 Aus rechtsstaatlichen Gründen darf ein Verfahren nur von der örtlich und sachlich zuständigen Behörde durchgeführt werden.

Örtlich zuständig ist nach § 6 LPachtVG die Behörde, in deren Bezirk die Hofstelle des Verpächters oder - in Ermangelung einer Hofstelle - das verpachtete Grundstück ganz oder überwiegend liegt.

Die sachlich zuständige Behörde wird landesrechtlich bestimmt. In Sachsen-Anhalt sind die Landpachtverträge bei den Landkreisen und kreisfreien Städten anzuzeigen. Diese haben die Verträge den für Angelegenheiten der Agrarstruktur zuständigen Ämtern für Landwirtschaft und Flurneuordnung zur Stellungnahme unter bestimmten Voraussetzungen vorzulegen.

6.2 Die Prüfung anzeigepflichtiger Landpachtverträge vollzieht sich nach den im § 4 LPachtVG vorgegebenen Kriterien. Danach kann die zuständige Behörde einen Landpachtvertrag beanstanden, wenn

- die Verpachtung eine ungesunde Verteilung, insbesondere eine ungesunde Anhäufung der Nutzung von land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen bedeutet,
- durch die Verpachtung ein Grundstück oder eine Mehrheit von Grundstücken unwirtschaftlich in der Nutzung aufgeteilt wird oder
- die Pacht (der Pachtzins) nicht in einem angemessenen Verhältnis zu dem Ertrag steht, der bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung nachhaltig zu erzielen ist.

Wegen Einzelheiten muss auf den Wortlaut des § 4 LPachtVG Bezug genommen werden.

6.3 Von besonderer Bedeutung sind die Beanstandungsgründe der ungesunden Verteilung der Bodennutzung und des Missverhältnisses zwischen Pachtzins und Ertrag. Deshalb soll nachfolgend nur hierauf eingegangen werden.

In der **Rechtsprechung der Gerichte** ist zum Beanstandungsgrund „ungesunde Verteilung der Bodennutzung“ anerkannt, dass

- § 4 LPachtVG eine **absolute Grenze („Bestandsobergrenze“)**, bei deren **Überschreiten auf der Seite des Pächters eine ungesunde Anhäufung der Bodennutzung vorliegt, nicht bestimmt**; bei den Besitzstrukturen in Sachsen-Anhalt ist jedoch vorstellbar, dass eine solche Grenze etwa bei 5.000 ha liegen könnte; eine entsprechende Entscheidung

mit der Folge der Beanstandung des Landpachtvertrages kann aber nur auf Grund des Ergebnisses der Prüfung des Einzelfalles, des angezeigten Landpachtvertrages, getroffen werden;

- die Pachtung eines landwirtschaftlichen Grundstücks oder Betriebs durch einen **Haupterwerbslandwirt** in der Regel keine ungesunde Verteilung der Bodennutzung darstellt und daher nicht wegen ungesunder Verteilung der Bodennutzung beanstandet werden darf;

- die Pachtung eines landwirtschaftlichen Grundstücks durch einen **Nebenerwerbslandwirt** dann keine ungesunde Verteilung der Bodennutzung und daher nicht zu beanstanden ist, wenn der Nebenerwerbslandwirt mit seinem Unternehmen unter § 1 Abs. 2 des Gesetzes über eine Alterssicherung der Landwirte fällt **und** die Pachtung oder Zupachtung die Existenzgrundlage des Nebenerwerbslandwirts **und** der zu seinem Haushalt gehörenden Familienangehörigen wesentlich verbessert (§ 4 Abs. 3 LPachtVG); eine Einkommenssteigerung von weniger als monatlich 200 EUR dürfte nicht „wesentlich“ sein;

