

Gesetzentwurf

der Bundesregierung

Entwurf eines Gesetzes zur Neuordnung des landwirtschaftlichen Pachtrechts

A. Zielsetzung

In der Landwirtschaft hat sich — insbesondere in den letzten zwanzig Jahren — ein tiefgreifender Strukturwandel vollzogen, der durch eine zunehmende Technisierung, den Wechsel von lohnintensiver zur kapitalintensiven Wirtschaftsweise wie auch durch eine wachsende Bedeutung der Betriebs- und Parzellenpacht gekennzeichnet ist. Diesem Wandel soll durch eine Neuordnung des bisher zum Teil noch von den Vorstellungen und Verhältnissen der Jahrhundertwende bestimmten Landpachtrechts Rechnung getragen werden. Durch zweckentsprechende Neuregelungen soll insbesondere dem Pächter eine moderne Betriebsführung ermöglicht werden. Zugleich sollen Maßnahmen zur Sicherstellung der Ertragsfähigkeit der Pachtsache die Verpachtungsbereitschaft und damit die Bodenmobilität verstärken.

B. Lösung

Unter Aufhebung des geltenden Landpachtgesetzes wird das materielle landwirtschaftliche Pachtrecht wieder im Bürgerlichen Gesetzbuch zusammengefaßt; dabei soll das bisher im Landpachtgesetz vorgesehene Anzeige- und Beanstandungsverfahren bei Landpachtverträgen als überholt insgesamt entfallen. An wesentlichen Neuerungen sind unter anderem vorgesehen:

- Änderung der Vorschriften über das Pachtinventar zur Verbesserung der Kreditbasis des Pächters;

- Einführung einer Betriebsbeschreibung zu Beginn und am Ende der Pacht;
- Einführung einer Kooperationsklausel, durch die dem Pächter die Überlassung der Pachtsache an einen landwirtschaftlichen Zusammenschluß unter erleichterten Bedingungen ermöglicht wird;
- Änderung der Vorschriften über Nutzungsänderungen, Verwendungen und Einrichtungen zur Ermöglichung einer wirkungsvollen Betriebsanpassung an die Marktverhältnisse sowie zur Erhöhung der Investitionsmöglichkeit und Investitionsbereitschaft des Pächters;
- Verlängerung der Kündigungsfrist für Pachtverträge auf unbestimmte Zeit.

C. Alternativen

keine

D. Kosten

keine

Bundesrepublik Deutschland
Der Bundeskanzler
14 (41) — 710 02 — Pa 2/77

Bonn, den 1. März 1977

An den Herrn
Präsidenten des Deutschen Bundestages

Hiermit übersende ich den von der Bundesregierung beschlossenen Entwurf eines Gesetzes zur Neuordnung des landwirtschaftlichen Pachtrechts mit Begründung (Anlage 1).

Ich bitte, die Beschlußfassung des Deutschen Bundestages herbeizuführen.

Federführend ist der Bundesminister der Justiz.

Der Bundesrat hat in seiner 442. Sitzung am 17. Dezember 1976 gemäß Artikel 76 Abs. 2 des Grundgesetzes beschlossen, zu dem Gesetzentwurf wie aus der Anlage 2 ersichtlich Stellung zu nehmen.

Die Auffassung der Bundesregierung zu der Stellungnahme des Bundesrates ist in der als Anlage 3 beigelegten Gegenäußerung dargelegt.

Schmidt

Anlage 1

Entwurf eines Gesetzes zur Neuordnung des landwirtschaftlichen Pachtrechts

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1**Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs**

Das Bürgerliche Gesetzbuch wird wie folgt geändert:

1. § 581 Abs. 2 erhält folgende Fassung:

„Auf die Pacht mit Ausnahme der Landpacht im Sinne von § 585 finden, soweit sich nicht aus den §§ 582 bis 584 b ein anderes ergibt, die Vorschriften über die Miete entsprechende Anwendung.“

2. An die Stelle der §§ 582 bis 597 treten folgende Vorschriften:

„§ 582

(1) Wird ein Grundstück mit Inventar verpachtet, so obliegt dem Pächter die Erhaltung der einzelnen Inventarstücke.

(2) Der Verpächter ist verpflichtet, Inventarstücke zu ersetzen, die infolge eines vom Pächter nicht zu vertretenden Umstandes in Abgang kommen. Der Pächter hat jedoch den gewöhnlichen Abgang der zum Inventar gehörenden Tiere insoweit zu ersetzen, als dies einer ordnungsgemäßen Wirtschaft entspricht.

§ 582 a

(1) Übernimmt der Pächter eines Grundstücks das Inventar zum Schätzwert mit der Verpflichtung, es bei Beendigung der Pacht zum Schätzwert zurückzugewähren, so trägt er die Gefahr des zufälligen Untergangs und der zufälligen Verschlechterung des Inventars. Innerhalb der Grenzen einer ordnungsgemäßen Wirtschaft kann er über die einzelnen Inventarstücke verfügen.

(2) Der Pächter hat das Inventar in dem Zustand zu erhalten und in dem Umfang laufend zu ersetzen, der den Regeln einer ordnungsgemäßen Wirtschaft entspricht. Notwendige Ersatzstücke für unbrauchbar gewordenen, technisch veraltetes, veräußertes, untergegangenes oder sonst in Abgang gekommenes Inventar werden mit der Einverleibung in das Inventar Eigentum des Verpächters.

(3) Bei Beendigung der Pacht hat der Pächter das übernommene sowie das nach Absatz 2 beschaffte Inventar, soweit es noch vorhanden ist, dem Verpächter zurückzugewähren. Besteht zwischen dem Gesamtschätzwert des übernommenen

und dem des zurückzugewährenden Inventars unter Berücksichtigung der seit der Übernahme des Inventars eingetretenen Preisänderungen ein Unterschied, so ist dieser in Geld auszugleichen.

§ 583

Dem Pächter eines Grundstücks steht für die Forderungen gegen den Verpächter, die sich auf das mitgepachtete Inventar beziehen, ein Pfandrecht an den in seinen Besitz gelangten Inventarstücken zu. Auf das Pfandrecht findet die Vorschrift des § 562 Anwendung.

§ 583 a

Vertragsbestimmungen, die den Pächter eines Betriebes in der Verfügungsfreiheit über sein Inventar beschränken oder zur Veräußerung seines Inventars an den Verpächter verpflichten, sind nur wirksam, wenn sich der Verpächter zugleich verpflichtet hat, das Inventar bei Beendigung des Pachtverhältnisses zum Schätzwert zu erwerben.

§ 584

(1) Ist bei der Pacht eines Grundstücks oder eines Rechts die Pachtzeit nicht bestimmt, so ist die Kündigung nur für den Schluß eines Pachtjahres zulässig; sie hat spätestens am ersten Werktag des halben Jahres zu erfolgen, mit dessen Ablauf die Pacht enden soll.

(2) Diese Vorschriften gelten bei der Pacht eines Grundstücks oder eines Rechts auch für die Fälle, in denen das Pachtverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist vorzeitig gekündigt werden kann.

§ 584 a

(1) Dem Pächter steht das in § 549 Abs. 1 bestimmte Kündigungsrecht nicht zu.

(2) Der Verpächter ist nicht berechtigt, das Pachtverhältnis nach § 569 zu kündigen.

(3) Eine Kündigung des Pachtverhältnisses nach § 570 findet nicht statt.

§ 584 b

Gibt der Pächter den gepachteten Gegenstand nach der Beendigung des Pachtverhältnisses nicht zurück, so kann der Verpächter für die Dauer der Vorenthaltung als Entschädigung den vereinbarten Pachtzins nach dem Verhältnis verlangen, in dem die Nutzungen, die der Pächter während dieser Zeit gezogen hat oder hätte ziehen können, zu den Nutzungen des ganzen Pachtjahres stehen. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens ist nicht ausgeschlossen.

III. Landpacht

§ 585

(1) Durch den Landpachtvertrag wird ein Grundstück mit den seiner Bewirtschaftung dienenden Wohn- oder Wirtschaftsgebäuden (Betrieb) oder ein Grundstück ohne solche Gebäude (Grundstück) überwiegend zur Landwirtschaft verpachtet. Landwirtschaft sind die Bodenbewirtschaftung und die mit der Bodennutzung verbundene Tierhaltung, um pflanzliche oder tierische Erzeugnisse zu gewinnen.

(2) Für Landpachtverträge gelten § 581 Abs. 1 und die §§ 582 bis 583 a sowie die nachfolgenden besonderen Vorschriften.

(3) Die Vorschriften über Landpachtverträge gelten auch für die Pacht forstwirtschaftlicher Grundstücke, wenn die Grundstücke zur Nutzung in einem überwiegend landwirtschaftlichen Betrieb verpachtet werden.

§ 585 a

Ein Landpachtvertrag, der für länger als zwei Jahre geschlossen wird, bedarf der schriftlichen Form. Wird die Form nicht beachtet, so gilt der Vertrag als für unbestimmte Zeit geschlossen.

§ 586

(1) Der Verpächter hat die Pachtsache dem Pächter in einem zu der vertragsmäßigen Nutzung geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Pachtzeit in diesem Zustand zu erhalten. Der Pächter hat jedoch die gewöhnlichen Ausbesserungen der Pachtsache, insbesondere die der Wohn- und Wirtschaftsgebäude, der Wege, Gräben, Dränungen und Einfriedigungen, auf seine Kosten durchzuführen.

(2) Der Verpächter ist verpflichtet, dem Pächter die notwendigen Verwendungen auf die Pachtsache zu ersetzen; Absatz 1 Satz 2 bleibt unberührt. Die Fütterungskosten eines gepachteten Tieres hat der Pächter zu tragen.

(3) Für die Haftung des Verpächters für Sach- und Rechtsmängel der Pachtsache sowie für die Rechte und Pflichten des Pächters wegen solcher Mängel gelten die Vorschriften des § 537 Abs. 1 und 2, der §§ 538 bis 541 sowie des § 545 entsprechend.

§ 586 a

(1) Der Pachtzins ist am Ende der Pachtzeit zu entrichten. Ist der Pachtzins nach Zeitabschnitten bemessen, so ist er am ersten Werktag nach dem Ablauf der einzelnen Zeitabschnitte zu entrichten.

(2) Der Pächter wird von der Entrichtung des Pachtzinses nicht dadurch befreit, daß er durch

einen in seiner Person liegenden Grund an der Ausübung des ihm zustehenden Nutzungsrechts verhindert wird. Die Vorschriften des § 552 Satz 2 und 3 gelten entsprechend.

§ 586 b

Der Verpächter hat die auf der Pachtsache ruhenden Lasten zu tragen, soweit nichts anderes bestimmt ist.

§ 587

(1) Der Verpächter und der Pächter sollen bei Beginn des Pachtverhältnisses gemeinsam eine Beschreibung der Pachtsache anfertigen, in der ihr Umfang sowie der Zustand, in dem sie sich bei der Überlassung befindet, festgestellt werden. Dies gilt für die Beendigung des Pachtverhältnisses entsprechend. Die Beschreibung ist mit der Angabe des Tages der Anfertigung zu versehen und von beiden Teilen zu unterschreiben.

(2) Weigert sich ein Vertragsteil, bei der Anfertigung einer 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 mehr als neun Monate oder seit der Beendigung des Pachtverhältnisses mehr als drei Monate verstrichen sind; der Sachverständige wird auf Antrag durch das Landwirtschaftsgericht ernannt. Die insoweit entstehenden Kosten trägt jeder Vertragsteil zur Hälfte.

(3) Ist eine Beschreibung der genannten Art angefertigt, so wird im Verhältnis der Vertragsteile zueinander vermutet, daß sie richtig ist.

§ 588

(1) Der Pächter hat Einwirkungen auf die Pachtsache zu dulden, die zu ihrer Erhaltung erforderlich sind.

(2) Maßnahmen des Verpächters zur Verbesserung der Pachtsache hat der Pächter zu dulden, soweit ihm dies zugemutet werden kann. Der Verpächter hat die dem Pächter dadurch entstandenen Aufwendungen und entgangenen Erträge in einem den Umständen nach angemessenen Umfang zu ersetzen; auf Verlangen hat der Verpächter Vorschuß zu leisten.

(3) Soweit der Pächter infolge von Maßnahmen nach Absatz 2 Satz 1 höhere Erträge erzielt oder bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erzielen könnte, kann der Verpächter verlangen, daß der Pächter in eine angemessene Erhöhung des Pachtzinses einwilligt, es sei denn, daß dem Pächter eine Erhöhung des Pachtzinses nach seinen wirtschaftlichen Verhältnissen nicht zugemutet werden kann. § 315 gilt entsprechend.

§ 589

(1) Der Pächter ist ohne Erlaubnis des Verpächters nicht berechtigt, die Nutzung der Pachtsache einem Dritten zu überlassen, insbesondere die Pachtsache weiter zu verpachten. § 589 a bleibt unberührt.

(2) Verweigert der Verpächter dem Pächter die Erlaubnis, die Pachtsache ganz oder teilweise einem landwirtschaftlichen Zusammenschluß zum Zwecke der gemeinsamen Nutzung zu überlassen, so kann die Erlaubnis, soweit die Überlassung zur Erhaltung oder nachhaltigen Verbesserung der Rentabilität des Betriebes geeignet ist und dem Verpächter bei Berücksichtigung seiner berechtigten Interessen zugemutet werden kann, auf Antrag des Pächters durch das Landwirtschaftsgericht ersetzt werden. Dies gilt nicht, wenn zwei Drittel der Pachtzeit verstrichen sind oder wenn der Pachtvertrag gekündigt ist oder das Pachtverhältnis in weniger als drei Jahren endet. Das Landwirtschaftsgericht kann die Erlaubnis unter Bedingungen und Auflagen ersetzen, insbesondere eine Sicherheitsleistung anordnen und die Höhe der Sicherheit bestimmen.

(3) Überläßt der Pächter die Nutzung der Pachtsache einem Dritten, so hat er ein Verschulden, das dem Dritten bei der Nutzung zur Last fällt, zu vertreten, auch wenn der Verpächter die Erlaubnis zur Überlassung erteilt hat.

§ 589 a

Wird bei der Übergabe eines Betriebs im Wege der vorweggenommenen Erbfolge ein zugepachtetes Grundstück, das der Landwirtschaft dient, mit übergeben, so tritt der Unternehmer an Stelle des Pächters in den Pachtvertrag ein. Einer Zustimmung des Verpächters bedarf es nicht. Er ist von der Betriebsübergabe jedoch unverzüglich zu benachrichtigen. Ist die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Pachtsache durch den Unternehmer nicht gewährleistet, so ist der Verpächter berechtigt, das Pachtverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist zu kündigen.

§ 590

(1) Der Pächter darf die landwirtschaftliche Bestimmung der Pachtsache nur mit Einwilligung des Verpächters ändern.

(2) Zur Änderung der bisherigen Nutzung der Pachtsache ist die Zustimmung des Verpächters nur dann erforderlich, wenn durch die Änderung die Art der Nutzung über die Pachtzeit hinaus beeinflußt wird. Verweigert der Verpächter die Zustimmung, so kann sie auf Antrag des Pächters durch das Landwirtschaftsgericht ersetzt werden, soweit die Änderung der Nutzung zur Erhaltung oder nachhaltigen Verbesserung der Rentabilität des Betriebes geeignet erscheint und dem Verpächter bei Berücksichtigung seiner berechtigten

Interessen zugemutet werden kann. Die Vorschriften des § 589 Abs. 2 Satz 2 und 3 gelten entsprechend.

(3) Hat der Pächter das nach § 582 a zum Schätzwert übernommene Inventar im Zusammenhang mit einer Änderung der Nutzung der Pachtsache wesentlich vermindert, so kann der Verpächter schon während der Pachtzeit einen Geldausgleich in entsprechender Anwendung des § 582 a Abs. 3 verlangen, es sei denn, daß der Erlös der veräußerten Inventarstücke zu einer zur Höhe des Erlöses in angemessenem Verhältnis stehenden Verbesserung der Pachtsache nach § 591 verwendet worden ist.

§ 590 a

Macht der Pächter von der Pachtsache einen vertragswidrigen Gebrauch und setzt er den Gebrauch ungeachtet einer Abmahnung des Verpächters fort, so kann der Verpächter auf Unterlassung klagen.

§ 591

(1) Andere als notwendige Verwendungen, denen der Verpächter zugestimmt hat, hat er dem Pächter bei Beendigung des Pachtverhältnisses zu ersetzen, soweit die Verwendungen den Wert der Pachtsache über die Pachtzeit hinaus erhöhen (Mehrwert).

(2) Weigert sich der Verpächter, den Verwendungen zuzustimmen und dem Pächter bei Beendigung des Pachtverhältnisses den Mehrwert zu ersetzen, so kann die Zustimmung auf Antrag des Pächters durch das Landwirtschaftsgericht ersetzt werden, soweit die in § 590 Abs. 2 Satz 2 genannten Voraussetzungen vorliegen. Die Vorschriften des § 589 Abs. 2 Satz 2 gelten entsprechend. Das Landwirtschaftsgericht kann die Zustimmung unter Bedingungen und Auflagen ersetzen.

(3) Das Landwirtschaftsgericht kann auch über den Mehrwert Bestimmung treffen. Es kann bestimmen, daß der Verpächter den Mehrwert nur in Teilbeträgen zu ersetzen hat, und kann Bedingungen für die Bewilligung solcher Teilzahlungen festsetzen. Ist dem Verpächter ein Ersatz des Mehrwerts bei Beendigung des Pachtverhältnisses auch in Teilbeträgen nicht zuzumuten, so kann der Pächter nur verlangen, daß das Pachtverhältnis zu den bisherigen Bedingungen solange fortgesetzt wird, bis der Mehrwert der Pachtsache abgegolten ist.

§ 591 a

Der Pächter ist berechtigt, eine Einrichtung, mit der er die Sache versehen hat, wegzunehmen. Der Verpächter kann die Ausübung des Wegnahmerechts durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, es sei denn, daß der Pächter ein berechtigtes Interesse an der Weg-

nahme hat. Eine Vereinbarung, durch die das Wegnahmerecht des Pächters ausgeschlossen wird, ist nur wirksam, wenn ein angemessener Ausgleich vorgesehen ist.

§ 591 b

Die Ersatzansprüche des Verpächters wegen Veränderung oder Verschlechterung der verpachteten Sache sowie die Ansprüche des Pächters auf Ersatz von Verwendungen oder auf Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung verjähren in sechs Monaten. § 558 Abs. 2 und 3 gilt entsprechend.

§ 592

Der Verpächter hat für seine Forderungen aus dem Pachtverhältnis ein Pfandrecht an den eingebrachten Sachen des Pächters sowie an den Früchten der Pachtsache. Für künftige Schadensforderungen kann das Pfandrecht nicht geltend gemacht werden. Mit Ausnahme der in § 811 Nr. 4 der Zivilprozeßordnung genannten Sachen erstreckt sich das Pfandrecht nicht auf Sachen, die der Pfändung nicht unterworfen sind. Die Vorschriften der §§ 560 bis 562 gelten entsprechend.

§ 593

(1) Haben sich nach Abschluß des Pachtvertrages die Voraussetzungen, die für die Festsetzung der Vertragsleistungen maßgebend waren, nachhaltig so geändert, daß die gegenseitigen Verpflichtungen in ein grobes Mißverhältnis zueinander geraten sind, so kann jeder Vertragspartei eine Änderung des Vertrages verlangen. Eine Änderung der Pachtdauer ist ausgeschlossen. Verbessert oder verschlechtert sich infolge der Bewirtschaftung der Pachtsache durch den Pächter deren Ertrag, so kann, soweit nichts anderes vereinbart ist, eine Änderung des Pachtzinses nicht verlangt werden.

(2) Weigert sich ein Vertragspartei in eine Änderung des Vertrages einzuwilligen, so kann der andere Teil die Entscheidung des Landwirtschaftsgerichts beantragen.

(3) Der Antrag kann nicht vor Ablauf des zweiten Pachtjahres gestellt werden. Haben verwüstende Naturereignisse, gegen die ein Versicherungsschutz nicht üblich ist, das Verhältnis der Vertragsleistungen zueinander grundlegend und nachhaltig verändert, so kann der Antrag auf Änderung schon vorher gestellt werden.

(4) Die Änderung darf für keine frühere Zeit als für das Pachtjahr angeordnet werden, in dem der Antrag gestellt ist.

(5) Auf das Recht, eine Änderung des Vertrages nach den Absätzen 1 bis 4 zu verlangen, kann nicht verzichtet werden. Eine Vereinbarung, daß einem Vertragspartei besondere Nach-

teile oder Vorteile erwachsen sollen, wenn er die Rechte nach den Absätzen 1 bis 4 ausübt oder nicht ausübt, ist unwirksam.