- die Verpachtung eines landwirtschaftlichen Grundstücks an einen **Nichtlandwirt**, an einen **nicht** einem Haupterwerbslandwirt **gleichgestellten Nebenerwerbslandwirt** (§64 Abs. 3 LPachtVG) oder einen **Hobbylandwirt** dann eine ungesunde Verteilung der Bodennutzung darstellt und zu beanstanden ist, wenn Haupt- und ihnen gleichgestellte Nebenerwerbslandwirte **dringend** zur Aufstockung ihrer Betriebe (landwirtschaftliche Unternehmen) **auf die Pachtung der Pachtsache angewiesen** sind; wann bei den Größenstrukturen der landwirtschaftlichen Betriebe in den neuen Ländern ein dringender Aufstockungsbedarf gegeben ist, lässt sich nur im Einzelfall beantworten; dabei ist stets zu bedenken, dass die Beanstandung eines Vertrages durch die Behörde einen hoheitlichen Eingriff in durch das Grundgesetz (Art. 2, 14 GG) geschützte Grundrechte bedeutet und daher einer besonderen Rechtfertigung bedarf: Der Eingriff muss zur Abwendung einer agrarstrukturellen Fehlentwicklung erforderlich sein. Er darf nicht zur Befriedigung eines privatnützigen Interesses erfolgen; eine „positive“ Lenkung des Pachtmarktes ist ohnehin ausgeschlossen;

- eine **Abwägung nicht** stattzufinden hat, wenn ein Haupterwerbslandwirt oder ein ihm nach § 4 Abs. 3 LPachtVG gleichgestellter Nebenerwerbslandwirt pachtet, aber andere Haupt- oder ihnen gleichgestellte Nebenerwerbslandwirte „dringender“ auf die Pachtsache angewiesen sind;

- eine Beanstandung ungerechtfertigt ist, wenn ein Nichtlandwirt pachtet, ohne dass Haupt- oder ihnen gleichgestellte Nebenerwerbslandwirte ein Interesse an der Pachtung bekundet haben oder dringend zur Aufstockung ihrer Betriebe auf die Pachtung angewiesen sind.

Bei der Prüfung der Frage, **ob die Pacht nicht in einem angemessenen Verhältnis zu dem Ertrag steht**, der bei **ordnungsmäßiger Bewirtschaftung** der Pachtsache nachhaltig zu erzielen ist, kommt es darauf an, welchen Ertrag der Pächter unter Berücksichtigung seiner gesamten betrieblichen Situation aus dem Pachtgrundstück erwirtschaften kann. Nicht allein maßgebend ist der so genannte Deckungsbeitrag der Pachtfläche, sondern **es kommt darauf an, ob die Pachtung für den gesamten Betrieb des Pächters einen Nutzen erbringt**, ob mithin aus einer Gesamtschau aller betriebswirtschaftlichen Faktoren der Pachtzins für den Pächter tragbar oder untragbar ist. Die Prüfung und Entscheidung erfolgt einzelfallbezogen.

Deckungsbeitrag und auch Acker- oder Grünlandzahlen und sogenannte Bodenpunkte mögen Anhaltspunkte für die Ertragskraft der Pachtsache sein, allein entscheidend sind sie jedoch für die Beurteilung der Angemessenheit oder Unangemessenheit der Pacht nicht.

7. Welche Folgen hat die Beanstandung eines Landpachtvertrages? Wie verläuft das behördliche Verfahren?

Führt die Prüfung des Landpachtvertrages zu dem Ergebnis, dass der angezeigte Landpachtvertrag oder Änderungsvertrag **aus einem der im Gesetz genannten Gründe** zu beanstanden ist, so erlässt die zuständige Behörde einen schriftlichen **Beanstandungsbescheid**. Ein solcher Bescheid ist innerhalb eines Monats nach Eingang der Anzeige bei der zuständigen Behörde zu erteilen; die Frist kann auf zwei Monate verlängert werden, wenn die Prüfung des Vertrages voraussichtlich länger als einen Monat dauert. Dies ist den Vertragsparteien innerhalb der Monatsfrist durch Zwischenbescheid mitzuteilen. Erfolgt innerhalb der Frist keine Entscheidung, so gilt der angezeigte Vertrag als nicht beanstanden. Die Behörde darf dann nicht mehr in den Landpachtvertrag eingreifen, ihn also nicht mehr beanstanden.