§ 593 a

Wird das verpachtete Grundstück veräußert oder mit dem Recht eines Dritten belastet, so gelten die §§ 571 bis 579 entsprechend.

§ 594

Das Pachtverhältnis endet mit dem Ablauf der Zeit, für die es eingegangen ist. Es verlängert sich jedoch auf unbestimmte Zeit, wenn nicht auf die Anfrage eines Vertragspartei, ob der andere Teil zur Fortsetzung des Pachtverhältnisses bereit ist, dieser binnen einer Frist von drei Monaten die Fortsetzung ablehnt. Die Anfrage muß schriftlich erfolgen. Sie ist ohne Wirkung, wenn in ihr nicht auf die Folge der Nichtbeantwortung ausdrücklich hingewiesen wird und wenn sie nicht innerhalb des drittletzten Pachtjahres gestellt wird.

§ 594 a

(1) Ist die Pachtzeit nicht bestimmt, so kann jeder Teil das Pachtverhältnis spätestens am dritten Werktag eines Pachtjahres für den Schluß des nächsten Pachtjahres kündigen. Im Zweifel gilt das Kalenderjahr als Pachtjahr. Die Vereinbarung einer kürzeren Frist ist nur wirksam, wenn sie schriftlich erfolgt.

(2) Für die Fälle, in denen das Pachtverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist vorzeitig gekündigt werden kann, gilt die in § 584 Abs. 1 bestimmte Kündigungsfrist.

(3) Die Kündigung bedarf der schriftlichen Form.

§ 594 b

Wird ein Pachtvertrag für eine längere Zeit als dreißig Jahre geschlossen, so kann nach dreißig Jahren jeder Teil das Pachtverhältnis unter Einhaltung der in § 594 a Abs. 1 bestimmten Frist kündigen. Die Kündigung ist nicht zulässig, wenn der Vertrag für die Lebenszeit des Verpächters oder des Pächters geschlossen ist.

§ 594 c

Ist der Pächter berufsunfähig im Sinne von § 1246 Abs. 2 der Reichsversicherungsordnung geworden, so kann er das Pachtverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist kündigen, wenn der Verpächter der Überlassung der Pachtsache zur Nutzung an einen Dritten, der eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung gewährleistet, widerspricht. Eine abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 594 d

(1) Stirbt der Pächter, so sind sowohl seine Erben als auch der Verpächter berechtigt, das Pachtverhältnis mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines Kalendervierteljahres zu kündigen. Die Kündigung kann nur für den ersten Termin erfolgen, für den sie zulässig ist.

(2) Der Verpächter ist zur Kündigung nicht berechtigt, wenn die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Pachtsache durch die Erben gewährleistet erscheint. Dasselbe gilt, wenn bei einem Betrieb die Erben binnen drei Monaten nach dem Tode des Pächters die Betriebsführung einem der Erben oder einem von ihnen beauftragten Dritten übertragen, dieser zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Betriebes geeignet erscheint und der Verpächter hiervon unverzüglich benachrichtigt wird.

§ 594 e

(1) Die Kündigung des Pachtverhältnisses ist ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist in entsprechender Anwendung der §§ 542 bis 544, 553 und 554 a zulässig.

(2) Der Verpächter kann das Pachtverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist auch kündigen, wenn der Pächter mit der Entrichtung des Pachtzinses oder eines nicht unerheblichen Teiles des Pachtzinses länger als drei Monate in Verzug ist. Ist der Pachtzins nach Zeitabschnitten von weniger als einem Jahr bemessen, so ist die Kündigung erst zulässig, wenn der Pächter für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung des Pachtzinses oder eines nicht unerheblichen Teiles des Pachtzinses in Verzug ist. Die Kündigung ist ausgeschlossen, wenn der Verpächter vorher befriedigt wird. Sie wird unwirksam, wenn sich der Pächter durch Aufrechnung von seiner Schuld befreien konnte und die Aufrechnung unverzüglich nach der Kündigung erklärt.

§ 595

(1) Der Pächter eines Betriebes kann vom Verpächter die Fortsetzung des Pachtverhältnisses verlangen, wenn der Betrieb seine wirtschaftliche Lebensgrundlage bildet und die vertragsgemäße Beendigung des Pachtverhältnisses für den Pächter 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. Der Pächter eines Grundstücks kann die Fortsetzung des Pachtverhältnisses verlangen, wenn er auf dieses Grundstück zur Aufrechterhaltung seines Betriebes angewiesen ist und im übrigen die in Satz 1 genannten Voraussetzungen vorliegen.

(2) Im Falle des Absatzes 1 kann der Pächter verlangen, daß das Pachtverhältnis so lange fortgesetzt wird, wie dies unter Berücksichtigung

aller Umstände angemessen ist. Ist dem Verpächter nicht zuzumuten, das Pachtverhältnis nach den bisher geltenden Vertragsbedingungen fortzusetzen, so kann der Pächter nur verlangen, daß es unter einer angemessenen Änderung der Bedingungen fortgesetzt wird.

(3) Der Pächter kann die Fortsetzung des Pachtverhältnisses nicht verlangen, wenn

1. er das Pachtverhältnis gekündigt hat;
2. der Verpächter zur Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist oder in den Fällen der §§ 589 a, 594 d zur vorzeitigen Kündigung unter Einhaltung der gesetzlichen Frist berechtigt ist;
3. die Laufzeit des Vertrages bei der Pacht eines Betriebes, der Zupacht von Grundstücken, durch die ein Betrieb entsteht, oder bei der Pacht von Moor- und Odland, das vom Pächter kultiviert worden ist, auf mindestens achtzehn Jahre, bei der Pacht anderer Grundstücke auf mindestens zwölf Jahre vereinbart ist;
4. der Verpächter die nur vorübergehend verpachtete Sache in Eigenbewirtschaftung nehmen will.

(4) Die Erklärung des Pächters, mit der er die Fortsetzung des Pachtverhältnisses verlangt, bedarf der schriftlichen Form.

(5) Der Verpächter kann die Fortsetzung des Pachtverhältnisses ablehnen, wenn der Pächter die Fortsetzung nicht mindestens ein Jahr vor Beendigung des Pachtverhältnisses vom Verpächter verlangt oder auf eine Anfrage des Verpächters nach § 594 die Fortsetzung abgelehnt hat. Ist eine kürzere als zwölfmonatige Kündigungsfrist vereinbart, so genügt es, wenn das Verlangen innerhalb eines Monats nach Zugang der Kündigung erklärt wird.

(6) Kommt keine Einigung zustande, so entscheidet das Landwirtschaftsgericht über eine Fortsetzung und über die Dauer des Pachtverhältnisses, sowie über die Bedingungen, zu denen es fortgesetzt wird. Das Gericht kann die Fortsetzung des Pachtverhältnisses jedoch nur bis zu einem Zeitpunkt anordnen, der die in Absatz 3 Nr. 3 genannten Fristen, ausgehend vom Beginn des laufenden Pachtverhältnisses, nicht übersteigt. Die Fortsetzung kann auch auf einen Teil der Pachtsache beschränkt werden.

(7) Der Pächter hat den Antrag auf gerichtliche Entscheidung spätestens neun Monate vor Beendigung des Pachtverhältnisses und im Falle einer kürzeren als zwölfmonatigen Kündigungsfrist zwei Monate nach Zugang der Kündigung bei dem Landwirtschaftsgericht zu stellen. Das Gericht kann den Antrag nachträglich zulassen, wenn es zur Vermeidung einer unbilligen Härte geboten erscheint und der Pachtvertrag noch nicht abgelaufen ist.

(8) Auf das Recht, die Verlängerung eines Pachtverhältnisses nach den Absätzen 1 bis 7 zu verlangen, kann nur verzichtet werden, wenn der Verzicht zur Beilegung eines Pachtstreits vor Gericht oder vor einer berufsständischen Pacht-schlichtungsstelle erklärt wird. Eine Vereinbarung, daß einem Vertragsteil besondere Nachteile oder besondere Vorteile erwachsen sollen, wenn er die Rechte nach den Absätzen 1 bis 7 ausübt oder nicht ausübt, ist unwirksam.

§ 596

(1) Der Pächter ist verpflichtet, die Pacht-sache nach Beendigung des Pachtverhältnisses in dem Zustand zurückzugeben, der einer bis zur Rückgabe fortgesetzten ordnungsgemäßen Wirtschaft entspricht.

(2) Dem Pächter steht wegen seiner Ansprüche gegen den Verpächter ein Zurückhaltungsrecht am Grundstück nicht zu.

(3) Hat der Pächter die Nutzung der Pacht-sache einem Dritten überlassen, so kann der Verpächter die Sache nach Beendigung des Pachtverhältnisses auch von dem Dritten zurückfordern.

§ 596 a

(1) Endet das Pachtverhältnis im Laufe eines Pachtjahres, so hat der Verpächter dem Pächter den Wert der noch nicht getrennten, jedoch nach den Regeln einer ordnungsgemäßen Wirtschaft vor dem Ende des Pachtjahres zu trennenden Früchte zu ersetzen. Dabei ist das Ernterisiko angemessen zu berücksichtigen.

(2) Ist der in Absatz 1 bezeichnete Wert aus jahreszeitlich bedingten Gründen nicht festzustellen, so hat der Verpächter dem Pächter die Aufwendungen auf diese Früchte insoweit zu ersetzen, als sie einer ordnungsgemäßen Wirtschaft entsprechen.

(3) Absatz 1 gilt auch für das zum Einschlag vorgesehene, aber noch nicht eingeschlagene Holz. Hat der Pächter mehr Holz eingeschlagen, als bei ordnungsgemäßer Nutzung zulässig war, so hat er dem Verpächter den Wert der die normale Nutzung übersteigenden Holzmenge zu ersetzen.

§ 596 b

(1) Der Pächter eines Betriebes hat von den bei Beendigung des Pachtverhältnisses vorhandenen landwirtschaftlichen Erzeugnissen so viel zurückzulassen, wie zur Fortführung der Wirtschaft bis zur nächsten Ernte nötig ist, auch wenn er bei Antritt der Pacht solche Erzeugnisse nicht übernommen hat.

(2) Soweit der Pächter nach Absatz 1 Erzeugnisse in größerer Menge oder besserer Beschaffenheit zurückzulassen verpflichtet ist, als er bei

Antritt der Pacht übernommen hat, kann er vom Verpächter Ersatz des Wertes verlangen.

§ 597

Gibt der Pächter die Pachtsache nach Beendigung des Pachtverhältnisses nicht zurück, so kann der Verpächter für die Dauer der Vorenthaltung als Entschädigung den vereinbarten Pachtzins verlangen. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens ist nicht ausgeschlossen."

3. § 1048 Abs. 2 erhält folgende Fassung:

"Übernimmt der Nießbraucher das Inventar zum Schätzwert mit der Verpflichtung, es bei der Beendigung des Nießbrauchs zum Schätzwert zurückzugewähren, so finden die Vorschriften des § 582 a entsprechende Anwendung."

4. § 1055 Abs. 2 erhält folgende Fassung:

"Bei dem Nießbrauch an einem landwirtschaftlichen Grundstücke finden die Vorschriften des § 596 Abs. 1 und des § 596 a, bei dem Nießbrauch an einem landwirtschaftlichen Betrieb finden die Vorschriften des § 596 Abs. 1 und der §§ 596 a, 596 b entsprechende Anwendung."

5. In § 1822 Nr. 4 werden die Worte „ein Landgut“ durch die Worte „einen landwirtschaftlichen Betrieb“ ersetzt.

6. § 2130 Abs. 1 Satz 2 erhält folgende Fassung:

"Auf die Herausgabe eines landwirtschaftlichen Grundstücks findet die Vorschrift des § 596 a, auf die Herausgabe eines landwirtschaftlichen Betriebs finden die Vorschriften der §§ 596 a, 596 b entsprechende Anwendung."

Artikel 2

Änderung des Gesetzes über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen

Das Gesetz über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen vom 21. Juli 1953 (BGBl. I S. 667), zuletzt geändert durch Artikel II Nr. 3 des Gesetzes zur Änderung des Rechts der Revision in Zivilsachen vom 8. Juli 1975 (BGBl. I S. 1863) wird wie folgt geändert:

1. § 1 Nr. 1 erhält folgende Fassung:

"1. das landwirtschaftliche Pachtwesen in § 587 Abs. 2, § 589 Abs. 2, § 590 Abs. 2 und den §§ 591, 593, 595 des Bürgerlichen Gesetzbuchs,"

2. In § 1 Nr. 4 werden die Worte „vom 19. Mai 1953 (Bundesgesetzbl. I S. 201)“ durch die Worte „in der Fassung der Bekanntmachung vom

3. September 1971 (Bundesgesetzbl. I S. 1565, 1807)" ersetzt.
3. In den §§ 1, 2 Abs. 2, den §§ 3, 4, 5 Abs. 1 und 2, den §§ 6, 7, 11, 18 Abs. 1 und den §§ 20, 46 Abs. 1 werden die Worte „landwirtschaftlichen Beisitzern“, „landwirtschaftlichen Beisitzer“, „landwirtschaftlicher Beisitzer“, „landwirtschaftliche Beisitzer“ und „landwirtschaftlichen Beisitzers“ ersetzt durch die Worte „ehrenamtlichen Richtern“, „ehrenamtlichen Richter“, „ehrenamtlicher Richter“, „ehrenamtliche Richter“ und „ehrenamtlichen Richters“.
4. In § 4 Abs. 5, § 6 Abs. 1 und § 7 Abs. 2 sind die Worte „Beisitzers“ und „Beisitzer“ durch die Worte „ehrenamtlichen Richters“, sowie durch die Worte „ehrenamtlichen Richter“, „ehrenamtlicher Richter“ und „ehrenamtliche Richter“ zu ersetzen.
5. § 2 Abs. 1 erhält folgende Fassung:
„In den in § 1 bezeichneten Verfahren sind im ersten Rechtszug die Amtsgerichte als Landwirtschaftsgerichte, im zweiten Rechtszug die Oberlandesgerichte, im dritten Rechtszug der Bundesgerichtshof zuständig.“
6. In § 2 Abs. 2 wird das Wort „Amtsrichter“ durch die Worte „Richter beim Amtsgericht“ ersetzt.
7. § 5 Abs. 3 wird aufgehoben.
8. § 13 Abs. 1 Satz 1 erhält folgende Fassung:
„Hängt in einem Verfahren nach § 589 Abs. 2, § 590 Abs. 2, und den §§ 591, 593, 595 des Bürgerlichen Gesetzbuchs die Entscheidung von dem Bestehen oder dem Inhalt eines Landpachtvertrages oder der Wirksamkeit einer Kündigung eines solchen Vertrages ab, so kann das Gericht auf Antrag eines Beteiligten nach Anhörung der anderen Beteiligten beschließen, hierüber anstelle des Prozeßgerichts zu entscheiden.“
9. § 19 erhält folgende Fassung:
„Enthält ein gerichtlicher Vergleich Bestimmungen über die Veräußerung oder Belastung von Grundstücken, so kann das Gericht auf Antrag anstelle der sonst zuständigen Behörde darüber entscheiden, ob diese Bestimmungen nach den Vorschriften über den Verkehr mit land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken genehmigt werden.“
10. In § 20 Abs. 1 wird folgende Nr. 6 a eingefügt:
„6a. die Ernennung des Sachverständigen nach § 587 Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs,“
11. § 32 wird wie folgt geändert:
Absatz 1 erhält folgende Fassung:
„(1) In den Verfahren wegen Genehmigung einer rechtsgeschäftlichen Veräußerung sind die Genehmigungsbehörde und die land- und forstwirtschaftliche Berufsvertretung zu hören und zu einer mündlichen Verhandlung zu laden.“
In Absatz 2 Satz 1 werden die Wörter „die Landwirtschaftsbehörde oder“ gestrichen.
12. § 35 wird wie folgt geändert:
a) Absatz 1 erhält folgende Fassung:
„(1) In gerichtlichen Verfahren aufgrund der §§ 589, 590, 591, 593, 595 des Bürgerlichen Gesetzbuchs bestimmt sich der Geschäftswert in den Fällen
1. des § 589 Abs. 2, des § 590 Abs. 2 und des § 591 Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs nach § 30 der Kostenordnung,
2. des § 593 des Bürgerlichen Gesetzbuchs,
a) soweit es sich um die Neufestsetzung der Leistungen des Pächters handelt, nach dem Wertunterschied zwischen den bisherigen und den neu beantragten Leistungen des Pächters, berechnet auf die Zeit, für die die Neufestsetzung beantragt wird, höchstens jedoch auf drei Jahre,
b) soweit es sich nicht um eine Neufestsetzung der Leistungen des Pächters handelt, nach freiem Ermessen mit der Maßgabe, daß der Höchstwert 5 000 Deutsche Mark beträgt,
3. des § 595 des Bürgerlichen Gesetzbuchs nach dem Wert der in dem Pachtvertrag vereinbarten Leistungen des Pächters während zweier Jahre. Ist nach den Anträgen ein kürzerer Zeitraum Gegenstand des Verfahrens, so ist dieser maßgebend.“
b) Absatz 4 erhält folgende Fassung:
„(4) In Verfahren nach § 589 Abs. 2, § 590 Abs. 2, § 591 Abs. 2 und den §§ 593, 595 des Bürgerlichen Gesetzbuchs wird je für das Verfahren im allgemeinen und für eine den Rechtszug beendende Entscheidung das Doppelte der vollen Gebühr erhoben.“
13. § 40 Abs. 2 erhält folgende Fassung:
„(2) In Verfahren nach § 589 Abs. 2, § 590 Abs. 2, § 591 Abs. 2 und den §§ 593, 595 des Bürgerlichen Gesetzbuchs werden für das Verfahren über die Beschwerde Gebühren auch dann erhoben, wenn die Beschwerde Erfolg hat.“
14. In § 41 Satz 2 werden die Wörter „Landwirtschaftsbehörde und die“ gestrichen.

15. In § 45 Abs. 2 wird die Verweisung „102 bis 107“ durch die Verweisung „103 bis 107“ ersetzt.

16. § 49 wird aufgehoben.

17. § 51 Abs. 2 erhält folgende Fassung:

„Die Länder können bestimmen, daß die Vorschriften dieses Gesetzes auf Verträge über die Pacht von Fischereirechten ganz oder teilweise anzuwenden sind; sie können zusätzliche Vorschriften erlassen, die den Besonderheiten dieser Verfahren entsprechen.“

Artikel 3

Änderung sonstiger Bundesgesetze

1. Änderung der Bundesgebührenordnung für Rechtsanwälte

In § 63 Abs. 4 Satz 1 der Bundesgebührenordnung für Rechtsanwälte werden die Wörter „§ 35 Abs. 1 Buchstabe a und“ gestrichen.

2. Änderung des Bundesjagdgesetzes

In § 12 Abs. 3 des Bundesjagdgesetzes wird Satz 3 durch folgende Sätze 3 bis 5 ersetzt:

„Auf Antrag eines Vertragsteiles kann das Gericht Anordnungen über die Abwicklung eines aufgehobenen Jagdpachtvertrages treffen. Der Inhalt von Anordnungen des Gerichts gilt unter den Vertragsteilen als Vertragsinhalt. Auf das gerichtliche Verfahren finden die Vorschriften des Gesetzes über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen vom 21. Juli 1953 (BGBl. I S. 667) sinngemäß Anwendung; das Gericht entscheidet jedoch ohne Zuziehung ehrenamtlicher Richter.“

3. Änderung der Vergleichsordnung

In § 52 Abs. 2 der Vergleichsordnung wird die Zahl „585“ durch die Zahl „592“ ersetzt.

4. Änderung der Konkursordnung

In § 49 Abs. 1 Nr. 2 der Konkursordnung wird die Zahl „585“ durch die Zahl „592“ ersetzt.

Artikel 4

Übergangsvorschriften

(1) Pachtverhältnisse, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bestehen, richten sich von diesem Zeitpunkt ab nach dem neuen Recht. Beruhen vertragliche Bestimmungen über das Inventar auf bisher geltendem Recht, so hat jede Vertragspartei innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten dieses Gesetzes das Recht zu erklären, daß für den Pachtvertrag insoweit das alte Recht fortgelten soll. Die Erklärung ist gegenüber dem anderen Vertragspartner abzugeben; sie bedarf der schriftlichen Form.

(2) Absatz 1 gilt entsprechend für Rechtsverhältnisse, zu deren Regelung auf die bisher geltenden Vorschriften der §§ 587 bis 589 des Bürgerlichen Gesetzbuchs verwiesen wird. Auf einen vor Inkrafttreten dieses Gesetzes bestellten Nießbrauch findet jedoch § 1048 Abs. 2 in Verbindung mit §§ 588, 589 in der bisher geltenden Fassung der Vorschriften weiterhin Anwendung.

(3) In gerichtlichen Verfahren, die bei Inkrafttreten des Gesetzes anhängig sind, ist über die Verlängerung von Pachtverträgen nach dem bisher geltenden Recht zu entscheiden.

Artikel 5

Berlin-Klausel

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes vom 4. Januar 1952 (BGBl. I S. 1) auch im Land Berlin.

Artikel 6

Inkrafttreten

(1) Dieses Gesetz tritt am _____ in Kraft.

(2) Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes tritt das Gesetz über das landwirtschaftliche Pachtwesen (Landpachtgesetz) vom 25. Juni 1952 (BGBl. I S. 343), zuletzt geändert durch Artikel 200 des Einführungsgesetzes zum Strafgesetzbuch vom 2. März 1974 (BGBl. I S. 469), außer Kraft.

Begründung

A. Allgemeines

- I. Das landwirtschaftliche Pachtrecht ist zur Zeit in den pachtrechtlichen Vorschriften des BGB und im Landpachtgesetz (LPG) geregelt. Die Vorschriften des BGB beruhen auf den Verhältnissen in der Landwirtschaft gegen Ende des vorigen Jahrhunderts. Seither hat sich in der Landwirtschaft, vor allem in den letzten zwanzig Jahren, ein tiefgreifender Strukturwandel vollzogen. Er ist gekennzeichnet durch einen schnellen Anpassungsprozeß an die Entwicklung in der modernen Industriegesellschaft. Die Anwendung der Technik in der Landwirtschaft, der Ersatz menschlicher Arbeitskraft durch Maschinen, der Wechsel von lohnintensiver zu kapitalintensiver Wirtschaftsweise und die Probleme des Gemeinsamen Marktes haben Veränderungen herbeigeführt und eingeleitet, die nicht vorhersehbar waren.

Dieser Strukturwandel ist auch für den Bereich der Landpacht von erheblicher Bedeutung, und zwar sowohl für die Pacht ganzer Betriebe als auch für die Parzellen- oder Zupacht (Stücklandpacht). Er zwingt häufig zu größeren Betriebsgrößen oder zur Arrondierung der Betriebe, da sonst eine rentable Bewirtschaftung nicht mehr möglich ist. In vielen Fällen ist dies nicht durch Zukauf oder Zusammenlegung, sondern nur durch Zupacht von Grundstücken oder ganzen Betrieben möglich. Zahl und Bedeutung der Landpacht nehmen daher laufend zu. Es ist deshalb notwendig, die Stellung des Pächters als selbständiger Unternehmer zu stärken. Er muß in der Lage sein, sich den Erfordernissen des Marktes, z. B. durch Änderung der Wirtschaftsweise, schnell anzupassen, soweit nicht berechnete Interessen des Verpächters entgegenstehen.

Der grundsätzlich dispositive Charakter des geltenden Pachtrechts läßt Pächtern und Verpächtern allerdings weitgehende Möglichkeiten, die rechtliche Gestaltung ihres Pachtverhältnisses den Gegebenheiten des jeweiligen Einzelfalles anzupassen. Das setzt aber voraus, daß beide Vertragsteile oder die Vermittler, derer sich Verpächter und Pächter von Klein- und Mittelbetrieben bei der Abfassung des Pachtvertrages teilweise bedienen, nicht nur mit den Problemen der Pachtwirtschaft vertraut, sondern auch ausreichend rechtskundig sind, um in dem Pachtvertrag alle regelungsbedürftigen Fragen zu behandeln und Vereinbarungen so abzufassen, daß der Wille der Vertragspartner eindeutig zum Ausdruck kommt. Da diese Voraussetzungen nicht immer gegeben sind, kommen oft Verträge zustande, die die für die

Pacht entscheidenden rechtlichen und betriebswirtschaftlichen Fragen nur unvollständig oder aber so beantworten, daß der Wille der Vertragschließenden unklar bleibt, zuweilen sogar in sein Gegenteil verkehrt wird. Die unter der Landbevölkerung gelegentlich noch anzutreffende Scheu vor schriftlichen Abmachungen hat oftmals zur Folge, daß die Vereinbarungen auch nur mündlich erfolgen.

Die Musterpachtverträge, die von den landwirtschaftlichen Berufsvertretungen bereit gehalten werden, machen eine gesetzliche Neuregelung des geltenden Pachtrechts ebenfalls nicht entbehrlich. Einmal wird in der Praxis von den Musterpachtverträgen nur wenig Gebrauch gemacht. Aber auch dann, wenn diese Vertragsmuster Verwendung finden, ist damit häufig nicht viel gewonnen, da oft aus Rechtsunkenntnis die in dem Vordruck angebotenen Alternativlösungen unverändert nebeneinander stehen gelassen oder durch Streichungen oder Zusätze so verändert werden, daß sie für die Auslegung des Vertrages unbrauchbar sind.

Die gesetzlichen Regelungen des landwirtschaftlichen Pachtrechts müssen daher für alle die Fälle, in denen die Vertragspartner über regelungsbedürftige Fragen keine, unvollkommene oder unklare Abmachungen getroffen haben, so beschaffen sein, daß sie den berechtigten Interessen der Verpächter und der Pächter unter den gewandelten Verhältnissen in der Landwirtschaft gerecht werden. Das Landpachtrecht sollte außerdem Verpächtern und Pächtern für die Abfassung der Pachtverträge einen Weg weisen, über welche Fragen im Regelfall Vereinbarungen notwendig, mindestens zweckmäßig sind und wie die Vereinbarungen im Regelfall beschaffen sein sollten, wenn sie einen ausgewogenen und gerechten Ausgleich der beiderseitigen Interessen bewirken sollen.

- II. Eine Neuregelung des landwirtschaftlichen Pachtrechts ist im wesentlichen in folgenden Punkten erforderlich:

1. Durch Änderung der Vorschriften über die Nutzungsänderung (siehe § 590), über Verwendungen und über Einrichtungen, mit denen der Pächter die Pachtsache versehen will (siehe §§ 591, 591 a) soll dem Pächter als Betriebsinhaber eine moderne Wirtschaftsführung ermöglicht werden.
2. Den gleichen zuvor erwähnten Zielen sollen die Änderungen der Vorschriften über das Inventar (siehe die §§ 582 a, 583 a i. V. m. § 585 Abs. 2) dienen; dadurch soll zugleich die Kreditbasis des Pächters verbessert werden.

3. Der Zustand der Pachtsache soll bei Beginn und bei Beendigung der Pacht in einer Beschreibung festgehalten werden (siehe § 587). Durch diese Regelung wird den häufigsten Pachtstreitigkeiten über den Zustand der Pachtsache bei Pachtbeginn und bei Pachtende vorgebeugt.
4. Durch die Einführung einer sog. Kooperationsklausel (siehe § 589 Abs. 2) soll es dem Pächter ermöglicht werden, die Pachtsache im Interesse einer rentableren Nutzung, notfalls auch gegen den Willen des Verpächters, einem landwirtschaftlichen Zusammenschluß, z. B. einer Genossenschaft zur gemeinsamen Nutzung zu überlassen.
5. Für den Fall einer Betriebsübergabe im Wege der vorweggenommenen Erbfolge, bei der ein zugepachtetes Grundstück mit übergeben wird, wird in § 589 a eine den Interessen beider Teile gerecht werdende Regelung getroffen.
6. Die Kündigungsfrist für Pachtverträge auf unbestimmte Zeit wird auf zwei Jahre verlängert (siehe § 594 a Abs. 1), da es unter den heutigen betriebs- und marktwirtschaftlichen Bedingungen in der Regel nicht möglich ist, einen Pachtvertrag in einem kürzeren Zeitraum ordnungsgemäß und ohne vermeidbare Verluste abzuwickeln.
7. Bei Pachtverträgen auf bestimmte Zeit wird den Vertragspartnern das Recht eingeräumt, rechtzeitig vor Ablauf der Pachtzeit zu klären, ob der Pachtvertrag fortgesetzt werden soll (siehe § 594). Wird eine entsprechende Anfrage eines Vertragsteils nicht innerhalb einer bestimmten Frist abgelehnt, so verlängert sich der Pachtvertrag kraft Gesetzes auf unbestimmte Zeit.
8. Aus Gründen der sozialen Gerechtigkeit wird dem Pächter ein Sonderkündigungsrecht bei Berufsunfähigkeit eingeräumt (siehe § 594 c).
9. Durch die Einführung der sog. Halmtaxe in § 596 a Abs. 1 soll der Pächter, wenn die Pacht im Laufe eines Pachtjahres endet, grundsätzlich nicht nur — wie bisher — seine Aufwendungen ersetzt erhalten, sondern den Wert der noch nicht getrennten Früchte.
10. Beim Tod des Pächters kann künftig auch der Verpächter den Pachtvertrag kündigen (siehe § 594 d), es sei denn, es besteht die Gewähr dafür, daß die Pachtsache von den Erben ordnungsgemäß weiter bewirtschaftet wird.
11. Die behördliche Kontrolle der Landpachtverträge wird aufgehoben. Das Anzeigeverfahren nach §§ 3 ff. LPG ist nach einheitlicher Meinung überholt. Landpachtverträge werden kaum noch angezeigt und die zuständigen Behörden machen von der Möglichkeit, die Anzeige nach § 12 LPG durch

Ordnungsstrafen zu erzwingen, so gut wie nie Gebrauch. Für eine behördliche Kontrolle von Landpachtverträgen besteht kein Bedürfnis mehr; sie soll daher ersatzlos entfallen.

Die Vorschriften des Landpachtgesetzes über die Änderung und die Verlängerung von Landpachtverträgen (siehe unter III.) werden in das BGB übernommen, so daß das Landpachtgesetz insgesamt aufgehoben werden kann.

III. Die neuen Pachtrechtsvorschriften werden folgendermaßen in das Bürgerliche Gesetzbuch eingegliedert:

1. In den §§ 581 bis 584 b werden die Vorschriften aufgeführt, die für nichtlandwirtschaftliche Pachtverhältnisse gelten. § 581 Abs. 1 BGB bleibt unverändert. § 581 Abs. 2 BGB enthält eine Generalverweisung auf die Mietrechtsvorschriften, die aber — wie ausdrücklich klargestellt ist — auf landwirtschaftliche Pachtverträge keine Anwendung findet. In den §§ 582 bis 584 b folgen dann die teilweise von den Mietrechtsvorschriften abweichenden besonderen Vorschriften des nichtlandwirtschaftlichen Pachtrechts.
2. Unter dem Untertitel „III. Landpacht“ werden sodann die Vorschriften über die Pacht landwirtschaftlicher Grundstücke zusammengefaßt. Die Vorschriften des nichtlandwirtschaftlichen Pachtrechts, die auf Landpachtverträge Anwendung finden, werden in § 585 Abs. 1 im einzelnen genannt. Soweit Mietrechtsvorschriften entsprechende Anwendung finden, wird in den §§ 585 ff. jeweils im Einzelfall auf sie verwiesen. Eine generelle Verweisung auf die Mietrechtsvorschriften besteht hinsichtlich des landwirtschaftlichen Pachtrechts nicht mehr.
3. Mit diesem Aufbau ist dem Interesse der Landwirtschaft an einer übersichtlichen und einheitlichen Kodifikation des sie betreffenden Pachtrechts Rechnung getragen, ohne daß dies zu Lasten der anderen Pachtrechtsvorschriften geht. Die Vorschriften des nichtlandwirtschaftlichen Pachtrechts bleiben bei dem gewählten Aufbau durch die Neuordnung des Landpachtrechts grundsätzlich unverändert.

B. Einzelbegründung

Zu Artikel 1 (Änderungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs)

Zu Nummer 1:

§ 581 Abs. 2 enthält für das nichtlandwirtschaftliche Pachtrecht die Generalverweisung auf das Mietrecht, die eingreift, soweit sich aus den §§ 582 bis 584 b nichts anderes ergibt. Das Landpachtrecht wird von dieser Verweisung ausdrücklich ausgenommen.

Z u N u m m e r 2 :

Zu den §§ 582, 582 a, 583 a

Die Vorschriften enthalten die Regelungen für das Inventar.

Von Bedeutung sind drei Arten von Inventar:

- a) das mitverpachtete Inventar;
- b) das sog. „eiserne Inventar“, das der Pächter bei Pachtbeginn zum Schätzwert übernimmt mit der Verpflichtung, es bei Pachtende zum Schätzwert zurückzugeben;
- c) das dem Pächter gehörende Inventar.

Im Bürgerlichen Gesetzbuch sind bisher nur die beiden ersten Inventararten geregelt, das mitverpachtete Inventar im geltenden § 586 und das „eiserne Inventar“ in den geltenden §§ 587 bis 589.

Für das mitverpachtete Inventar (oben a)) bleibt es im wesentlichen bei der bisherigen Regelung (siehe § 582).

Beim „eisernen Inventar“ (siehe oben b)) sind Änderungen aus den unten aufgeführten Gründen notwendig. Das geschieht mit der Vorschrift des § 582 a.

Für das Inventar, das dem Pächter zu Eigentum gehört (oben unter c)) hat sich eine besondere gesetzliche Regelung zur Verhinderung mißbräuchlicher Vertragsgestaltungen zu Lasten des Pächters als notwendig erwiesen. Die entsprechende Regelung enthält § 583 a.

Zu § 582

§ 582 entspricht dem geltenden § 586, mit der Abweichung, daß der gewöhnliche Abgang der Tiere nicht mehr „aus den Jungen“ zu ersetzen ist. Der Pächter kann den Abgang der zum Inventar gehörenden Tiere auch dadurch ersetzen, daß er sich die Tiere von einem Betrieb beschafft, der sich auf die Aufzucht von Jungtieren spezialisiert hat.

Gemäß § 585 Abs. 2 gilt § 582 auch für Landpachtverträge.

Zu § 582 a

Absatz 1

entspricht den geltenden §§ 587, 588 Abs. 1.

Zu Absatz 2

Absatz 2 Satz 1 entspricht im Grundsatz dem geltenden § 588 Abs. 2 Satz 1. Danach hat der Pächter das Inventar in dem Zustand zu erhalten und in dem Umfang laufend zu ersetzen, der den Regeln einer ordnungsgemäßen Wirtschaft entspricht.

Nach dem geltenden § 588 Abs. 2 Satz 2 werden die vom Pächter angeschafften Stücke mit der Einverleibung in das Inventar Eigentum des Verpächters, auch soweit es sich nicht um eigentliche Ersatzbeschaffungen handelt. Der Pächter hat dann bei Beendigung der Pacht das gesamte Inventar, das mit

Einschluß des sog. Überinventars Eigentum des Verpächters geworden ist, an den Verpächter herauszugeben. Der Verpächter kann die Übernahme unter bestimmten Voraussetzungen ablehnen (§ 589 Abs. 1 und 2 BGB).

Diese Regelung ist mit modernen betriebswirtschaftlichen Erfordernissen nicht mehr vereinbar und hindert den Pächter an einer erforderlichen Modernisierung und Verbesserung des Inventars. Das Überinventar wird daher künftig von dem Eigentumsübergang auf den Verpächter ausgenommen; der Verpächter wird gemäß Absatz 2 Satz 2 nur noch Eigentümer von solchen Ersatzstücken, die nach den Regeln einer ordnungsgemäßen Wirtschaft den Bestand des übergebenen Inventars erhalten („notwendige Ersatzstücke“). Das Überinventar wird Eigentum des Pächters, der dadurch die Möglichkeit erhält das Überinventar zur Erlangung von Krediten zu beleihen.

Eine Anzeigepflicht des Pächters bei Neuanschaffungen wird nicht aufgenommen, da dies mit der Stellung des Pächters als selbständiger Unternehmer nicht vereinbar wäre.

Zu Absatz 3

Satz 1 bestimmt, daß der Pächter das ihm übergebene und das von ihm nach Absatz 2 ersetzte Inventar bei Beendigung der Pacht dem Verpächter zurückzugewähren hat. Das Überinventar verbleibt dem Pächter.

Entsprechend der geltenden Regelung des § 589 Abs. 3 ist bei Pachtende die Differenz zwischen dem Schätzwert des übernommenen und des zurückzugewährenden Inventars in Geld auszugleichen (Satz 2). Dabei werden Unterschiede im Schätzwert, die nur eine Folge der Veränderung der Kaufkraft sind, nicht berücksichtigt.

Gemäß § 585 Abs. 2 gilt § 582 a auch für Landpachtverträge.

Zu § 583

Diese Vorschrift entspricht dem geltenden § 590 BGB. Sie gibt dem Pächter ein Pfandrecht wegen Forderungen, die sich aus § 582 Abs. 2 Satz 1 und § 582 a Abs. 3 Satz 2 ergeben können. Sie schützt den Pächter außerdem vor Vindikationsansprüchen Dritter und bietet Schutz gegenüber Gläubigern des Verpächters, die eine Pfändung am Inventar bewirkt haben (vgl. Staudinger, 11. Aufl., Rdnr. 3 zu § 590).

Da die Interessenlage bei der Landpacht dieselbe ist, findet § 583 auch auf Landpachtverträge Anwendung (vgl. § 585 Abs. 2).

Zu § 583 a

Im Pachtvertrag über einen Betrieb wird häufig vom Pächter verlangt, daß er sich hinsichtlich seines Inventars weitgehenden Verfügungsbeschränkungen unterwirft. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn und soweit der Pächter — in der Regel auf Verlangen des Verpächters — das in dem Pachtbetrieb

befindliche Inventar vom Verpächter oder dem früheren Pächter zu Eigentum erwirbt; von einem solchen Erwerb wird zum Teil sogar das Zustandekommen des Vertrags abhängig gemacht. In diesen Fällen wird dann zum Beispiel verlangt, daß der Pächter auf Verlangen des Verpächters das lebende oder tote Inventar gegen Vergütung des Wertes zurückzulassen habe und im letzten Pachtjahr Inventarstücke nur dann verwerten dürfe, wenn der Verpächter schriftlich zugestimmt hat, daß sie von der Pachtabnahme ausgeschlossen sind.

Gegen solche Verfügungsbeschränkungen, die den Bestand des im Betrieb befindlichen Inventars erhalten wollen, ist nichts einzuwenden, solange sie durch eine Inventarabnahmeverpflichtung des Verpächters ausgeglichen werden. Eine solche Verpflichtung wird aber oft nicht übernommen, so daß der Pächter einseitig verpflichtet bleibt, das Inventar bei Pachtende dem Verpächter zu überlassen bzw. zurückzugeben, ohne berechtigt zu sein, die Übernahme bzw. die Zurücknahme auch zu verlangen. Da er zudem noch zu jeder Veräußerung von Inventarstücken im letzten Jahr die Zustimmung des Verpächters einholen muß, ist er schärferen Verfügungsbeschränkungen als beim „eisernen Inventar“ unterworfen, obwohl das Inventar ihm gehört. Eine solche einseitige Beschränkung seines Verfügungsrechts bedeutet für einen Pächter, der sich Kredite oftmals nur durch die Beleihung seines Inventars beschaffen kann, eine schwere Benachteiligung.

Nach § 583 a sind daher Vereinbarungen über die Pflicht des Pächters zur Veräußerung seines Inventars oder Teilen davon an den Verpächter und über Verfügungsbeschränkungen hinsichtlich seines Inventars nur wirksam, wenn der Verpächter sich seinerseits verpflichtet hat, bei Pachtende das Inventar zum Schätzwert zu erwerben. Die Vorschrift ist nach ihrer Fassung nicht abdingbar.

Gemäß § 585 Abs. 2 gilt die Bestimmung auch für Landpachtverträge.

Zu den §§ 584, 584 a und 584 b

Die Vorschriften entsprechen den geltenden §§ 595, 596 und 597 BGB. Sie enthalten abweichende Regelungen von den Mietrechtsvorschriften. Auf Landpachtverträge finden diese Vorschriften keine Anwendung.

Zu § 585

Absatz 1

enthält in Satz 1 in Anlehnung an § 1 Abs. 2 LPG die Definition des Landpachtvertrags. Danach fällt unter den Landpachtvertrag die Pacht von Grundstücken und Betrieben, wenn die Pacht überwiegend zur Landwirtschaft erfolgt. Als Landpachtverträge gelten auch Pachtverträge über Mischbetriebe, z. B. bei der Mitverpachtung forstwirtschaftlicher Grundstücke, wenn die landwirtschaftliche Nutzung überwiegt. Das ist mit der gewählten Formulierung ausdrücklich klargestellt. Auch die Alleinpacht von landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden, z. B. eines Mast-

stalles, fällt unter die Regelungen für Landpachtverträge, wenn die Pacht vorwiegend der landwirtschaftlichen, nicht der gewerblichen Nutzung dient. Satz 2, der den Begriff der Landwirtschaft definiert, entspricht im Grundsatz § 1 Abs. 3 LPG: Landwirtschaft sind die Bodenbewirtschaftung und die mit der Bodennutzung verbundene Tierhaltung um pflanzliche oder tierische Erzeugnisse zu gewinnen. Unter Landwirtschaft im Sinne von § 585 Abs. 1 fallen demnach insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft, der Erwerbsgartenbau, der Erherbsobstbau, der Weinbau, die Imkerei und die Binnenfischerei (vgl. z. B. auch § 146 BBauG). Soweit die Binnenfischerei jedoch eine bloße Rechtspacht darstellt, fällt sie nicht unter die Regelungen für die Landpachtverträge.