8. Was kann durch den Beanstandungsbescheid geregelt werden?

Nach § 7 Abs. 2 LPachtVG hat die zuständige Behörde die Vertragsparteien in dem Beanstandungsbescheid aufzufordern, den Landpachtvertrag oder eine Vertragsänderung binnen einer mindestens einen Monat betragenden Frist **aufzuheben oder in bestimmter Weise zu ändern**. Kommen die Vertragsparteien dieser Aufforderung nicht nach, so gilt der Landpachtvertrag als aufgehoben, sofern nicht ein Vertragsteil vorher Antrag auf gericht-

liche Entscheidung stellt, also das zulässige Rechtsmittel einlegt. **Einen anderen Inhalt als die Aufforderung, den Landpachtvertrag oder Änderungsvertrag aufzuheben oder in bestimmter Weise zu ändern, kann der Beanstandungsbescheid nicht haben.**

Insbesondere kann der Beanstandungsbescheid nicht mit Bedingungen und Auflagen entsprechend §§ 10 und 11 des Grundstücksverkehrsgesetzes **verbunden werden**; solche Nebenbestimmungen sieht das LPachtVG nicht vor. Sie hätten auch nur einen Sinn, wenn unter solchen Nebenbestimmungen auf die Beanstandung verzichtet werden würde. Aus diesen Überlegungen folgt weiter, dass die Möglichkeit der Beanstandung nicht die Möglichkeit der positiven Lenkung des Pachtmarktes durch Behörden oder Gerichte einschließt: Ist der Pachtvertrag aufzuheben, so ist er **von den Vertragsparteien** zu beseitigen; ist er zu ändern, so ist er **von den Vertragsparteien** so zu ändern, dass er zwischen ihnen bestehen bleiben kann.

9. Kann ein Beanstandungsbescheid angefochten werden?

Ja, er kann durch Antrag auf gerichtliche Entscheidung angefochten werden. Über die Zulässigkeit der Anfechtung durch Antrag auf gerichtliche Entscheidung sind die Vertragsparteien von der zuständigen Behörde in dem Beanstandungsbescheid zu belehren.

Obwohl der Beanstandungsbescheid ein Verwaltungsakt ist, kann er nicht mit dem allgemein im Verwaltungsverfahren zulässigen Widerspruch, sondern nur mit dem besonders zugelassenen Antrag auf gerichtliche Entscheidung angefochten werden. Die Anfechtung ist nur innerhalb der in dem Beanstandungsbescheid bestimmten Frist zur Aufhebung oder Änderung des Vertrages (vgl. oben unter Nrn. 7 und 8) zulässig.

10. Welches Gericht kann angerufen werden und worüber kann es entscheiden?

Durch den Antrag auf gerichtliche Entscheidung wird das zuständige Amtsgericht als Landwirtschaftsgericht angerufen. Welches Amtsgericht örtlich und sachlich zuständig ist, hat die zuständige Behörde den Vertragsparteien in dem Beanstandungsbescheid ebenfalls mitzuteilen.

Durch den rechtzeitig bei dem angegebenen Gericht gestellten Antrag - für die Rechtzeitigkeit kommt es auf den Eingang bei Gericht, nicht auf den Tag der Absendung an! - wird die Unanfechtbarkeit des Beanstandungsbescheides verhindert.

Das zuständige Gericht kann entweder feststellen, dass der Landpachtvertrag nicht aufzuheben ist - dann haben die Vertragsparteien Erfolg gehabt - oder den Landpachtvertrag aufheben - dann sind die Vertragsparteien unterlegen.

Ausnahmsweise kann das Gericht den Vertrag aber selbst ändern, wenn nämlich die Beanstandung wegen eines aus der Sicht der Behörde nicht angemessenen Pachtzinses erfolgte; in diesem Fall kann das Gericht unter Mitwirkung der ehrenamtlichen Richter den Pachtzins selbst bestimmen (vgl. § 8 Abs. 1 LPachtVG). Die Entscheidung des Gerichts ist dann Vertragsinhalt.

11. Können gerichtliche Entscheidungen angefochten werden?

Gegen die Entscheidungen des Amtsgerichts als Landwirtschaftsgericht kann das Oberlandesgericht angerufen werden.

Gegen die Entscheidung des OLG kann der BGH angerufen werden, allerdings nur unter engen Voraussetzungen und zur Entscheidung von Rechtsfragen. Das Rechtsmittel muss durch einen Rechtsanwalt eingelegt werden, da beim BGH Anwaltszwang besteht. Hält ein Beteiligter die Verfassung für verletzt, kann nach näherer Vorschrift des Gesetzes auch das Bundesverfassungsgericht angerufen werden.