Die Regelungen des § 1 Abs. 4 LPG werden nicht übernommen, da insoweit ein Bedürfnis für eine bundeseinheitliche Regelung nicht mehr besteht:

Absatz 2

bestimmt, daß die allgemeine Vorschrift über die Pacht in § 581 Abs. 1, die Vorschriften über das Inventar (§§ 582, 582 a, 583 a), die Vorschrift über das Pächterpfandrecht (§ 583) sowie die nachfolgenden besonderen Vorschriften auf Landpachtverträge Anwendung finden.

Absatz 3

betrifft den Fall der Verpachtung eines nur forstwirtschaftlich genutzten Grundstücks an den Inhaber eines überwiegend landwirtschaftlich genutzten Betriebes. Wenn auch nach erfolgter Zupacht des forstwirtschaftlichen Grundstücks die landwirtschaftliche Nutzung in dem Betrieb überwiegt, findet Landpachtrecht Anwendung.

Der Fall, daß forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke zu einem überwiegend landwirtschaftlich genutzten Betrieb gehören und mit diesem zusammen verpachtet werden, ist bereits in Absatz 2 durch die Formulierung „überwiegenden landwirtschaftlichen Nutzung“ erfaßt, und unterfällt damit schon nach dieser Bestimmung dem Recht der Landpachtverträge.

§ 585 a

übernimmt im Grundsatz die geltende Formvorschrift der §§ 566, 581 Abs. 2 BGB. Um die Vorschrift mit der zweijährigen Kündigungsfrist des § 594 a Abs. 1 in Einklang zu bringen, wird in Satz 1 die Schriftform jedoch erst bei Verträgen, die für länger als zwei Jahre geschlossen werden, angeordnet. Wird die Form nicht eingehalten, so gilt der Vertrag als für unbestimmte Zeit geschlossen (Satz 2). Für die Kündigung gilt dann § 594 a Abs. 1.

Zu § 586

Absatz 1

Satz 1 enthält die sich nach geltendem Recht aus § 536 i. V. m. § 581 Abs. 2 BGB ergebende Regelung. Satz 2 entspricht dem geltenden § 582. Die Ergän-

zung der Beispiele um die „Drängungen“ entspricht der Auslegung des § 582 durch die Rechtsprechung.

Absatz 2

entspricht dem geltenden § 547 Abs. 1 i. V. m. § 581 Abs. 2 BGB.

Absatz 3

enthält die Haftung des Verpächters bei Sach- und Rechtsmängel und die Rechte und Pflichten des Pächters wegen solcher Mängel und verweist insoweit auf die entsprechenden Vorschriften des Mietrechts.

§ 586 a

enthält die nähere Bestimmung über die Pflicht des Pächters zur Zahlung des Pachtzinses.

Absatz 1

entspricht dem geltenden § 551 Abs. 1 i. V. m. § 581 Abs. 2 BGB. Pachtzins sind das vereinbarte Entgelt und die sonstigen vereinbarten Leistungen, die nicht in Geld bemessen sein müssen.

Die Aufnahme des geltenden § 584 BGB in das neue Landpachtrecht ist nicht erforderlich, da er der in § 551 Abs. 1 getroffenen Regelung entspricht; § 584 BGB enthält lediglich eine Sonderregelung gegenüber § 551 Abs. 2 i. V. m. § 581 Abs. 2 BGB.

Absatz 2

entspricht dem geltenden § 552 i. V. m. § 581 Abs. 2 BGB. Härten, die sich nach dieser Vorschrift für den Pächter ergeben können, werden durch das Sonderkündigungsrecht bei Berufsunfähigkeit des Pächters nach § 594 b Rechnung getragen.

§ 586 b

entspricht dem geltenden § 546 i. V. m. § 581 Abs. 2 BGB, mit der Klarstellung, daß auch eine andere Bestimmung getroffen werden kann. Eine andere Bestimmung kann sowohl aufgrund eines Gesetzes als auch durch Parteivereinbarung erfolgen. Den Parteien soll es unbenommen sein, eine gesetzlich angeordnete Lastenverteilung, soweit dieselbe nicht zwingend ist, anders zu regeln. Unter „Lasten“ fallen — wie seither — sowohl die öffentlichen als auch die privatrechtlichen Lasten.

Zu § 587

Sehr häufig entstehen Pachtstreitigkeiten daraus, daß bei Vertragsabschluß oder bei Überlassung der Pachtsache deren Zustand nicht sorgfältig genug festgestellt und im Vertrag entweder nicht oder nur ungenau und mit allgemeinen Redewendungen („nach Augenschein“, „wie es steht und liegt“ u. ä.) angegeben wird. Treten dann während der Pachtzeit Schäden in oder an Gebäuden oder Betriebseinrichtungen auf, so kann die entscheidende Frage, ob es sich bei der Instandsetzung um eine gewöhnliche Ausbesserung (vgl. § 586 Abs. 1 Satz 2, bisher § 582)

oder um die Erhaltung der Pachtsache (vgl. § 586 Abs. 1 Satz 1, bisher § 536 i. V. m. § 581 Abs. 2) handelt, oft auch vor Gericht nicht mehr geklärt werden, weil sich nicht mehr feststellen läßt, in welchem Zustand sich die schadhafte Einrichtung bei Pachtbeginn befunden hat. Auch bei der Herausnahme eines Pachtgrundstücks, zu der der Verpächter nach dem Vertrag berechtigt oder aufgrund eines hoheitlichen Eingriffs genötigt sein kann, kann es darüber, um welchen Betrag sich der vereinbarte Pachtzins ermäßigt, zu Meinungsverschiedenheiten kommen, wenn die Vertragspartner bei Pachtbeginn weder die Größe des betroffenen Grundstücks noch seinen wertmäßigen Anteil an dem Pachtzins festgelegt haben.

Als das bewährteste Mittel, solchen Streitigkeiten vorzubeugen, hat sich eine Betriebsbeschreibung erwiesen, die bei Pachtbeginn angefertigt worden ist. Sie ist in den Musterpachtverträgen vorgesehen und bei Pachtverträgen der Großverpächter selbstverständlich, wird aber bei kleineren Verpachtungen häufig unterlassen. Die Anfertigung einer Beschreibung ist auch bei der Stücklandpacht zweckmäßig.

Es scheint jedoch nicht angezeigt, die Anfertigung einer Beschreibung durch Gesetz zwingend vorzuschreiben, da eine solche Regelung nicht nur die Wirksamkeit des Vertrages von der Anfertigung einer Beschreibung abhängig machen, sondern auch nur dann ihren Zweck erfüllen würde, wenn zugleich bestimmt würde, welche Angaben die Beschreibung im einzelnen enthalten muß, was jedoch schon an der unübersehbaren Unterschiedlichkeit der Pachtverhältnisse scheitern müßte.

Zu Absatz 1

Das Bürgerliche Gesetzbuch kennt eine Feststellung der Beschaffenheit von Sachen (und Rechten) bereits in verschiedenen Fällen:

Bei einem Nießbrauch an einem Inbegriff von Sachen sind die Nießbraucher und Eigentümer einander verpflichtet, zur Aufnahme eines Verzeichnisses der Sachen mitzuwirken (§ 1035); jeder kann auf seine Kosten den Zustand der Sache durch Sachverständige feststellen lassen (§ 1034). Entsprechende Regelungen gelten beim gesetzlichen Güterstand der Zugewinnngemeinschaft für die Aufnahme eines Verzeichnisses über Bestand und Wert des Anfangsvermögens sowie die Feststellung des Wertes der Vermögensgegenstände und die Verbindlichkeiten (§ 1377); ferner im Falle der Vorerbschaft für die Anfertigung eines Verzeichnisses der Erbschaftsgegenstände und die Feststellung ihres Zustandes (§§ 2121, 2122).

Diese Regelungen können für die Beschreibung der Pachtsache in Landpachtverträgen jedoch nur bedingt übernommen werden.

Eine Verpflichtung der Vertragsteile zur Mitwirkung bei der Anfertigung der Beschreibung hätte zur Folge, daß im Falle der Weigerung eines Teils der andere auf Mitwirkung klagen könnte. Eine solche Regelung wäre nicht sinnvoll, da bis zur Verurteilung regelmäßig ein zu langer Zeitraum verstrichen sein würde, vor allem aber da eine gemeinsam an-

gefertigte Beschreibung von einem zur Mitwirkung verurteilten und gegebenenfalls erst durch Geld- oder Haftstrafe nach § 888 ZPO angehaltenen Vertragspartner nicht mehr erwartet werden könnte.

Eine gegenseitige Verpflichtung zur Mitwirkung bei der Anfertigung der Beschreibung ist daher nicht vorgesehen. Absatz 1 ist als Sollvorschrift ausgestaltet.

Da auch nach Pachtende nicht selten Streitigkeiten über den Zustand der Pachtsache in diesem Zeitpunkt auftreten, sieht Satz 2 für diesen Fall eine entsprechende Regelung vor.

Die in § 1035 Satz 2 erster Halbsatz und § 2121 Abs. 1 Satz 2 erster Halbsatz enthaltenen Formvorschriften zur Beweissicherung erscheinen zweckmäßig und werden daher in Satz 3 übernommen.

Zu Absatz 2

Können sich die Vertragsteile nicht auf eine gemeinsame Beschreibung einigen, so kann jeder Teil die Anfertigung einer Beschreibung durch einen auf Antrag vom Gericht ernannten Sachverständigen verlangen. Auf diese Weise wird auf einfachere und weniger kostspielige Weise die Möglichkeit eröffnet, eine Beschreibung der Pachtsache unter Umständen auch gegen den Willen eines Vertragsteils zu erreichen.

Die Anfertigung einer Beschreibung durch einen vom Gericht ernannten Sachverständigen kann im Falle mangelnder Einigung von jedem Vertragsteil verlangt werden, auch von demjenigen, der seine Mitwirkung versagt hat, da er dafür unter Umständen aner kennenswerte Gründe haben kann. Es kann aber nur eine Beschreibung angefertigt werden. Die Vorschrift unterscheidet sich insoweit von §§ 1034, 1377 Abs. 2 Satz 3, § 2122, wonach jeder Vertragsteil den Zustand der Sachen durch Sachverständige feststellen lassen kann. Hält eine Partei die Beschreibung des Sachverständigen für unrichtig, so kann sie Klage auf Feststellung erheben.

Da die Beschreibung nur sinnvoll ist, wenn sie bei der Übergabe der Pachtsache oder wenigstens zu einer Zeit angefertigt ist, zu der der Zustand der Pachtsache bei Überlassung noch festgestellt werden kann, wird in Satz 1 bestimmt, daß nach Ablauf von neun Monaten seit der Überlassung der Pachtsache — für die Beschreibung aus Anlaß der Beendigung der Pacht: nach Ablauf von drei Monaten nach Pachtende — die Anfertigung einer Beschreibung durch einen Sachverständigen nicht mehr verlangt werden kann. Durch diese Frist soll auch einem mißbräuchlichen Verlangen eines Vertragsteils vorgebeugt werden.

Nach § 1035 Satz 3 kann jeder Teil verlangen, daß das Vermögensverzeichnis durch die zuständige Behörde oder durch einen zuständigen Beamten oder Notar aufgenommen wird (vgl. auch § 1377 Abs. 2 Satz 2, § 2121 Abs. 3).

Von einer entsprechenden Regelung wird abgesehen. Es wird damit gerechnet werden müssen, daß die zuständigen Behörden für die Anfertigung von Beschreibungen nach diesem Gesetz häufiger in An-

spruch genommen würden als für die Aufnahme von Vermögensverzeichnissen nach §§ 1035, 1377 und 2121. Diese Aufgaben könnten die Behörden nicht zusätzlich bewältigen. Die Anfertigung einer Beschreibung durch einen Notar wäre nicht zweckmäßig, da die Notare regelmäßig nicht über die notwendige spezielle Sachkunde verfügen werden und daher zusätzlich einen Sachkundigen zuziehen müßten.

Die Kosten, die aus Anlaß der Anfertigung der Beschreibung entstehen, nämlich die Kosten des Sachverständigen und die des Gerichts, haben die Vertragsteile je zur Hälfte zu tragen (Satz 2). Das erscheint billig, da die Beschreibung im Interesse beider Vertragsteile erfolgt.

Absatz 3

geht über die Regelung des § 1377 Abs. 1 hinaus:

Nicht nur die gemeinsam errichtete Beschreibung hat im Verhältnis der Vertragsteile zueinander die Vermutung der Richtigkeit für sich, sondern auch die nach Absatz 2 von einem Sachverständigen angefertigte Beschreibung.

Nach Überlassung der Pachtsache muß der Pächter dem Verpächter, seinem Bevollmächtigten und dem nach Absatz 2 ernannten Sachverständigen zur Anfertigung der Beschreibung das Betreten und Besichtigen der Pachtsache gestatten. Diese Pflicht folgt nach allgemeinen Grundsätzen aus den Regelungen in den Absätzen 1 und 2. Einer besonderen Vorschrift bedarf es nicht.

Zu § 588

Durch diese Vorschrift sollen dem Verpächter entsprechend der Regelung für die Miete von Räumen (§ 541 a) die notwendigen Maßnahmen zur Erhaltung der Pachtsache, soweit er dazu verpflichtet ist, und zu ihrer Verbesserung ermöglicht werden.

Zu Absatz 1

Die gewöhnlichen Ausbesserungen der Pachtsache fallen nach § 586 Abs. 1 Satz 2 dem Pächter zur Last. Im übrigen hat der Verpächter die Pachtsache nach § 586 Abs. 1 Satz 1 in einem vertragsgemäßen Zustand zu erhalten; außergewöhnliche Ausbesserungen, z. B. auf Grund außergewöhnlicher Naturereignisse, hat der Verpächter durchzuführen. Absatz 1 stellt klar, daß der Pächter Maßnahmen des Verpächters zur Erhaltung der Pachtsache dulden muß.

Zu Absatz 2

Der Verpächter wird oft daran interessiert sein, eine Verbesserung der Pachtsache (z. B. durch Dränungen, Anlage geeigneter Wirtschaftswege, Modernisierung von Ställen) auch dann durchzuführen, wenn der Pächter dazu nicht in der Lage oder nicht willens ist, etwa weil seine Pachtzeit nicht mehr lange läuft. Von einer rechtzeitigen Modernisierung kann für den Verpächter abhängen, ob die Pachtsache nach Ablauf der Pachtzeit noch rentabel weiter verpachtet oder genutzt werden kann.

Der Entwurf sieht in Anlehnung an § 541 a Abs. 2 vor, daß der Pächter alle Maßnahmen (nicht nur Verwendungen) des Verpächters zur Verbesserung der Pachtsache dulden muß, soweit ihm dies zugemutet werden kann. Dabei ist auch zu berücksichtigen, inwieweit sich für ihn dadurch die Unterhaltskosten (die bei der Landpacht eine größere Rolle spielen als bei der Raummiete) erhöhen würden.

Haben die Modernisierungsmaßnahmen des Verpächters für den Pächter Aufwendungen zur Folge — muß er beispielsweise bei einer Modernisierung des Stalles zeitweise sein Vieh anderweitig unterstellen —, so muß der Verpächter sie ersetzen und dem Pächter auf Verlangen Vorschuß leisten (Satz 2). Das gilt auch für einen Ertragsausfall, den der Pächter durch die Maßnahmen des Verpächters erleidet. Nicht zu ersetzen ist dagegen der abstrakte Gebrauchsvorteil.

Zu Absatz 3

Soweit die Verbesserungen für die Dauer der Pachtzeit dem Pächter zugute kommen, erscheint es gerechtfertigt, dem Verpächter einen Anspruch auf eine angemessene Erhöhung des Pachtzinses zu geben, allerdings erst dann, wenn sich die Werterhöhungen der Pachtsache auch auf die Produktivität des Betriebs des Pächters positiv auswirken können. Eine Erhöhung des Pachtzinses kommt daher nur in Betracht, soweit der Pächter durch die Maßnahme des Verpächters höhere Erträge erzielt oder bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erzielen könnte. Auch dann kann eine Erhöhung des Pachtzinses unbillig sein, etwa wenn die Pachtzeit sich dem Ende nähert oder wenn der Pächter sich wegen einer ungünstigen Betriebsstruktur oder ungünstiger Marktbedingungen in einer wirtschaftlich angespannten Situation befindet. Eine Erhöhung des Pachtzinses ist daher nur insoweit zulässig, als sie dem Pächter nach seinen wirtschaftlichen Verhältnissen zugemutet werden kann.

Es kann erwartet werden, daß bei rechtzeitiger Einschaltung berufsständischer Pachtschlichtungsstellen in der Mehrzahl der Fälle ein angemessener Ausgleich zwischen den Aufwendungen (und anderen Nachteilen) des Pächters während der Modernisierungsmaßnahmen (siehe Absatz 2) und den für ihn zu erwartenden Vorteilen (siehe Absatz 3) gefunden werden kann.

Die Vorschriften des § 70 Abs. 1 in Verbindung mit § 58 Abs. 1 Satz 2 und § 71 des Flurbereinigungsgesetzes, nach denen die Flurbereinigungsbehörde bei Verbesserung der Pachtsache durch Maßnahmen der Flurbereinigung auf Antrag des Verpächters im Flurbereinigungsplan eine Erhöhung des Pachtzinses festzusetzen hat, wird durch die Bestimmungen des Absatzes 3 nicht berührt.

Zu § 589

Zu Absatz 1

Satz 1 entspricht der geltenden Regelung, die sich aus § 549 in Verbindung mit § 581 Abs. 2, § 596 Abs. 1 ergibt. In Satz 2 wird klargestellt, daß es zu

einer Betriebsübergabe im Sinne des § 589 a der Erlaubnis des Verpächters nicht bedarf.

Zu Absatz 2

Die wachsende Bedeutung der überbetrieblichen Zusammenarbeit läßt es in Anlehnung an eine entsprechende Regelung im französischen Landpachtrecht angezeigt erscheinen, die in Absatz 1 Satz 1 bestimmte Regelung einzuschränken:

Der Pächter soll berechtigt sein, die Pachtsache ganz oder teilweise auch gegen den Willen des Verpächters zum Zwecke der gemeinsamen Nutzung einem Zusammenschluß (z. B. einer Genossenschaft oder einer Gesellschaft) zu überlassen. Der Pächter muß jedoch an dem Zusammenschluß beteiligt sein, da sonst eine gemeinsame Nutzung nicht vorliegt. Auch wenn der Pächter dem Zusammenschluß angehört, ist die Überlassung an den Zusammenschluß eine Überlassung an einen Dritten, so daß deshalb grundsätzlich die Erlaubnis des Verpächters erforderlich ist. Verweigert der Verpächter die Erlaubnis, so kann sie auf Antrag des Pächters durch das Landwirtschaftsgericht unter folgenden Voraussetzungen ersetzt werden: Die Überlassung an den Zusammenschluß muß zur Erhaltung oder nachhaltigen Verbesserung der Rentabilität des Betriebes geeignet sein; außerdem muß sie dem Verpächter unter Berücksichtigung seiner berechtigten Interessen zumutbar sein.

Die Erlaubnis zur Überlassung kann gemäß Satz 2 vom Landwirtschaftsgericht nicht mehr ersetzt werden, wenn der überwiegende Teil der Pachtzeit abgelaufen ist, da dann dem Verpächter die Überlassung nicht mehr zugemutet werden kann.

Soweit der Pächter seine Sachen zum Beispiel an eine Gesellschaft überläßt, kann das Pfandrecht des Verpächters gefährdet werden, da diese Sachen dann zu dem Gesellschaftsvermögen gehören. Das gleiche gilt auch für die Früchte der Pachtsache. Dem Verpächter entstehen dadurch jedoch keine schwerwiegenden Nachteile. Der Pächter bleibt sein Vertragspartner und hat nach wie vor für die Forderungen aus dem Pachtvertrag einzustehen. Mit einem vollstreckbaren Titel kann der Verpächter auch die Ansprüche des Pächters gegen den Zusammenschluß sowie dessen Anteil am Zusammenschluß pfänden. Die Übernahme zum Beispiel einer selbstschuldnerischen Bürgschaft durch den Zusammenschluß ist daher nicht erforderlich, zumal das Landwirtschaftsgericht bei der Ersetzung der Erlaubnis Bedingungen und Auflagen festsetzen und eine Sicherheitsleistung anordnen kann (vgl. Satz 3).