Bis zur Unanfechtbarkeit der Beanstandung ist der Landpachtvertrag wirksam.

VII. Muster eines Landpachtvertrages



VII. Muster eines Landpachtvertrages

Da die Pachtrechtsnovellierung von 1985 inhaltlich letztlich auf einem Kompromiss zwischen Verpächtern und Pächtern beruht, sollte weitestgehend auf ins einzelne gehende Regelungen in den einzelnen Landpachtverträgen verzichtet werden.

Das nachfolgende Muster beschränkt sich daher auf die im Einzelvertrag notwendigen Angaben mit der Folge, dass im Übrigen die gesetzlichen Vorschriften des BGB über die Landpacht Vertragsinhalt werden. Sie erscheinen insgesamt als ausgewogen. Dies schließt nicht aus, dass Verpächter und Pächter, wenn sie sich zur Verwendung dieses Musters nach sorgfältiger eigener Prüfung entschließen, weitere ihnen notwendig oder zweckmäßig erscheinende Regelungen, die sich aus der Lage der Pachtsache sowie aus ihrer individuellen Interessenlage ergeben, in den Vertrag aufnehmen, sie ihnen beifügen oder in dem Muster-text die erforderlichen Streichungen vornehmen. Die in § 585 b BGB vorgesehene Beschreibung der Pachtsache sollte jedenfalls erstellt werden, für sie wird ein Muster nicht erstellt. Zur Orientierung über den möglichen oder zweckmäßigen Inhalt wird auf § 9 des Vertragsmusters verwiesen.

Muster

Landpachtvertrag

Herr/Frau _____

in _____

nachfolgend „Verpächter/-in“,

vertreten durch _____

und

Herr/Frau _____

in _____

nachfolgend „Pächter/-in“,

vertreten durch _____

schließen folgenden

Landpachtvertrag:

§ 1

Zweck, Pachtgegenstand

(1) Der Verpächter/Die Verpächterin verpachtet die nachfolgend bezeichneten Grundstücke mit aufstehenden Gebäuden, Wege und Gewässer (Pachtsache) an den Pächter/die Pächterin zur Landwirtschaft:

Alternativ:

(1) Der Verpächter/Die Verpächterin verpachtet die in der Anlage bezeichneten Flächen (Grundstücke) mit aufstehenden Gebäuden, Wege und Gewässer an den Pächter/die Pächterin zur Landwirtschaft:

(2) Die Lage der Pachtsache ist den Vertragsparteien bekannt. Zur näheren Bestimmung wird auf den anliegenden Plan Bezug genommen, aus dem sich auch Lage und Bezeichnung der mitverpachteten Gebäude, Wege, Gewässer und Gehölzflächen (Hecken, Baumgruppen, einzelne Bäume) ergibt und der Bestandteil dieses Vertrages ist.

(3) Die Vertragsparteien verpflichten sich, gemeinsam eine Beschreibung nach § 585 b des Bürgerlichen Gesetzbuches anzufertigen und darin Umfang und Zustand der Pachtsache festzustellen. Die Beschreibung wird Bestandteil dieses Vertrages.

§ 2

Pachtzeit, Gebrauch, Fruchtgenuss, Zustand

(1) Die Pachtzeit beginnt am _____

und endet am _____

Alternativ:

(1) Die Pachtzeit beginnt am _____
und endet durch Kündigung oder durch Vertrag der Parteien.

(2) Am Tage des Beginns der Pachtzeit gewährt der Verpächter/die Verpächterin dem Pächter/der Pächterin den Besitz an der Pachtsache zu deren Gebrauch und zum Genuss der Früchte, soweit sie nach den Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft als Ertrag anzusehen sind, während der Pachtzeit.

(3) Verpächter/Verpächterin und Pächter/Pächterin sind sich darüber einig, dass die Pachtsache sich in einem zu der vertragsmäßigen Nutzung geeigneten Zustand befindet, soweit in der am Tage der Besitzeinräumung (Abs. 2) zu erstellenden Beschreibung nichts anderes festgestellt oder vereinbart wird.