Da der Verpächter gegenüber dem Pächter zur Erlaubniserteilung nicht verpflichtet ist, stehen dem Pächter bei einer späteren Ersetzung der Erlaubnis durch das Gericht Schadensersatzansprüche aus der Weigerung des Verpächters nicht zu.

Absatz 3

entspricht dem bisher sich aus § 549 Abs. 3 in Verbindung mit § 581 Abs. 2 ergebenden geltenden Recht. Die Vorschrift gilt auch für Absatz 2, der einen Sonderfall der Überlassung an einen Dritten regelt.

§ 589 a

regelt die Übergabe eines zugepachteten Grundstücks im Rahmen einer Betriebsübergabe im Wege der vorweggenommenen Erbfolge. Der Unternehmer tritt anstelle des Pächters in den Pachtvertrag über das zugepachtete Grundstück ein. Dies bedeutet, daß keine Unterverpachtung stattfindet, sondern daß der Dritte Vertragspartner des Verpächters wird. Der ursprüngliche Pächter wird aus dem Vertrag entlassen. Eine Zustimmung des Verpächters ist nicht erforderlich; er ist lediglich von der Betriebsübergabe unverzüglich zu benachrichtigen. Der Verpächter erhält jedoch das Recht der vorzeitigen Kündigung (vgl. § 594 a Abs. 2 in Verbindung mit § 584 Abs. 1), wenn die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Pachtsache durch den Unternehmer nicht gewährleistet ist. Die Beweislast für das Vorliegen dieser Voraussetzung liegt, wie sich aus der gewählten Formulierung ergibt, beim Verpächter.

Zu § 590

Diese Vorschrift und die Vorschrift über die Verwendungen auf die Pachtsache (§ 591) enthalten neben § 589 Abs. 2 die rechts- und agrarpolitisch bedeutsamsten Neuregelungen des Gesetzes. Sie regeln den Konflikt zwischen dem Interesse des Pächters an möglichst weitgehender wirtschaftlicher Bewegungsfreiheit und Anpassungsfähigkeit an die sich wandelnden Verhältnisse des Marktes auf der einen Seite und dem Interesse des Verpächters an einem gleichbleibenden und ihn daher wenig belastenden Zustand der Pachtsache auf der anderen Seite.

Die Situation in der Landwirtschaft, vor deren Hintergrund der Konflikt entschieden werden muß, ist gekennzeichnet durch eine zunehmend kapitalintensive Produktionsweise. Ein rentabler landwirtschaftlicher Betrieb muß heute erhebliche Investitionen vornehmen. Auch die Landwirtschaft muß ihre Zukunft mehr und mehr in der Spezialisierung suchen. Beides führt zu Betriebsformen, bei denen erhebliche Mittel in Einrichtungen und Gerätschaften investiert werden, die nur für eine bestimmte, eng begrenzte landwirtschaftliche Nutzung verwendbar sind, z. B. nur für Hackfruchtanbau, Getreideanbau, Rinderzucht.

Nach § 583 BGB in der geltenden Fassung darf der Pächter eines landwirtschaftlichen Grundstücks Änderungen in der wirtschaftlichen Bestimmung des Grundstücks nicht ohne Erlaubnis des Verpächters vornehmen, soweit die Änderungen auf die Art der Bewirtschaftung über die Pachtzeit hinaus von Einfluß sind. Der Pächter darf beispielsweise nicht einen Wald abholzen, um ihn als Ackerland zu nutzen; die vorübergehende Umwandlung einer Wiese in Ackerland und umgekehrt wird hingegen für zulässig gehalten, sofern zum Ablauf der Pacht der alte Zustand wieder hergestellt wird.

Diese Einengung der Rechte des Pächters wird seit längerem als zu eng empfunden. Die beabsichtigte Regelung geht daher von folgenden Leitgedanken aus:

1. Um den Pachtbetrieben die Wettbewerbsfähigkeit zu erhalten, ist es erforderlich, dem Pächter eine möglichst weitgehende wirtschaftliche Bewegungsfreiheit während der Pachtzeit einzuräumen. Er muß sowohl in der Auswahl der Nutzung als auch bei der technischen Ausstattung des Betriebs freie Hand haben, um sich wechselnden Marktverhältnissen anpassen zu können.
2. Andererseits ist der Verpächter davor zu schützen, die Folgen risikobehafteter betriebswirtschaftlicher Entscheidungen des Pächters finanziell mittragen zu müssen.
3. Auftretende Streitfragen zwischen Pächter und Verpächter über die Zulässigkeit bestimmter Maßnahmen in bezug auf die Pachtsache sollen nach Möglichkeit bereits in dem Zeitpunkt gerichtlich geklärt werden, in dem die Maßnahme vorgenommen wird. Es ist regelmäßig nicht zweckmäßig, die gerichtliche Auseinandersetzung über die Zulässigkeit einer Nutzungsänderung an das Ende der Pachtzeit zu verlegen. Sonst besteht besonders für den Pächter die Gefahr, daß nachträglich aus dem wirtschaftlichen Erfolg oder Mißerfolg der Maßnahme auf ihre rechtliche Zulässigkeit geschlossen wird.

Die Neuregelung hält daher im Grundsatz an der Regelung des geltenden § 583 fest, wonach Nutzungsänderungen, die die Nutzungsart der Pachtsache über die Pachtzeit hinaus beeinflussen, auch künftig nur mit Zustimmung des Verpächters zulässig sein sollen. Verweigert der Verpächter die Zustimmung, so soll jedoch die Nutzungsänderung auf Antrag des Pächters unter folgenden Voraussetzungen durch das Landwirtschaftsgericht für zulässig erklärt werden können:

1. Die landwirtschaftliche Bestimmung der Pachtsache darf nicht geändert werden (Absatz 1). Das wäre zum Beispiel der Fall, wenn auf einem landwirtschaftlichen Grundstück ein gewerblicher Lagerplatz oder ein Campingplatz errichtet werden soll.
2. Die Nutzungsänderung muß zur Erhaltung oder nachhaltigen Verbesserung der Rentabilität des Betriebes geeignet sein und dem Verpächter bei Berücksichtigung seiner berechtigten Belange zugemutet werden können.

Das Landwirtschaftsgericht wird bei seiner Besetzung mit landwirtschaftlichen Beisitzern in der Regel imstande sein, die Interessen beider Vertragsparteien gerecht abzuwägen. Diese Regelung entspricht im Grundsatz den Vorschlägen des Deutschen Bauernverbandes und den Empfehlungen des Bodenrechtsausschusses des Deutschen Anwaltvereins auf dem Deutschen Anwaltstag 1969 in Aachen.

Im einzelnen ist zu § 590 zu bemerken:

Absatz 1

bestimmt, daß die Änderung der landwirtschaftlichen Bestimmung nur mit Einwilligung (vorherige Zustimmung § 183) des Verpächters zulässig ist.

Eine Ersetzung der Einwilligung durch das Landwirtschaftsgericht ist nicht vorgesehen.

Absatz 2

Satz 1 entspricht inhaltlich im wesentlichen dem geltenden § 583. Danach ist zur Änderung der bisherigen Nutzung die Zustimmung des Verpächters, die auch nachträglich erfolgen kann (§ 184), dann erforderlich, wenn durch die Änderung die Art der Nutzung über die Pachtzeit beeinflusst wird. In Satz 2 werden — insoweit über den geltenden § 583 hinausgehend — die materiellen Voraussetzungen bestimmt, unter denen das Landwirtschaftsgericht bei verweigerter Zustimmung auf Antrag des Pächters Nutzungsänderungen für zulässig erklären kann. Sie sind im einzelnen bereits oben in den grundsätzlichen Bemerkungen erwähnt worden. Aus rechtssystematischen Gründen hält sich die Regelung an die im BGB in vergleichbaren Fällen angewandte Fiktion, daß die verweigerter Zustimmung durch die Entscheidung des Gerichts als ersetzt gilt.

Da die Zustimmung nachträglich erfolgen kann, kann die Entscheidung des Gerichts auch ergehen, wenn der Pächter mit den Nutzungsänderungen schon begonnen hat. Sind die Voraussetzungen für die Zulässigkeit einer Nutzungsänderung zweifelhaft, wird der Pächter im eigenen Interesse die gerichtliche Klärung abwarten. In Fällen, in denen die Rechtslage eindeutig ist und der Verpächter mit seiner Weigerung nur Zeit zu gewinnen trachtet, soll dem Pächter jedoch die Möglichkeit eingeräumt werden, die Nutzungsänderung vorzunehmen und die nachträgliche Ersetzung der Zustimmung durch das Gericht zu erreichen.

Nach Satz 3 (Verweisung auf § 589 Abs. 2 Satz 2) kann die Zustimmung des Verpächters nicht mehr verlangt werden, wenn die Pachtzeit sich ihrem Ende nähert. Der Pächter würde in diesen Fällen die Vorteile der geplanten Maßnahmen regelmäßig kaum noch nutzen können.

Der Eingriff in die Entscheidungsfreiheit des Verpächters, der in der gerichtlichen Maßnahme liegt, wird unter Umständen nur bei einer gewissen Umgestaltung der Vertragsbedingungen gerechtfertigt sein. Deshalb findet nach Satz 3 auch die Vorschrift des § 589 Abs. 2 Satz 3 entsprechende Anwendung, nach der Bedingungen und Auflagen festgesetzt werden können.

Wenn der Pächter die Einwilligung zu einer Bestimmungsänderung oder die (ersetzte) Zustimmung zu einer Nutzungsänderung erhalten hat, so kann der Pächter die Pachtsache am Ende der Pachtzeit in dem geänderten Zustand zurückgeben. Der geänderte Zustand entspricht dann einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung im Sinne des § 586 Abs. 1.

Absatz 3

Schafft der Pächter, der das Inventar gemäß § 582 a zum Schätzwert übernommen hat, infolge grundlegender Änderungen der Nutzung der Pachtsache ganze Gruppen von Inventarstücken ab (z. B. beim Übergang zum viehlosen Betrieb), so ist er nach Absatz 3 verpflichtet, dem Verpächter schon wäh-

rend der Pachtzeit einen entsprechenden Ausgleich zu gewähren. Das gilt jedoch nicht, wenn der Pächter nachweist, daß er den Erlös für Verwendungen auf die Pachtsache nach § 591 verwendet hat.

§ 590 a

entspricht dem geltenden § 550 in Verbindung mit § 581 Abs. 2 BGB. Er ist insbesondere für den Fall einer unbefugten Überlassung der Pachtsache an einen Dritten oder einer unbefugten Bestimmungs- oder Nutzungsänderung von Bedeutung. Weitergehende Ansprüche des Verpächters bleiben unberührt.

Zu den §§ 591, 591 a

Der Strukturwandel in der Landwirtschaft, insbesondere die Umstellung auf eine kapitalintensive Wirtschaftsweise, zwingen die Landwirtschaft immer häufiger zu Investitionen. Solchen Investitionen kann auch der Pächter, namentlich bei langfristigen Pachtverträgen nicht ausweichen, will er die Rentabilität und Produktivität des Betriebes sichern.

Nach geltendem Recht ergibt sich die Regelung für Investitionen des Pächters aus den Vorschriften über Verwendungen, über Einrichtungen, mit denen der Pächter die Pachtsache versieht, und über das Inventar. Verwendungen sind Aufwendungen für die Pachtsache, die ohne Zerstörung des Objekts nicht wieder rückgängig gemacht werden können, z. B. die Anlage und Instandhaltung von Dränagen und Wegen. Einrichtungen sind Sachen, die einer anderen körperlich hinzugefügt werden, wobei es unerheblich ist, ob sie dadurch wesentliche Bestandteile (§§ 95 ff.) werden oder nicht. Ausgaben für eingefügte Sachen können zu den Aufwendungen für die Sache (Verwendungen) gerechnet werden. Die Regelungen für den Verwendungsersatz gelten daher auch für eingefügte Sachen.

Zu § 591

Bei den Verwendungen unterscheidet das geltende Recht zwischen den notwendigen und den wertverbessernden, nützlichen Verwendungen. Die notwendigen Verwendungen hat der Pächter zu tragen, soweit sie der Ausbesserung der Pachtsache dienen (§ 586 Abs. 1 Satz 2); im übrigen fallen sie nach § 586 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Satz 1 dem Verpächter zur Last.

Die Ersatzpflicht des Verpächters für wertverbessernde Verwendungen bestimmt sich nach geltendem Recht nach § 547 Abs. 2 i. V. m. § 581 Abs. 2 nach den Regeln der Geschäftsführung ohne Auftrag: Der Pächter kann danach Ersatz verlangen, wenn die Verbesserung dem Interesse und dem wirklichen oder mutmaßlichen Willen des Verpächters entspricht oder wenn die Verbesserung den Verpächter bereichert (§§ 683, 684). Diese Regelung knüpft den Verwendungsersatzanspruch des Pächters an Tatsachen, die er im Einzelfall oft schwer beweisen kann.

Zu den wesentlichen Aufgaben der Neuregelung des Landpachtrechts gehört es, den Pächter für den Ersatz wertverbessernder Verwendungen eine günstigere Stellung einzuräumen. Das geschieht durch folgende Regelung:

Zu Absatz 1

Der Verpächter hat dem Pächter für wertverbessernde Verwendungen Ersatz zu leisten, wenn er den Verwendungen zugestimmt hat; er ist verpflichtet, dem Pächter nach Beendigung der Pacht den Mehrwert zu ersetzen, den die Pachtsache infolge der Verwendungen hat. Die Zustimmung des Verpächters kann nach allgemeinen Grundsätzen noch nachträglich erteilt werden (vgl. § 184).

Nach Absatz 2 kann die Weigerung des Verpächters entsprechend der in § 590 Abs. 2 Satz 2 vorgesehenen Regelung und unter den gleichen Voraussetzungen durch das Landwirtschaftsgericht ersetzt werden. Die Ersetzung der Zustimmung bewirkt, daß der Verpächter auch zum Ersatz des Mehrwertes verpflichtet ist. Erfolgen die Verwendungen am Ende der Pachtzeit, so kann nach Satz 2 in entsprechender Anwendung der in § 589 Abs. 2 Satz 2 getroffenen Regelung die Zustimmung durch das Landwirtschaftsgericht nicht mehr ersetzt werden. Es soll dem Verpächter nicht zugemutet werden, gegen seinen Willen den Mehrwert von nützlichen Verwendungen, die der Pächter noch nach Ablauf des überwiegenden Teils der Pachtzeit vornimmt, zu ersetzen. Soweit es sich bei den Verwendungen um Einrichtungen handelt, verbleibt dem Pächter jedoch das Wegnahmerecht nach § 591 a. Das Landwirtschaftsgericht kann bei der Ersetzung der Zustimmung Bedingungen und Auflagen festsetzen (Satz 3).

Sofern möglich, kann das Gericht die Höhe des zu erstattenden Mehrwerts bereits bei seiner Entscheidung bestimmen (Absatz 3). Dies wird insbesondere dann der Fall sein, wenn das Gericht die Zustimmung am Ende des Pachtverhältnisses ersetzt, da dann festgestellt werden kann, inwieweit die Verwendungen den Wert der Pachtsache über die Pachtzeit hinaus erhöht haben. Das Landwirtschaftsgericht wird aber auch insoweit nur als Gericht der freiwilligen Gerichtsbarkeit tätig. Der Pächter muß, wenn sich der Verpächter trotz Bestimmung des Mehrwerts durch das Landwirtschaftsgericht weigert den Mehrwert zu ersetzen, das Prozeßgericht anrufen.

Nach Satz 2 kann das Gericht bestimmen, daß der Verpächter den Mehrwert nur in Teilbeträgen zu erstatten braucht. Das wird in Betracht zu ziehen sein, wenn dem Verpächter bei seinen wirtschaftlichen Verhältnissen nur zugemutet werden kann, den Mehrwert aus einem höheren Pächterlös — bei eigener Bewirtschaftung aus einem höheren Ertrag —, den er infolge der Wertverbesserung der Pachtsache erzielen kann, zu ersetzen. Sind auch Teilzahlungen nicht vertretbar, so kann nach Satz 3 bestimmt werden, daß der Mehrwert nur durch eine entsprechende Verlängerung des Pachtvertrages abgegolten werden kann.

Zu § 591 a

Nach geltendem Recht kann der Pächter eine Einrichtung, mit der er die Pachtsache versehen hat, wegnehmen (§ 547 a Abs. 1 i. V. m. § 581 Abs. 2).

Aus dieser Regelung ergeben sich für das Landpachtrecht Schwierigkeiten, weil die Regelung abdingbar ist; in Pachtverträgen wird daher nicht selten das Wegnahmerecht des Pächters eingeschränkt oder ganz ausgeschlossen.

Eine Änderung dieses Rechtszustandes ist notwendig, da es bei den heutigen Verhältnissen auf dem Agrarsektor teilweise unabweisbar ist, die Pachtsache mit Einrichtungen zu versehen, die oft einen erheblichen Kostenaufwand erfordern. Es wurde deshalb folgende Änderung des geltenden Rechts für erforderlich gehalten:

Nach Satz 1 kann der Pächter eine Einrichtung, mit der er die Pachtsache versehen hat, wegnehmen. Die Verpflichtung, den alten Zustand der Pachtsache wiederherzustellen, ergibt sich aus § 258. Das Wegnahmerecht besteht nicht für eingefügte Sachen, die der Ausbesserung der Pachtsache nach § 586 Abs. 1 Satz 2 dienen, da sie, abgesehen davon, daß der Pächter die Kosten zu tragen hat, zur Erhaltung der Sache erforderlich sind und nicht wieder rückgängig gemacht werden können. Dasselbe gilt auch für die vom Pächter eingefügten Sachen, die, ohne der Ausbesserung der Pachtsache zu dienen, notwendige Verwendungen sind. Sie sind ebenfalls zur Erhaltung des vertragsmäßigen Zustandes der Pachtsache erforderlich. In diesem Fall erhält der Pächter jedoch den Verwendungsersatzanspruch nach § 586 Abs. 2 Satz 1. Demnach beschränkt sich das Wegnahmerecht des Pächters auf Einrichtungen, die andere als notwendige Verwendungen (nützliche und Luxusverwendungen) sind. Auf solche Einrichtungen findet auch § 591 Anwendung. Es besteht allerdings kein Wahlschuldverhältnis zwischen Verwendungsersatz und Wegnahme: Der Vergütungsanspruch geht erst mit der Wegnahme unter (vgl. BGH, NJW 1954, S. 265).

Satz 2 schränkt das Wegnahmerecht des Pächters ein. Der Verpächter kann danach verlangen, daß der Pächter die Einrichtung nicht wegnimmt, sondern gegen Wertersatz bei der Pachtsache beläßt. Zur Höhe des Wertersatzes wird die Regelung des § 547 a Abs. 2 für Raummietverhältnisse übernommen. Als angemessene Entschädigung wird danach der Zeitwert der Einrichtung angesehen, jedoch nur in Verbindung mit anderen Umständen, wie dem Wertverlust, den der Pächter beim Ausbau der Einrichtung erleiden würde, sowie den für die Wiederherstellung des alten Zustandes aufzuwendenden Kosten.

Eine Neuerung bedeutet dagegen die in Satz 3 vorgeschlagene Regelung. Dadurch soll Vereinbarungen entgegengewirkt werden, die den Pächter nötigen, eine Einrichtung bei Beendigung der Pachtzeit ohne Anspruch auf Wertersatz zurückzulassen. Die oft erheblichen Kosten für solche Einrichtungen rechtfertigen eine vergleichbare Regelung wie im Mietrecht für Wohnräume (vgl. § 547 a Abs. 3). Ein angemessener Ausgleich wird darin bestehen können, daß der Pachtzins entsprechend herabgesetzt

wird oder daß dem Pächter eine Verlängerung des Pachtvertrages angeboten wird, bis der Mehrwert, den die Pachtsache durch die Einrichtung erlangt hat, als abgegolten angesehen werden kann.

Zu § 591 b

In der Vorschrift wird die bisher geltende Regelung für die Verjährung der Ersatzansprüche übernommen (vgl. § 558 i. V. m. § 581 Abs. 2). Durch die kurze Verjährung sollen die Parteien veranlaßt werden, möglichst rasch die gegenseitigen Ersatzansprüche festzustellen und geltend zu machen.

Zu § 592

Die Vorschrift über das Pfandrecht des Verpächters entspricht der bisher geltenden Rechtslage. Sie ergibt sich aus der Zusammenfassung der Vorschriften der §§ 559 bis 562 i. V. m. § 581 Abs. 2 und § 585.

Zu § 593

Die Vorschrift übernimmt die bisher in § 7 LPG enthaltene Regelung über die Änderung der Vertragsleistungen bei wesentlicher Änderung der Geschäftsgrundlage, jedoch mit folgender Abweichung:

Absatz 1

Nach § 7 Abs. 1 LPG ist bei der Entscheidung der Frage, ob die Vertragsleistungen in ein grobes Mißverhältnis geraten sind, die „ganze Vertragsdauer“ zu berücksichtigen. Diese Regelung hat sich als nicht praktikabel erwiesen. Angesichts der sich ständig und oft sehr rasch ändernden Marktbedingungen ist es kaum möglich, etwa im 5., 10. oder erst im 15. Jahre eines 18jährigen Landpachtvertrages zu beurteilen, ob ein im Augenblick bestehendes grobes Mißverhältnis auch bei Berücksichtigung der ganzen Vertragsdauer ein grobes Mißverhältnis bleiben wird. Diese Voraussetzung wird daher durch den Begriff „nachhaltig“ ersetzt, der ebenfalls ausschließt, schon bei einer vorübergehenden oder in ihrer zeitlichen Dauer noch nicht überschaubaren Änderung der Voraussetzungen sofort auch eine Änderung der Vertragsleistungen zu verlangen.

Nach Satz 2 ist entsprechend der geltenden Regelung eine Änderung der Vertragsdauer ausgeschlossen. Der Pächter hätte sonst die Möglichkeit, bei jeder vom Verpächter gewünschten Anpassung des Pachtzinses an die geänderte Kaufkraft des Geldes, auf eine Verlängerung der Pachtzeit zu drängen. Es ist auch nicht erforderlich, die Verkürzung der Pachtzeit zu gestatten, da dies einen verträglich müden Pächter beim Vorliegen der Voraussetzungen des Absatzes 1 unter Umständen die Möglichkeit geben könnte sich von dem Vertrag loszusagen.

Nach Satz 3 ist eine Änderung des Pachtzinses ausgeschlossen, wenn eine Verbesserung oder Verschlechterung des Ertrages dadurch bedingt ist, daß der Pächter besonders effektiv oder ineffektiv zu wirtschaften versteht. Soweit jedoch z. B. die Ver-

schlechterung des Ertrags auf andere Umstände als auf die Arbeitsweise des Pächters zurückzuführen ist, z. B. wenn aufgrund eines Gesetzes eine Verringerung der Flächenproduktivität durch Produktionsauflagen eintritt, kann eine Anpassung verlangt werden.

Absatz 2

Die Anrufung des Landwirtschaftsgerichts ist erst möglich, wenn die von einem Vertragsteil verlangte Änderung der vereinbarten Vertragsleistungen von dem anderen abgelehnt worden ist. Dadurch soll einer unnötigen Inanspruchnahme der Gerichte vorgebeugt werden.

Absatz 3

Satz 1 stimmt mit § 7 Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 1 LPG überein. Satz 2 entspricht § 7 Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 2 LPG. Da die Anzeigepflicht für Landpachtverträge aufgehoben wird, wird die in § 7 Abs. 2 Satz 2 LPG enthaltene Regelung gegenstandslos.

Absatz 4

entspricht § 7 Abs. 2 Satz 3 LPG.

Absatz 5

§ 7 LPG ist nach § 10 LPG unabdingbar. Hierauf kann im Interesse eines wirksamen Schutzes nicht verzichtet werden. Die Regelung wird daher übernommen. Einer besonderen Vorschrift wie in § 10 Abs. 3 LPG bedarf es allerdings nicht, da nach Satz 1 wegen der Bezugnahme auf die Absätze 2 bis 4 ein Verzicht auf die Anrufung des Gerichts nicht möglich ist.

Zu § 593 a

Entsprechend dem geltenden Recht gelten für die Veräußerung und Belastung des verpachteten Grundstücks die entsprechenden Vorschriften für die Miete.

Zu § 594

Satz 1 entspricht dem geltenden Recht (vgl. § 564 Abs. 1 i. V. m. § 581 Abs. 2).

Die Regelung in Satz 2 kommt einem dringenden landpachtwirtschaftlichen Bedürfnis nach. Sie tritt anstelle des bisher geltenden § 568 i. V. m. § 581 Abs. 2. Sie soll beide Vertragsteile davor schützen, daß derjenige, dem an der Fortsetzung des laufenden Pachtvertrages liegt, von dem anderen oft bis zum letzten Augenblick im Unklaren gelassen wird, ob er mit einer Verlängerung des Vertrages rechnen kann. Dadurch wird es dem Betroffenen außerordentlich erschwert, notwendige Entscheidungen zeitgerecht zu treffen, was besonders für den Pächter existenzgefährdend werden kann. Um diesem Mißstand abzuweichen, ist vorgesehen, daß jeder Vertragsteil durch Anfrage beim anderen Vertragssteil klären kann, ob dieser zur Fortsetzung der Pacht bereit ist. Der Zeitraum von drei Monaten, der für die fristgerechte Beantwortung einer solchen Anfrage vorgesehen ist, erscheint zur Wahrung der

berechtigten Interessen beider Vertragsteile ausreichend. Aus Beweisgründen schreibt Satz 3 für die Anfrage Schriftform vor. Die Verlängerung des Vertrags auf unbestimmte Zeit, die an das Schweigen auf eine Anfrage geknüpft wird, scheint nur vertretbar, wenn in der Anfrage darauf ausdrücklich hingewiesen wird. Die in Satz 4 vorgesehenen Fristen sollen verhindern, daß eine Verlängerungsanfrage zu früh oder zu spät gestellt wird. Die Mindestfrist von zwei Jahren ist die Zeitspanne, die der an der Fortsetzung der Pacht interessierte Vertragsteil benötigt, um sich notfalls einen anderen Pächter oder ein anderes Pachtobjekt zu suchen. Aus der Frist ergibt sich, daß die Vorschrift nur für Pachtverträge gilt, die mindestens auf drei Jahre vereinbart sind.

Zu § 594 a

Absatz 1

Satz 1 verlängert die bisher in § 595 Abs. 1 Halbsatz 2 bestimmte Kündigungsfrist auf rd. zwei Jahre. Entsprechend der Regelung für die Kündigung von Wohnraummietverhältnissen in § 565 Abs. 2 Satz 1 ist die Kündigung noch am dritten Werktag des Pachtjahres für den Schluß des nächsten Pachtjahres zulässig. Im Zweifel gilt das Kalenderjahr als Pachtjahr (Satz 2).

Nach Satz 3 bleibt es jedoch den Parteien überlassen, eine kürzere Kündigungsfrist zu vereinbaren; hierfür kann bei der Stücklandpacht ein Bedürfnis bestehen, wenn ein landwirtschaftliches Grundstück nur noch für eine kürzere Zeit als zwei Jahre zur landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung steht. Die für eine solche Vereinbarung vorgesehene Schriftform soll späteren Streitigkeiten vorbeugen.

In Absatz 2 wird eine § 565 Abs. 5 und dem geltenden § 595 Abs. 2 entsprechende Regelung getroffen. Für die Fälle, in denen das Pachtverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist vorzeitig gekündigt werden kann, wie z.B. in den Fällen der §§ 589 a, 594 d, gilt die in § 584 Abs. 1 bestimmte kürzere Frist.

§ 594 b

übernimmt den geltenden § 567 i. V. m. § 581 Abs. 2 mit dem Unterschied, daß nicht nur die gesetzliche Frist des § 594 a Abs. 2, sondern die längere Kündigungsfrist des § 594 a Abs. 1 einzuhalten ist. Das gesetzgeberische Motiv, nämlich eine Art Erbmieta bzw. -pacht auszuschließen, ist auch heute noch von Bedeutung. Die Parteien sollen, wenn sie eine längere als 30jährige Besitzüberlassung wünschen, eine entsprechende dingliche Veränderung herbeiführen. Schließlich ist es für die Beteiligten auch nicht annähernd möglich, die Entwicklung über einen Zeitraum von mehr als 30 Jahren vorherzusehen und in ihrer Vertragsgestaltung zu berücksichtigen. Die Ausnahmeregelung für den Fall, daß der Vertrag für die Lebenszeit des Pächters oder des Verpächters geschlossen ist, wird beibehalten (Satz 2).

§ 594 c

Die vorgesehene Regelung schränkt aus Gründen der sozialen Gerechtigkeit den bisher in § 596 Abs. 1 enthaltenen Kündigungsausschluß ein. Es wäre unbillig, einen Pächter an seinen vertraglichen Verpflichtungen auch dann festzuhalten, wenn er wegen Berufsunfähigkeit die Pachtsache nicht mehr selber bewirtschaften kann, vom Verpächter aber daran gehindert wird, die Bewirtschaftung einem Dritten zu überlassen, der eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und damit die Erfüllung der Pächterpflichten gewährleistet.

Aus dem Aufbau der Vorschrift ergibt sich, daß der Pächter nicht schon in dem Pachtjahr kündigen muß, in dem er berufsunfähig geworden ist, sondern erst in dem Pachtjahr, in dem er dem Verpächter vertraglich einen geeigneten Unterpächter anbietet. Im Interesse des sozialen Schutzes des Pächters wird die Vorschrift in Satz 2 für unabdingbar erklärt.

Zu § 594 d

Nach geltendem Recht ist beim Tode des Pächters lediglich der Erbe des Pächters berechtigt das Pachtverhältnis zu kündigen. Dem Verpächter steht ein Kündigungsrecht nicht zu (§ 569 Abs. 1 i. V. m. § 581 Abs. 2 und § 596 Abs. 2).

Absatz 1

gewährt nun im Grundsatz sowohl dem Pächter als auch dem Verpächter ein Kündigungsrecht mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines Kalendervierteljahres.

Der Grund für diese Besserstellung des Verpächters gegenüber der geltenden Rechtslage liegt darin, daß oftmals keiner der Erben willens oder in der Lage ist, den landwirtschaftlichen Betrieb fortzuführen und deshalb auch der Verpächter die Möglichkeit haben muß, in einem solchen Fall das Pachtverhältnis aufzulösen. Liegen die für die Regelung des Absatzes 1 angeführten Gründe jedoch nicht vor, sind die Erben also zur Fortsetzung des Pachtverhältnisses bereit und in der Lage, besteht keine Veranlassung dem Verpächter die Kündigungsmöglichkeit zu geben. In diesem Fall wird durch Absatz 2 das Kündigungsrecht des Verpächters wieder ausgeschlossen. Bei einem Betrieb kann die Bewirtschaftung der Pachtsache auch einem geeigneten Dritten übertragen werden (Satz 2). Beweispflichtig für das Vorliegen der Voraussetzungen des Absatzes 2 sind die Erben.

Zu § 594 e

Entsprechend dem geltenden Recht bestimmt sich das Recht zur Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist (fristlose Kündigung) nach den entsprechenden Vorschriften des Mietrechts (Absatz 1).

Absatz 2

Wegen der gegenüber dem Mietrecht regelmäßig erheblich längeren Zahlungstermine ist für die fristlose Kündigung bei Zahlungsverzug eine Sondervorschrift erforderlich. Gemäß Satz 1 ist eine fristlose

Kündigung des Verpächters möglich, wenn der Pächter mit der Entrichtung des Pachtzinses oder eines nicht unerheblichen Teiles desselben länger als drei Monate in Verzug ist. Im übrigen werden die in § 554 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, Satz 2 und 3 in Verbindung mit § 581 Abs. 2 getroffenen Regelungen übernommen.

Zu § 595

Die Vorschrift übernimmt die bisher in § 8 LPG enthaltene „Sozialklausel“ des Landpachtrechts mit gewissen Änderungen und paßt sie im Aufbau und in der Formulierung der Sozialklausel des Wohnraummietrechts (§ 556 a) an.

Absatz 1

Satz 1 entspricht im wesentlichen § 8 Abs. 1 LPG. Als Härtegrund kommt bei der Betriebspacht vor allem in Betracht, daß der Betrieb für den Pächter die wirtschaftliche Lebensgrundlage bildet; bei der Grundstücks-pacht, daß der Pächter auf das Grundstück zur Aufrechterhaltung eines Betriebes, der die wirtschaftliche Lebensgrundlage des Pächters bildet, angewiesen ist.

Die Aufzählung bestimmter Fälle in § 8 Abs. 1 LPG, in denen eine Verlängerung der Pacht verlangt und gerichtlich angeordnet werden kann, erscheint entbehrlich. Durch die Formulierung „Fortsetzung des Pachtverhältnisses“ und „vertragsmäßige Beendigung des Pachtverhältnisses“ wird hinreichend klar, daß eine Verlängerung sowohl bei einem Pachtvertrag auf unbestimmte Zeit, der durch Kündigung endet, als auch bei einem Pachtvertrag auf bestimmte Zeit, der durch Zeitablauf endet, in Betracht kommt. Die Verlängerung kann nach dem zweiten Halbsatz des Satzes 1 wiederholt gefordert werden.

Absatz 2

entspricht § 556 a Abs. 2.

Absatz 3

ist an die Regelung des § 556 a Abs. 4 angelehnt, übernimmt jedoch im wesentlichen noch die bisher in § 8 Abs. 2 LPG geregelten Fälle. Die Erwähnung der §§ 589 a, 594 b in Nr. 2 dient der Klarstellung. Bei langfristigen Pachtverträgen soll — ähnlich wie bisher — das Fortsetzungsverlangen ausgeschlossen sein (Nr. 3). Der Grenzwert hierfür ist jetzt einheitlich auf 18 Jahre bei der Betriebs- und Odlandpacht und auf 12 Jahre (bisher 9 Jahre) bei der Pacht anderer Grundstücke festgesetzt. Bei bestehenden Pachtverhältnissen wird ein bisher geltender geringerer Grenzwert im Rahmen der Interessenabwägung zu berücksichtigen sein.

Absatz 4

entspricht § 556 a Abs. 5 Satz 1.

Absatz 5

enthält die dem § 556 a Abs. 6 entsprechende Regelung. Durch die Befristung der Rechtsausübung auf ein Jahr vor Pachtende sollen Pächter und Verpächter gezwungen werden, sich rechtzeitig über die Fort-

setzung oder Beendigung der Pacht schlüssig zu werden. Der Verpächter kann die Fortsetzung der Pacht aber nicht nur ablehnen, wenn der Pächter die Jahresfrist versäumt, sondern auch dann, wenn er auf eine Anfrage des Verpächters nach § 594 die Fortsetzung abgelehnt hat. Ist die Kündigungsfrist kürzer als zwölf Monate, so ist es ausreichend, wenn das Fortsetzungsverlangen innerhalb eines Monats nach Zugang der Kündigung erklärt wird (Satz 2).

Absatz 6

entspricht § 556 a Abs. 3 Satz 1, zuständig ist jedoch das Landwirtschaftsgericht.

In Satz 2 ist klargestellt, daß auch das Gericht die Laufzeit des Pachtvertrages nur bis zu dem in Absatz 3 Nr. 3 genannten Fristen verlängern kann.

Satz 3 übernimmt die bisher in § 8 Abs. 1 Satz 3 LPG enthaltene Regelung, daß die Fortsetzung der Pacht auf einen Teil der Pachtsache beschränkt werden kann.

Absatz 7

bestimmt die Fristen innerhalb derer der Pächter den Antrag auf Fortsetzung des Landpachtverhältnisses beim Landwirtschaftsgericht gestellt haben muß. Die gewählten Fristen — neun Monate vor Beendigung des Pachtverhältnisses und im Falle einer kürzeren als zwölfmonatigen Kündigungsfrist: zwei Monate nach Zugang der Kündigung — lassen dem Pächter ausreichend Zeit, Überlegungen anzustellen, ob er das Landwirtschaftsgericht anrufen will. Das Gericht kann zur Vermeidung unbilliger Härten den Antrag noch nachträglich zulassen (Satz 2).

Absatz 8

übernimmt die Regelung des § 10 LPG. Die Vorschrift muß als Schutzvorschrift unabdingbar bleiben.

Zu § 596

Absatz 1

entspricht dem geltenden § 591 Satz 1; § 591 Satz 2 braucht nicht übernommen zu werden, da die Bestellung zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung gehört.

Die Absätze 2 und 3 entsprechen den Absätzen 2 und 3 des geltenden § 556 i. V. m. § 581 Abs. 2.

Zu § 596 a

Absatz 1

Satz 1 billigt dem Pächter abweichend von dem geltenden § 592 für den Fall der vorzeitigen Beendigung der Pacht einen Ersatzanspruch nach der sog. „Halmtaxe“ zu. Mit dieser Änderung des geltenden Rechts soll dem Umstand Rechnung getragen werden, daß sich der Produktionsaufwand des Pächters nicht in den Bestellungskosten erschöpft; ein auf diese Kosten beschränkter Wertersatz kann unter Umständen zu einer erheblichen Benachteiligung des Pächters führen. Im Rahmen der Feststellung des Wertes der noch nicht getrennten Früchte sind die vom Pächter ersparten Ernteaufwendungen ange-

messen zu berücksichtigen. Dasselbe gilt nach Satz 2 auch hinsichtlich des Ernterisikos.

Absatz 2

endet die Pacht in einem Zeitraum, in dem der Wert der Früchte aus jahreszeitlichen Gründen sich nicht feststellen läßt und daher eine „Halmtaxe“ im Sinne des Absatzes 1 noch nicht möglich ist, so soll, wie nach geltendem Recht, der Anspruch des Pächters auf den Ersatz seiner Aufwendungen beschränkt bleiben.

In Absatz 3 Satz 1 wird für den forstwirtschaftlichen Bereich eine dem Absatz 1 entsprechende Regelung getroffen. Satz 2 verpflichtet den Pächter zum Wertersatz, wenn er mehr Holz geschlagen hat, als bei einer ordnungsgemäßen Nutzung zulässig war.

§ 596 b

der nur für die Betriebspacht Geltung hat, entspricht mit sprachlichen Änderungen den Absätzen 1 und 2 des geltenden § 593. Absatz 3 des geltenden § 593 wird nicht übernommen, da es bei einer modernen Wirtschaftsführung für die Fortsetzung der Landwirtschaft nicht unbedingt erforderlich ist, daß Dünger zurückgelassen wird.

§ 597

entspricht dem für die Miete geltenden § 557 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 und Satz 2. Die dort getroffene Regelung ist bei den landwirtschaftlichen Verhältnissen angemessener als die des geltenden § 597, der für andere Pachtverträge übernommen wurde (vgl. § 584 b).

Zu Nummer 3 (Änderung des § 1048 Abs. 2)

Die bisherige Verweisung in § 1048 Abs. 2 auf §§ 588, 589 wird durch die Verweisung auf § 582 a ersetzt, mit der Folge, daß die Änderung der Vorschriften über die Übernahme des Inventars zum Schätzwert auch für den Nießbrauch Geltung haben. Diese Änderung erscheint für den Nießbrauch jedoch ebenfalls als sachgerecht. Die in der Begründung zu § 582 a gemachten Ausführungen treffen zum großen Teil auch auf den Nießbraucher zu, der sich in einer vergleichbaren Situation wie der Pächter befindet. Auch der Nießbraucher wird sich naturgemäß leichter zu Investitionen entschließen können, wenn ihm am Überinventar das Eigentum, das er dann zur Beleihung von Krediten verwenden kann, zusteht und er nicht Gefahr laufen muß, am Ende des Nießbrauchverhältnisses für seine Anschaffungen lediglich eine geringfügige Entschädigung zu erhalten.

Zu Nummern 4 und 6 (Änderung des § 1055 Abs. 2 und des § 2130 Abs. 1 Satz 2)

Die Verweisungen in § 1055 Abs. 2 und § 2130 Abs. 1 Satz 2 werden an die neue Paragraphenfolge angepaßt. Eine sachliche Änderung ergibt sich dadurch lediglich durch die Verweisung auf den neuen

§ 596 a („Halmtaxe“). Die Interessenlage zwischen dem Nießbraucher und dem Eigentümer bzw. zwischen dem Vor- und Nacherben ist jedoch insoweit dieselbe, wie die zwischen dem Pächter und Verpächter, so daß die Anwendung des § 596 a für beide Rechtsverhältnisse angemessen und sachgerecht ist.

In § 1055 Abs. 2 und § 2130 Abs. 1 Satz 2 werden darüber hinaus, dem Sprachgebrauch des Entwurfs folgend, der Begriff „Landgut“ durch den des landwirtschaftlichen Betriebs ersetzt.

Nummer 5

enthält hinsichtlich § 1822 Nr. 4 ebenfalls eine Anpassung an den Sprachgebrauch des Entwurfs.

Zu Artikel 2 (Änderung des Gesetzes über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen)

Das Gesetz über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen (LwVG) ist an die Neuordnung des landwirtschaftlichen Pachtrechts und die Aufhebung des Landpachtgesetzes anzupassen.