§ 3

Höhe und Fälligkeit der Pacht, Pachtjahr

(1) Die Pacht beträgt _____ EUR

in Worten: _____ EUR
je Pachtjahr.

(2) Sie ist fällig am
eines jeden Jahres für das voraus gegangene Pachtjahr und bei Fälligkeit

- auf ein von dem Verpächter/der Verpächterin anzugebendes Bankkonto
- auf das auf den Namen des Verpächters/ der Verpächterin geführte

Konto Nr.: _____

bei der _____ Bank/Sparkasse

in _____ , _____

Bankleitzahl: _____

ohne Abzüge und für den Verpächter/die Verpächterin kostenfrei einzuzahlen oder zu überweisen.

(3) Bei verspäteter Zahlung ist ein Verzugszins in gesetzlicher Höhe zu entrichten. Dem Verpächter/Der Verpächterin bleibt die Geltendmachung eines weiteren Schadens unbenommen.

(4) Das Pachtjahr beginnt am 01. _____ eines jeden Jahres und endet am 30./31. _____ des folgenden Jahres; das erste Pachtjahr beginnt am _____

§ 4

Lasten der Pachtsache

Die mit der Pachtsache verbundenen Lasten, insbesondere die

- Grundsteuer, Wasser- und Bodenverbandsbeiträge, auch soweit sie von der Gemeinde als Mitglied eines gesetzlichen Unterhaltungsverbandes erhoben oder umgelegt werden

sowie

- Umlagen und Beiträge zur Unterhaltung der gemeinschaftlichen Einrichtungen von Interessentenschaften oder ähnlichen Zusammenschlüssen und von Privatstraßen und Wegen, soweit dem Pächter/der Pächterin durch die Möglichkeit der Nutzung solcher Einrichtungen ein wirtschaftlicher Vorteil entsteht, hat der Pächter/die Pächterin nach Aufforderung durch den Verpächter/die Verpächterin zu zahlen oder diesen zu erstatten.

§ 5

Erzeugungs- und Lieferrechte

(1) Die mit der ordnungsmäßigen Bewirtschaftung der Pachtsache in Zusammenhang stehenden Erzeugungs- und Lieferrechte, wie z. B. die Anlieferungs-Referenzmenge nach der Zusatzabgabenverordnung und Zuckerrübenlieferrechte nimmt während der Pachtzeit der Pächter/die Pächterin wahr. Der Verpächter/Die Verpächterin ist verpflichtet, dazu mit dem Pächter/der Pächterin erforderlich werdende weitere Vereinbarungen zu treffen.

(2) Der Pächter/Die Pächterin ist verpflichtet, zur Aufrechterhaltung einer ordnungsmäßigen Bewirtschaftung der Pachtsache während der Pachtzeit neu eingeführte Erzeugungs- und Lieferrechte auf eigene Kosten zu erwerben und sie bis zum Ende der Pachtzeit zu nutzen.

(3) Der Pächter/Die Pächterin ist verpflichtet, bei Ende der Pachtzeit die Rechte nach Abs. 1 und 2 dem Verpächter/der Verpächterin gegen Erstattung der Erwerbskosten zu übertragen bzw. mit der Pachtsache zurückzugewähren.

(4) Die Parteien sind einander hinsichtlich des Bestehens, der Nutzbarkeit und der Erwerbsmöglichkeiten der vorgenannten Rechte zu uneingeschränkten Auskünften verpflichtet.

§ 6

Nutzungsüberlassung

- (1) Der Pächter/Die Pächterin dürfen die Pachtsache insgesamt oder in Teilen Dritten nur nach vorheriger Erlaubnis des Verpächters/der Verpächterin überlassen (§ 589 BGB).
- (2) Der Pächter/Die Pächterin haben keinen Rechtsanspruch auf Erteilung der Erlaubnis.
- (3) Überlässt der Pächter/die Pächterin die Pachtsache ohne Erlaubnis einem Dritten, kann der Verpächter/die Verpächterin diesen Landpachtvertrag vorzeitig außerordentlich unter Wahrung der kürzest möglichen Frist kündigen.