Zu Nummer 1 (Änderung des § 1 Nr. 1)

Nach geltendem Recht ist im gerichtlichen Verfahren nach dem LwVG in der in den §§ 2 ff. LwVG vorgesehenen Besetzung mit ehrenamtlichen Richtern in den Fällen zu entscheiden, in denen ein Beteiligter bei Beanstandung eines angezeigten Landpachtvertrags durch die zuständige Landwirtschaftsbehörde Antrag auf gerichtliche Entscheidung stellt (vgl. § 5 Abs. 3 LPG); das Landwirtschaftsgericht ist ferner zuständig für die Entscheidung über die Änderung und Verlängerung von Landpachtverträgen (§§ 7, 8, 10, 11 LPG).

Das Anzeigeverfahren nach § 3 ff. LPG wird durch das vorliegende Gesetz beseitigt. An die Stelle der Regelung über die Änderung und Verlängerung von Landpachtverträgen in §§ 7, 8, 10, 11 LPG treten die Vorschriften der §§ 593 und 595 BGB.

Eine gerichtliche Entscheidung ist im Rahmen der Neuordnung des landwirtschaftlichen Pachtrechts darüber hinaus vorgesehen

in § 587 Abs. 2 BGB (Ernennung eines Sachverständigen durch das Gericht zur Ausfertigung einer Beschreibung der Pachtsache),

in § 589 Abs. 2 BGB (Ersetzung der Einwilligung des Verpächters zur Einbringung der Pachtsache in einen landwirtschaftlichen Zusammenschluß),

in § 590 Abs. 2 BGB (Ersetzung der Zustimmung des Verpächters zu einer Nutzungsänderung),

in § 591 Abs. 2 BGB (Ersetzung der Zustimmung des Verpächters zu Verwendungen).

Es erscheint zweckentsprechend, diese gerichtlichen Entscheidungen den Landwirtschaftsgerichten zuzuweisen, da die Tätigkeit des Gerichts auf dem Gebiet der vorsorgenden Rechtspflege liegt und sich

dafür das an das FGG angelehnte Verfahren des LwVG besser eignet.

Nummer 2 (§ 1 Nr. 4)

gibt die jetzt geltende Fassung des Bundesvertriebenengesetzes an.

Nummern 3 und 4

enthalten die Anpassung des LwVG an das Gesetz zur Änderung der Bezeichnungen der Richter und ehrenamtlichen Richter und der Präsidialverfassung der Gerichte vom 26. Mai 1972 (Bundesgesetzbl. I S. 841). Nach § 45 a Deutsches Richtergesetz, der durch das genannte Gesetz eingeführt worden ist, führen auch die „landwirtschaftlichen Beisitzer“ die Bezeichnung „ehrenamtliche Richter“.

Zu Nummer 5 (§ 2 Abs. 1)

Das LwVG kennt bisher nicht die Bezeichnung „Landwirtschaftsgericht“, das sich in der Praxis eingebürgert hat. Da im BGB bereits die Bezeichnungen „Vormundschaftsgericht“ und „Nachlaßgericht“ enthalten sind, erscheint es zum Hinweis auf das Verfahren zweckmäßig, für die Fälle, in denen die Gerichte über Landpachtverträge in Verfahren nach dem LwVG zu entscheiden haben, die Bezeichnung „Landwirtschaftsgericht“ einzuführen. § 2 Abs. 1 LwVG ist dieser Regelung sprachlich anzupassen.

Nummer 6 (§ 2 Abs. 2)

enthält wieder eine Anpassung an das Gesetz vom 26. Mai 1972. Die Bezeichnung „Amtsrichter“ wurde durch Artikel 2 Nr. 6 des Gesetzes durch die Bezeichnung „Richter beim Amtsgericht“ ersetzt.

Zu Nummer 7 (§ 5 Abs. 3)

Für die Entschädigung der ehrenamtlichen Richter gelten die Vorschriften des Gesetzes über die Entschädigung der ehrenamtlichen Richter unmittelbar (§ 1 des Gesetzes). § 5 Abs. 3, der dies anordnet, kann daher ersatzlos aufgehoben werden.

Zu Nummer 8 (§ 13 Abs. 1 Satz 1)

Die Änderung ist als Folge der Aufhebung des Landpachtgesetzes und der Entscheidungsbefugnis der Landwirtschaftsgerichte in den in § 1 Nr. 1 geregelten Angelegenheiten notwendig.

Zu Nummern 9 und 11 (§§ 19, 32)

Die Änderung dieser Vorschriften ist wegen der Beseitigung des Anzeigeverfahrens für Landpachtverträge erforderlich.

Zu Nummer 10 (§ 20 Abs. 1)

Die Ernennung des Sachverständigen im Falle des § 587 Abs. 2 kann ohne die Zuziehung der ehrenamtlichen Richter erfolgen, da eine besondere Sachkunde hierzu nicht erforderlich ist. Eine entsprechende Regelung wird deshalb als Nr. 6 a in § 20 Abs. 1 eingefügt.

Zu Nummer 12 (§ 35)

a) Für die Bestimmung des Geschäftswerts in den Verfahren nach §§ 589, 590 und 591 BGB erscheint es angemessen, § 30 Kostenordnung für anwendbar zu erklären. Das geschieht in Absatz 1 Nr. 1.

In Absatz 1 Nr. 2 und 3 werden die bisher in § 35 Abs. 1 Buchstaben b, c und d für §§ 7, 8 und 11 LPG enthaltenen Regelungen für die entsprechenden §§ 593 und 595 BGB übernommen.

b) Absatz 4 entspricht dem bisherigen Absatz 4 Buchstabe b). Außer den Verfahren aufgrund der neuen §§ 593 und 595 BGB (bisher §§ 7, 8 und 11 LPG) sind hier auch die neuen Verfahren aufgrund der §§ 589, 590 und 591 BGB aufgeführt, da sie in ihrer Schwierigkeit und Bedeutung den erstgenannten Verfahren entsprechen.

c) Einer kostenrechtlichen Regelung für den Fall, daß das Gericht nach § 587 Abs. 2 BGB einen Sachverständigen für die Anfertigung einer Beschreibung ernannt, bedarf es nicht, da insofern § 33 LwVG in Verbindung mit § 120 KostO gilt. Hiernach ist für die Ernennung eines Sachverständigen die volle Gebühr zu erheben; der Geschäftswert bestimmt sich nach § 30 KostO.

Zu Nummer 13 (§ 40 Abs. 2)

Die Ersetzung der §§ 7, 8 LPG durch §§ 593, 595 BGB wird in der Änderung berücksichtigt. Entsprechend der Neufassung des § 35 Abs. 4 LwVG werden auch die Verfahren nach §§ 589, 590 und 591 BGB in die Regelung einbezogen.

Zu Nummer 14 (§ 41 Satz 2)

Die Streichung ist wegen der Aufhebung des Anzeigeverfahrens für Landpachtverträge erforderlich.

Zu Nummer 15 (§ 45 Abs. 2)

Die Berichtigung ist erforderlich, da § 102 ZPO durch Gesetz vom 27. November 1964 aufgehoben wurde.

Zu Nummer 16 (§ 49)

Die Vorschrift ist überholt. Für die Gebühren und Auslagen der Zeugen und Sachverständigen sowie der Gerichtsvollzieher gelten die Vorschriften des Gesetzes über die Entschädigung von Zeugen und Sachverständigen (vgl. § 1 Abs. 1 des Gesetzes) und des Gesetzes über die Kosten der Gerichtsvollzieher (vgl. § 1 des Gesetzes) unmittelbar. § 49 LwVG kann daher ersatzlos aufgehoben werden.

Zu Nummer 17 (§ 51 Abs. 2)

Die Neufassung berücksichtigt die Aufhebung des Landpachtgesetzes.

Zu Artikel 3

Zu Nummer 1 (Änderung des § 63 Abs. 4 Satz 1 BRAGO)

Die Streichung ist wegen der Aufhebung des Anzeigeverfahrens für Landpachtverträge erforderlich.

Zu Nummer 2 (Änderung des Bundesjagdgesetzes)

§ 12 Abs. 3 Satz 3 des Bundesjagdgesetzes ist aufzuheben, denn die Vorschrift stellt auf das Verfahren über die Beanstandung von Landpachtverträgen nach § 5 des aufzuhebenden Landpachtgesetzes ab.

In den neu einzuführenden Sätzen 3 und 4 des § 12 Abs. 3 sind die Bestimmungen des § 11 Abs. 1 und 2 LPG, soweit sie § 5 LPG betreffen, aufzunehmen. Satz 5 Halbsatz 1 enthält den Hinweis, daß auf das gerichtliche Verfahren das LwVG sinngemäß Anwendung findet. Halbsatz 2 entspricht dem aufgehobenen Satz 3 Halbsatz 2.

Zu Nummer 3 und 4 (Änderung der Vergleichsordnung und der Konkursordnung)

Die Änderung enthält eine Anpassung an die neue Paragraphenfolge. Eine sachliche Änderung entsteht dadurch nicht.

Zu Artikel 4 (Übergangsvorschriften)**Zu Absatz 1**

Wegen der besonderen agrarstrukturellen Bedeutung der Neuordnung des Landpachtrechts sind die Neuregelungen auch für die bei Inkrafttreten des Gesetzes laufenden Landpachtverträge in Kraft zu setzen. Da diese Verträge oft eine sehr lange Laufzeit haben, wäre es auch schon aus Gründen der Rechtssicherheit nicht vertretbar, wenn für die bei Inkrafttreten des Gesetzes laufenden Pachtverträge weiterhin, unter Umständen auf lange Zeit, das bisher geltende Recht anzuwenden wäre. Dasselbe gilt grundsätzlich auch für andere als Landpachtverträge, für die jedoch die Übergangsvorschriften im wesentlichen nur hinsichtlich der §§ 582 a und 583 a relevant sind.

Dieser Grundsatz ist allerdings für das Inventar einzuschränken:

Es muß damit gerechnet werden, daß in Pachtverträgen Vertragsbestimmungen über das Inventar auf dem bisher geltenden Recht beruhen. Die Änderung und Ergänzung der Vorschriften über das Inventar könnte zur Folge haben, daß dem Willen der Vertragsparteien Gewalt angetan würde; sie könnten geltend machen, daß sie bei Kenntnis der künftig geltenden gesetzlichen Regelung andere vertragliche Abmachungen getroffen hätten. Jedem Vertragspartner wird daher durch Absatz 1 Satz 2 und 3 die Möglichkeit eingeräumt, die Fortgeltung des bisherigen Rechts für den Pachtvertrag insoweit durch einseitige schriftliche Erklärung gegenüber dem anderen Vertragsteil zu bewirken. Dies erscheint als die angemessenste und einfachste Lösung. Die Vorschrift trifft im übrigen die Fälle, in denen das Pachtverhältnis den bisher geltenden §§ 587 bis 589 unterlag, aber auch jene Fälle, in denen auf der Grundlage des geltenden Rechts rechtswirksame

Vereinbarungen getroffen wurden, die nach dem neuen § 583 a unwirksam wären.

Aus Gründen der Rechtssicherheit soll die Erklärung nur innerhalb einer Ausschlussfrist abgegeben werden können, die mit zwei Jahren nach Inkrafttreten dieses Gesetzes ausreichend bemessen ist. Die Einräumung eines Sonderkündigungsrechts — etwa entsprechend Artikel 171 EGBGB — erschien nicht angebracht, weil hierdurch einer Partei die unerwünschte Möglichkeit geboten würde, sich aus einem ihr aus anderen Gründen lästigen Pachtvertrag zu lösen.

Absatz 2

betrifft Fälle, die zu ihrer Regelung eine Verweisung auf die geltenden §§ 587 bis 589 BGB enthalten, die jetzt durch die Verweisung auf § 582 a ersetzt wurde. Für diese Fälle gilt nach Satz 1 ebenfalls die Regelung des Absatzes 1. Von der in Satz 1 getroffenen Regelung wird in Satz 2 für § 1048 Abs. 2 BGB eine Ausnahme gemacht. Bei einem vor Inkrafttreten dieses Gesetzes bestellten Nießbrauch an einem Grundstück sollen weiterhin die bisher geltenden Vorschriften der §§ 588, 589 BGB Anwendung finden. Damit sollen Unklarheiten bezüglich des Grundbuches vermieden werden. Es könnten nämlich Zweifel entstehen, ob die Wirkungen der Erklärung nach Absatz 2 im Grundbuch eingetragen werden können oder müssen und ob bei Nichteintragung die Vorschriften über den gutgläubigen Erwerb Anwendung finden. Im Interesse der Rechtsklarheit soll in jedem Fall ein Auseinanderklaffen der tatsächlichen mit der aus dem Grundbuch ersichtlichen Rechtslage vermieden werden.

Zu Absatz 3

Die Vorschrift über die Verlängerung von Landpachtverträgen (§ 595) weicht bezüglich der zu beachtenden Fristen von den bisher geltenden Vorschriften des § 8 LPG ab. In Absatz 3 wird daher bestimmt, daß anhängige gerichtliche Verfahren über die Verlängerung von Landpachtverträgen noch nach dem bisher geltenden Recht abzuwickeln sind, da anderenfalls Nachteile für die Betroffenen entstehen können.

Artikel 5

enthält die übliche Berlin-Klausel.

Zu Artikel 6 (Inkrafttreten)

Das Landpachtgesetz ist aus den im Allgemeinen Teil der Begründung erwähnten Gründen aufzuheben.

Die nach § 20 Abs. 3 Buchstaben b) und c) LPG aufrechterhaltenen Gesetze werden durch das vorliegende Gesetz nicht berührt, da das Anzeigeverfahren nach §§ 3 ff. LPG ersatzlos beseitigt wird. Eine Klarstellung, daß jene Landesgesetze aufrechterhalten bleiben, ist daher entbehrlich.

Anlage 2

Stellungnahme des Bundesrates

Artikel 1

Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs

1. Zu Artikel 1 Nr. 2

§ 582 Abs. 2 Satz 2, § 582 a Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 Satz 1, § 588 Abs. 3 Satz 1, § 589 a Satz 4, § 594 c Satz 1, § 594 d Abs. 2 Satz 1 und 2, § 596 Abs. 1, § 596 a Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 und Abs. 3 Satz 2)

- a) In § 582 Abs. 2 Satz 2, § 582 a Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 Satz 1, § 594 d Abs. 2 Satz 2, § 596 Abs. 1, § 596 a Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 ist jeweils das Wort „ordnungsgemäßen“ durch das Wort „ordnungsmäßigen“ zu ersetzen.
- b) In § 589 a Satz 4, § 594 c Satz 1 und § 594 d Abs. 2 Satz 1 ist jeweils das Wort „ordnungsgemäße“ durch das Wort „ordnungsmäßige“ zu ersetzen.
- c) In § 588 Abs. 3 Satz 1 und § 596 a Abs. 3 Satz 2 ist jeweils das Wort „ordnungsgemäßer“ durch das Wort „ordnungsmäßiger“ zu ersetzen.

Begründung

Es erscheint angebracht, den Sprachgebrauch des Gesetzentwurfs an den Sprachgebrauch des BGB anzugleichen. Nach dem vom Bundesministerium der Justiz herausgegebenen Wörterverzeichnis und Verweisungsregister zum Bürgerlichen Gesetzbuch — abgeschlossen am 14. Februar 1976 — kommen das Wort „ordnungsmäßig“ und seine Beugungsformen im BGB an rd. 60 verschiedenen Stellen vor. Der Ausdruck „ordnungsgemäß“ oder seine Beugungsformen werden nach diesem Verzeichnis im BGB sonst nirgends gebraucht.

2. Zu Artikel 1 Nr. 2 (§ 582 a)

- a) Die Bundesregierung wird gebeten, im weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens die Frage zu prüfen, ob das Ziel der Regelung des § 582 a Abs. 2 Satz 2, dem Pächter eine bessere Kreditgrundlage zu schaffen, erreicht wird, weil die Frage, was „notwendige Ersatzstücke“ sind, zweifelhaft sein kann und damit auch die Frage, welche neu angeschaffenen Inventarstücke Eigentum des Pächters bleiben.
- b) In § 582 a Abs. 3 sind in Satz 2 die Worte „unter Berücksichtigung der seit der Übernahme des Inventars eingetretenen Preisänderungen“ zu streichen und ist folgender

Satz 3 anzufügen: „Dabei werden Unterschiede im Schätzwert, die auf Preisänderungen beruhen, nicht berücksichtigt.“

Begründung

Notwendige Klarstellung des Gewollten.

3. Zu Artikel 1 Nr. 2 (§ 583 a)

§ 583 a ist wie folgt zu fassen:

„§ 583 a

Vertragsbestimmungen, die den Pächter eines Betriebes verpflichten, nicht oder nicht ohne Einwilligung des Verpächters über Inventarstücke zu verfügen oder Inventar an den Verpächter zu veräußern, sind nur wirksam, wenn sich der Verpächter verpflichtet, das Inventar bei der Beendigung des Pachtverhältnisses zum Schätzwert zu erwerben.“

Begründung

Klarstellung des Gewollten im Hinblick auf § 137 Satz 1 BGB.

4. Zu Artikel 1 Nr. 2 (§ 585)

- a) In § 585 Abs. 1 Satz 1 ist der Klammerzusatz „(Betrieb)“ durch den Klammerzusatz „(Betriebspacht)“ und der Klammerzusatz „(Grundstück)“ durch den Klammerzusatz „(Grundstückspacht)“ zu ersetzen.

Begründung

Klarstellung des Gewollten.

- b) Die Bundesregierung wird gebeten, im weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens zu prüfen, ob in § 585 Abs. 1 Satz 1 der Begriff „überwiegend“ nicht näher bestimmt werden kann. Nach dem Entwurf ist es unklar, ob das Wort „überwiegend“ sich auf die Fläche, den Wert oder den Ertrag der Grundstücke bezieht.
- c) In § 585 Abs. 1 Satz 1 sind die Worte „zur Landwirtschaft“ durch die Worte „zur landwirtschaftlichen Nutzung“ zu ersetzen.

Begründung

Anpassung an den üblichen Sprachgebrauch.

- d) In § 585 Abs. 3 sind die Worte „forstwirtschaftlicher Grundstücke“ durch die Worte „von Wald“ zu ersetzen.

Begründung

Das BGB gebraucht sonst (§§ 1038, 2123 BGB, vgl. auch Artikel 183 EGBGB) den Ausdruck „Wald“ und nicht „forstwirtschaftliches Grundstück“.

5. Zu Artikel 1 Nr. 2 (§ 586)

- a) § 586 Abs. 1 ist wie folgt zu fassen:

„(1) Der Verpächter hat die Pachtsache dem Pächter in einem zu der vertragsmäßigen Nutzung geeigneten Zustand zu überlassen und notwendige außerordentliche Erhaltungsmaßnahmen durchzuführen. Dem Pächter obliegt die ordnungsmäßige Bewirtschaftung und die laufende Unterhaltung der Pachtsache. Zur laufenden Unterhaltung gehören die gewöhnlichen Ausbesserungen, insbesondere an den Wohn- und Wirtschaftsgebäuden mit ihren Ver- und Entsorgungsanlagen sowie an den Wegen, Gewässern, Dränungen und Einfriedigungen.“

Begründung

Klarstellung des Gewollten. Es ist eine Lücke bereits im bisherigen Recht, daß eine der wichtigsten Vertragspflichten des Pächters, nämlich die zur ordnungsmäßigen Bewirtschaftung der Pachtsache, nicht ausdrücklich hervorgehoben ist. Bei einer grundsätzlichen Neuordnung des gesamten Pachtrechts sollte diese Lücke geschlossen werden.

- b) § 586 Abs. 2 ist wie folgt zu fassen:

„(2) Führt der Pächter notwendige außerordentliche Erhaltungsmaßnahmen an Stelle des Verpächters durch, so ist dieser verpflichtet, ihm die Kosten zu erstatten.“

Begründung

Folge der Neufassung des § 586 Abs. 1. Satz 2 des Entwurfs erübrigt sich, da sich die entsprechende Pflicht des Pächters bereits aus § 582 Abs. 1 ergibt.

6. Zu Artikel 1 Nr. 2 (§ 586 b)

In § 586 b sind die Worte „ , soweit nichts anderes bestimmt ist“ zu streichen.

Begründung

Die Übereinstimmung mit § 546 BGB sollte gewahrt werden. Außerdem könnte der Halbsatz zu dem Schluß verleiten, daß hier eine von § 546 BGB abweichende Regelung beabsichtigt sei.

7. Zu Artikel 1 Nr. 2 (§ 587)

- § 587 Abs. 1 Satz 3 ist wie folgt zu fassen:

„Die Beschreibung soll mit der Angabe des Tages der Anfertigung versehen werden und ist von beiden Teilen zu unterschreiben.“

Begründung

Die in § 587 Abs. 1 Satz 3 vorgesehenen Formvorschriften sind zwingend; von ihrer Beachtung hängt die Vermutungswirkung des § 587 Abs. 3 ab. Die formellen Anforderungen an die Anfertigung des Verzeichnisses sollten deshalb nicht überspitzt werden. Für die Brauchbarkeit des Inventarverzeichnisses ist die Angabe des Datums zwar zweckmäßig, aber nicht zwingend erforderlich. Deshalb empfiehlt es sich, diesen Teil der Vorschrift in eine Sollvorschrift umzuwandeln.

8. Zu Artikel 1 Nr. 2 (§ 588)

- a) In § 588 Abs. 3 Satz 1 letzter Halbsatz sind die Worte „seinen wirtschaftlichen Verhältnissen“ durch die Worte „den Verhältnissen des Betriebes“ zu ersetzen.

Begründung

Klarstellung des Gewollten.

- b) § 588 Abs. 3 Satz 2 ist zu streichen.

Begründung

Für eine entsprechende Anwendung des § 315 BGB ist im Rahmen des § 588 Abs. 3 kein Raum.

9. Zu Artikel 1 Nr. 2 (§ 589)

- a) § 589 Abs. 2 Satz 1 ist durch die folgenden Sätze zu ersetzen:

„Der Pächter bedarf der vorherigen Erlaubnis des Verpächters, wenn er die Pachtsache ganz oder teilweise einem landwirtschaftlichen Zusammenschluß zum Zwecke der gemeinsamen Nutzung überlassen will. Verweigert der Verpächter die Erlaubnis, so kann diese, soweit die Überlassung zur Erhaltung oder nachhaltigen Verbesserung der Rentabilität des Betriebes geeignet ist und dem Verpächter bei Berücksichtigung seiner berechtigten Interessen zugemutet werden kann, auf Antrag des Pächters durch das Landwirtschaftsgericht ersetzt werden.“

Die Verweisungen in § 590 Abs. 2 Satz 3 und § 591 Abs. 2 Satz 2 sind entsprechend zu ändern.

Begründung

Im Hinblick darauf, daß die Einbringung der Pachtsache in einen landwirtschaftlichen Zusammenschluß einen erheblichen Eingriff in die Rechte des Verpächters darstellt, muß eindeutig klargestellt werden, daß die Überlassung nur mit vorheriger Erlaubnis des Verpächters zulässig ist.

- b) In § 589 Abs. 2 Satz 2 (nun Satz 3) sind die Worte „wenn zwei Drittel der Pachtzeit verstrichen sind oder“ zu streichen.

Begründung

Dieser Teil der Einschränkung führt zu wenig sinnvollen Ergebnissen. Bei einem vierjährigen Pachtvertrag kann die Erlaubnis ersetzt werden, solange der Vertrag noch drei Jahre läuft. Bei einem 25jährigen Pachtvertrag müßte die Ersetzung schon versagt werden, sobald der Vertrag noch eine Laufzeit von acht Jahren hat.

Das gleiche gilt für die Fälle des § 590 Abs. 2 und des § 591 Abs. 2, für die auf § 589 Abs. 2 Satz 2 (nun Satz 3) verwiesen wird.

- c) In § 589 Abs. 2 Satz 3 (nun Satz 4) sind die Worte „und die Höhe“ durch die Worte „sowie Art und Umfang“ zu ersetzen.

Begründung

Dem Gericht sollte die Möglichkeit gegeben werden, auch die Art der Sicherheitsleistung zu bestimmen. Die Art der Sicherheitsleistung wäre sonst durch § 232 BGB festgelegt. Es können Schwierigkeiten auftreten, wenn der Pächter gerade die dort aufgeführten Arten von Sicherheiten nicht stellen kann. Nach § 16 Abs. 3 Satz 3 des Grundstücksverkehrsgesetzes und nach § 12 Abs. 5 Satz 2 der Höfeordnung können die Gerichte ebenfalls über Art und Umfang der Sicherheitsleistung entscheiden.

10. Zu Artikel 1 Nr. 2 (§ 590)

- a) In § 590 Abs. 1 ist das Wort „Einwilligung“ durch die Worte „vorheriger Erlaubnis“ zu ersetzen.

Begründung

Die Befugnis des Pächters, die landwirtschaftliche Bestimmung der Pachtsache zu ändern, sollte von der „vorherigen Erlaubnis“ des Verpächters abhängig sein. Die Verwendung des Begriffs „Erlaubnis“ entspricht dem Sprachgebrauch des BGB in vergleichbaren Fällen.

- b) In § 590 Abs. 2 sind in Satz 1 das Wort „Zustimmung“ durch die Worte „vorherige Erlaubnis“ und in Satz 2 (nun Satz 3) das Wort „Zustimmung“ durch das Wort „Erlaubnis“ zu ersetzen.

Begründung

Der Entwurf verwendet nach der Begründung den Begriff der Zustimmung, um dem Pächter die Möglichkeit zu geben, eine Nutzungsänderung bereits vor einer gerichtlichen Entscheidung durchzuführen.

Hiergegen sind grundsätzliche Einwände zu erheben. Würde diese Absicht verwirklicht, so erhielte der Pächter eine Art Selbsthilfebefugnis, für die keine Rechtfertigung ersichtlich ist und die zu erheblicher Rechtsunsicherheit führen muß. Ob „die Rechtslage

eindeutig ist und der Verpächter mit seiner Weigerung nur Zeit zu gewinnen trachtet“ (so die Begründung), werden die Vertragsparteien häufig unterschiedlich beurteilen. Warum die Beurteilung durch den Pächter den Vorzug verdienen soll, ist nicht einzu sehen. Eine Nutzungsänderung des in der Vorschrift vorausgesetzten Umfangs kann das Eigentum des Verpächters tiefgreifend verändern und ihn lange Zeit über das Pachtende hinaus in der Bewirtschaftung der Pachtsache festlegen. Eine Befugnis des Pächters, den Verpächter vor vollendete Tatsachen zu stellen, entspräche daher nicht einem wohlabgewogenen Interessenausgleich.

- c) In § 590 Abs. 2 ist nach Satz 1 folgender Satz 2 einzufügen:

„Der Pächter darf Gebäude nur mit vorheriger Erlaubnis des Verpächters errichten.“
und sind in Satz 2 (nun Satz 3) die Worte „der Nutzung“ zu streichen.

Begründung

Die Errichtung von Gebäuden durch den Pächter spielt in der Praxis eine nicht unerhebliche Rolle. Sie ist wirtschaftlich dem Eintritt in einen Zusammenschluß (§ 589 Abs. 2) und der Änderung der bisherigen Nutzungsform (§ 590 Abs. 2 Satz 1) insofern gleichzusetzen, als es auch in diesem Fall geboten sein kann, die fehlende Mitwirkung des Verpächters durch eine Gerichtsentscheidung zu ersetzen.

Im übrigen Folgeänderung.

11. Zu Artikel 1 Nr. 2 (§ 591)

In § 591 Abs. 2 Satz 1 sind die Worte „und dem Pächter bei Beendigung des Pachtverhältnisses den Mehrwert zu ersetzen“ zu streichen.

Begründung

Die Worte sind überflüssig und können nur zu unrichtigen Schlußfolgerungen führen, zumal der weitere Teil des Satzes nur an die Verweigerung der Zustimmung anknüpft.

12. Zu Artikel 1 Nr. 2 (§ 594)

- a) In § 594 Satz 2 ist das Wort „nicht“ nach dem Wort „wenn“ zu streichen und nach dem Wort „dieser“ einzufügen.

Begründung

Klarstellung des Gewollten.

- b) Die Bundesregierung wird gebeten, im weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens zu prüfen, ob die Vorschrift des § 594 nicht um eine dem § 568 BGB ähnliche Vorschrift ergänzt werden sollte.

13. Zu Artikel 1 Nr. 2 (§ 594 a und § 594 f — neu —)

- a) § 594 a Abs. 3 ist zu streichen.
 b) Nach § 594 e ist folgender § 594 f einzufügen:

„§ 594 f

Die Kündigung bedarf der schriftlichen Form.“

Begründung

Die Kündigung bedarf in allen Fällen der Schriftform. Deshalb muß § 594 a Abs. 3 i. d. F. des Entwurfs eine selbständige Vorschrift werden. Es könnte sonst der Irrtum entstehen, die Kündigung bedürfe nur in den in § 594 a Abs. 1 und 2 erwähnten Fällen der Schriftform, nicht dagegen in den Fällen der §§ 594 b bis 594 e.

14. Zu Artikel 1 Nr. 2 (§§ 594 d, 595 BGB) und Artikel 2 Nr. 1 (§ 1 Nr. 1 LwVG)

- a) § 594 d Abs. 2 ist wie folgt zu fassen:

„(2) Die Erben können der Kündigung des Verpächters widersprechen und die Fortsetzung des Pachtverhältnisses verlangen, wenn die ordnungsmäßige Bewirtschaftung der Pachtsache durch sie oder durch einen von ihnen beauftragten Miterben oder Dritten gewährleistet erscheint. Der Verpächter kann die Fortsetzung des Pachtverhältnisses ablehnen, wenn die Erben den Widerspruch nicht spätestens drei Monate vor Ablauf des Pachtverhältnisses erklärt und die Umstände mitgeteilt haben, nach denen die weitere ordnungsmäßige Bewirtschaftung der Pachtsache gewährleistet erscheint. Die Widerspruchserklärung und die Mitteilung bedürfen der schriftlichen Form. Kommt keine Einigung zustande, so entscheidet das Landwirtschaftsgericht.“

Begründung

Die Vorschrift sollte dem in der Ausgangslage vergleichbaren § 556 a BGB angeglichen werden. In beiden Fällen steht dem Verpächter oder Vermieter ein Kündigungsrecht zu, das aber nicht durchgreifen soll, wenn — was der Kündigende nicht im voraus zu wissen braucht — die Erben des Pächters oder der Mieter der Kündigung widersprechen und die Voraussetzungen für den Widerspruch im Streitfall beweisen können.

Eine Regelung nach Art des § 556 a BGB ist auch sachlich angemessener. Die Fassung des Regierungsentwurfs führt zu der für den Verpächter unbilligen Folge, daß der oder die Erben des Pächters ohne zeitliche Beschränkung geltend machen können, die Kündigung sei unwirksam, weil die ordnungsmäßige Bewirtschaftung der Pachtsache durch

sie von vornherein gewährleistet gewesen sei.

- b) In § 595 Abs. 3 Nr. 2 sind die Worte „in den Fällen der §§ 589 a, 594 d“ durch die Worte „im Fall des § 589 a“ zu ersetzen.
 c) In Artikel 2 Nr. 1 ist in § 1 Nr. 1 LwVG nach der Zahl „593“ die Zahl „ , 594 d“ einzufügen.

Begründung zu b) und c)

Folge der Änderung zu a).

15. Zu Artikel 1 Nr. 2 (§ 595)

An § 595 Abs. 4 ist folgender Satz 2 anzufügen:
 „Auf Verlangen des Verpächters soll der Pächter über die Gründe des Fortsetzungsverlangens unverzüglich Auskunft erteilen.“

Begründung

Anpassung an § 556 a Abs. 5 Satz 2 BGB, der eine vergleichbare Interessenlage regelt.

16. Zu Artikel 1 Nr. 2 (§ 596 a)

In § 596 a Abs. 3 ist folgender Satz anzufügen:

„Die Geltendmachung eines weiteren Schadens ist nicht ausgeschlossen.“

Begründung

Der vorzeitige Einschlag von Holz kann eine Minderung des zukünftigen Ertrags verursachen, die größer ist als der Wert des vorzeitig eingeschlagenen Holzes. Es muß klargestellt werden, daß der Verpächter durch die Vorschrift nicht gehindert ist, diesen weiteren Schaden geltend zu machen.

17. Zu Artikel 1 Nr. 4 bis 6

(§ 1055 Abs. 2, § 1822 Nr. 4, § 2130 Abs. 1 Satz 2)

Die Bundesregierung wird gebeten, im weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens zu prüfen, ob die Ersetzung des Begriffs „Landgut“ durch den Begriff „landwirtschaftlicher Betrieb“ nicht eine sachliche Änderung bedeutet und ob nicht gleichzeitig weitere Vorschriften, in denen der Begriff „Landgut“ verwendet wird (vgl. z. B. §§ 98, 1515, 2049, 2312 BGB und Artikel 137 EGBGB) geändert werden sollen.

Artikel 2**Änderung des Gesetzes über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen**

18. Der Bundesrat bittet die Bundesregierung, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob die Zuständigkeit für alle Streitigkeiten aus einem Landpachtvertrag und alle sonstigen Verfahren nach den Vorschriften über die Landpacht bei den Landwirtschaftsgerichten zusammengefaßt werden kann.

Anlage 3

Gegenäußerung der Bundesregierung zur Stellungnahme des Bundesrates**Zu 4. a) bis d)**

Den Vorschlägen wird nicht zugestimmt.

1. Die Klammerzusätze in § 585 Abs. 1 Satz 1 sollen verdeutlichen, was unter den in § 595 Abs. 1 verwandten Begriffen „Betrieb“ und „Grundstück“ zu verstehen ist (vgl. auch § 596 b Abs. 1). Dieser Zweck würde bei Verwendung des vom Bundesrat vorgeschlagenen Begriffspaares „Betriebspacht“ und „Grundstückspacht“, das in den Folgevorschriften nicht mehr verwandt wird, schwerlich erreicht. Dem Anliegen des Bundesrates, dessen Bedenken sich aus der möglichen Mißdeutung des Klammerzusatzes „Grundstück“ als eine allgemein-gültige Definition des Grundstücksbegriffs herleiten, könnte einfacher durch Streichung nur dieses zweiten Klammerzusatzes entsprochen werden. Der erhaltenbleibende Klammerzusatz „Betrieb“ reicht zur Abgrenzung der Regelungsgegenstände in § 595 Abs. 1 und § 596 b Abs. 1 aus.
2. Das Wort „überwiegend“ in § 585 Abs. 1 Satz 1 bezieht sich nach seiner Stellung auf den nach dem Vertrag vorgesehenen Nutzungszweck „zur Landwirtschaft“. Entscheidend soll danach sein, ob die in Satz 2 der Vorschrift näher umschriebene Nutzungsart im Vordergrund steht und dem Vertrag das Gepräge gibt. Ob dies bei einer vorgesehenen Mischnutzung der Fall ist, muß eine Gesamtschau ergeben. Dabei können das Verhältnis der Flächen und das Verhältnis der Grundstückserträge, nicht aber das Wertverhältnis der Grundstücke zueinander maßgebende Indikatoren sein. Eine ins einzelne gehende Umschreibung der Umstände, die in die Gesamtschau einzubeziehen sind, erscheint der Bundesregierung nicht angezeigt.
3. Der in § 585 Abs. 1 Satz 1 verwendete Begriff „Landwirtschaft“, der in Satz 2 der Vorschrift inhaltlich näher umschrieben wird, steht in Einklang mit der auch sonst vom Gesetzgeber hierfür verwendeten Begriffssprache (so z. B. § 1 Abs. 2 GrdstVG; vgl. auch § 196 Abs. 1 Nr. 2 BGB).
4. Die Verwendung des in den §§ 1038, 2123 BGB gebrauchten Wortes „Wald“ in § 585 Abs. 3 empfiehlt sich nicht. Unter „Wald“ im Sinne der §§ 1038, 2123 BGB ist nur eine größere Waldung zu verstehen, bei der es ihrem Umfang nach zur ordnungsmäßigen Wirtschaft der Aufstellung eines Wirtschaftsplans bedarf. Demgegenüber sollen die Vorschriften über Landpachtverträge nach § 585 Abs. 3 — bei Vorliegen der sonstigen Voraussetzungen — auch auf die Zupacht kleinerer forstwirtschaftlicher Flächen, für die ein Wirtschaftsplan nicht erforderlich ist, Anwendung finden. Der Begriff „forstwirtschaftlich“ wird im

übrigen im Bürgerlichen Gesetzbuch bereits mehrfach verwandt (§ 196 Abs. 1 Nr. 2 — Forstwirtschaft, forstwirtschaftliche Erzeugnisse; § 1376 Abs. 4 — forstwirtschaftlicher Betrieb).

Zu 5. a)

Gegen die vom Bundesrat angeregte ausdrückliche Normierung der Pflicht des Pächters zur ordnungsmäßigen Bewirtschaftung der Pachtsache erhebt die Bundesregierung keine Einwände. Dem Anliegen des Bundesrates insoweit kann durch Einfügung des nachfolgenden Satzes 3 in § 586 Abs. 1 entsprochen werden.

„Er ist zur ordnungsmäßigen Bewirtschaftung der Pachtsache verpflichtet.“

Den weitergehenden Vorschlägen des Bundesrates zu § 586 Abs. 1 wird nicht zugestimmt.

Der Vorschlag, zwischen notwendigen außerordentlichen Erhaltungsmaßnahmen und der laufenden Unterhaltung zu unterscheiden, würde einen Bruch mit der bisherigen Systematik bedeuten, wie sie sich aus § 581 Abs. 2 in Verbindung mit §§ 536, 582 BGB in der geltenden Fassung ergibt. Hierzu besteht aber kein Anlaß. Entgegen der Auffassung des Bundesrates hält die Bundesregierung die bisherige Abgrenzung der gegenseitigen Pflichtenkreise von Verpächter und Pächter für eindeutig: Dem Verpächter obliegt eine grundsätzlich umfassende Erhaltungspflicht; aus den denkbaren Erhaltungsmaßnahmen treffen den Pächter jedoch die gewöhnlichen Ausbesserungen. Jede Erhaltung, die nicht als gewöhnliche Ausbesserung zu qualifizieren ist, verbleibt also im Pflichtenkreis des Verpächters. Dagegen wäre nach dem Vorschlag des Bundesrates notfalls die Qualifizierung nach beiden Richtungen vorzunehmen: Steht fest, daß eine Maßnahme nicht zur laufenden Unterhaltung gehört, so bedürfte es immer noch der Entscheidung, ob sie als notwendige außerordentliche Erhaltungsmaßnahme anzusehen ist. Damit würde die Abgrenzung der Pflichtenkreise nicht nur zweifelhafter; die Verwirklichung des Vorschlags böte auch die Gefahr, daß ein unregelmäßiger Freiraum zwischen den geregelten Pflichtenkreisen verbleibt.

Der Bundesregierung erscheint auch die Ergänzung der in § 586 Abs. 1 Satz 2 angeführten Anlagen, auf die sich die Ausbesserungspflicht des Pächters bezieht, nicht angezeigt. Wie sich aus dem einleitenden Wort „insbesondere“ ergibt, ist in § 586 Abs. 1 Satz 2 keine erschöpfende, sondern eine lediglich beispielhafte Aufzählung gewollt. Die vom Bundesrat insoweit gewünschte zusätzliche Erwähnung der Ver- und Entsorgungsanlagen von Wohn- und Wirtschaftsgebäuden erscheint daher entbehrlich. Die ausdrückliche Erwähnung könnte im übrigen

negative Rückschlüsse auf die Ausbesserungspflicht hinsichtlich anderer Anlagen der genannten Gebäude oder etwa hinsichtlich von Versorgungsanlagen für unbebaute Grundstücke nahelegen.

Zu 5. b)

Der Vorschlag des Bundesrates für eine Fassung von § 586 Abs. 2 Satz 1 ist eine Folgeänderung zu dessen Vorschlag für Absatz 1 der Vorschrift. Ihm wird daher aus den zu 5. a) dargelegten Gründen widersprochen.

Der Streichung von § 586 Abs. 2 Satz 2 wird jedoch zugestimmt.

Zu 9. a)

Dem Vorschlag wird nicht zugestimmt.

Ziel des Gesetzes ist es, dem Pächter eine moderne Betriebsführung zu ermöglichen und seine Stellung als selbständiger Unternehmer zu stärken. Im Rahmen dieser Zielsetzung liegt es, dem Pächter — notfalls auch gegen den Willen des Verpächters — die Überlassung der Pachtsache an einen landwirtschaftlichen Zusammenschluß zu ermöglichen, um so die wettbewerblichen Vorteile des größeren Verbandes zu nützen und durch eine rationelle Verwendung der Pachtsache den Pachtertrag zu steigern. Die Erreichung dieses Ziels würde durch eine Regelung, wonach die Überlassung der Pachtsache an den landwirtschaftlichen Zusammenschluß immer von der vorher erteilten oder ersetzten Erlaubnis abhängig sein sollte, weitgehend gefährdet. Der Verpächter hätte es dann nämlich in der Hand, auch in eindeutig gelagerten Fällen, also in den Fällen, in denen nach der Sachlage eine Ersetzung der Erlaubnis durch das Gericht mit Sicherheit zu erwarten ist, die Verwirklichung der wirtschaftlich zweckmäßigen und ihm, dem Verpächter, zumutbaren Maßnahme jedenfalls auf geraume Zeit, wenn nicht auf