§ 7

Änderung des Vertrags

- (1) Die Änderung dieses Vertrages gemäß § 593 BGB ist frühestens zum Ende des fünften Pachtjahres und sodann jeweils frühestens nur zum Ende des fünften auf eine Änderung folgenden Pachtjahres zulässig.
- (2) Die Änderung des Pachtvertrages ist nur zulässig, wenn nach Abschluss des Vertrages die Verhältnisse, die für die Vereinbarung der Vertragsparteien maßgebend waren, sich so verändert haben, dass die Pacht um mindestens 10 v. H. gemindert oder erhöht werden müsste.

§ 8

Anzeige des Landpachtvertrages

- (1) Der Verpächter/Die Verpächterin beauftragt den Pächter/die Pächterin, den Landpachtvertrag sowie dessen Änderungen nach den Vorschriften des Landpachtverkehrsgesetzes bei der zuständigen Behörde anzuzeigen.
- (2) Der Pächter/Die Pächterin ist nicht ermächtigt, weitere Erklärungen mit Wirkung für oder gegen den Verpächter/die Verpächterin abzugeben oder entgegenzunehmen. Insbesondere sollen die das Beanstandungsverfahren betreffenden Handlungen der Behörde gegenüber dem Verpächter/der Verpächterin selbst vorgenommen und Bescheide ihm/ihr selbst zugestellt werden.

§ 10

Anwendung des Gesetzes

Soweit dieser Landpachtvertrag einschließlich der einen Vertragsbestandteil bildenden Beschreibung der Pachtsache keine Bestimmungen enthalten, gelten für das Vertragsverhältnis die auf das Landpachtverhältnis anwendbaren gesetzlichen Vorschriften. Dies gilt entsprechend für die Änderungen des Vertrages und der Beschreibung.

§ 11

Schiedsgutachter

- (1) Die Parteien vereinbaren, zur gütlichen Beilegung eines Streites über landwirtschaftlich-fachliche Fragen im Zusammenhang mit diesem Vertrag gemeinsam einen Sachverständigen mit der Erstellung eines Schieds-Gutachtens zu beauftragen.
- (2) Einigen sich die Parteien nicht über die Beauftragung eines Sachverständigen, so ist jede Partei berechtigt, den Leiter des zuständigen Amtes für Landwirtschaft und Flurneuordnung zu ersuchen, einen fachlich geeigneten Sachverständigen zu bestimmen; dieser gilt als von den Vertragsparteien beauftragt.
- (3) Die durch die Beauftragung eines Sachverständigen entstehenden Kosten tragen die Vertragsparteien je zur Hälfte.
- (4) § 585 b BGB, soweit dort die Beauftragung oder Ernennung eines Sachverständigen vorgesehen ist, bleibt unberührt.

§ 12

Wirksamkeit des Vertrages

- (1) Dieser Landpachtvertrag und die Beschreibung werden wirksam mit der Unterzeichnung durch die Vertragsparteien. Mündlich getroffene Vereinbarungen sind unwirksam.
- (2) Änderungen des Vertrages und der Beschreibung bedürfen zu ihrer Wirksamkeit ebenfalls der schriftlichen Form.
- (3) Sollte eine Bestimmung des Vertrags oder der Beschreibung unwirksam, ungültig oder nichtig sein, so wird die Gültigkeit und Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt; die Vertragsparteien sind jedoch verpflichtet, eine der unwirksamen,

ungültigen oder nichtigen Bestimmung nahe kommende Regelung
in schriftlicher Form zu treffen.

_____ , den _____ (Verpächter/Verpächterin)

_____ , den _____ (Pächter/Pächterin)

Anlagen:

Lageplan, Beschreibung der Pachtsache

Impressum

Herausgeber:

Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt
des Landes Sachsen-Anhalt

Referat für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Olsenstedter Straße 4

39108 Magdeburg

Telefon 0391/5 67 1956

Telefax 0391/ 5 67 17 27

<http://www.mlu.sachsen-anhalt.de>

e-mail: pressestelle@mlu.lsa-net.de

Redaktion:

Referat Rechtsangelegenheiten der Abteilung 6,
Bodenrecht, Planungen im ländlichen Raum

Layout: 2D-Grafik-Design, Erdeborn

Druck: Halberstädter Druckhaus GmbH

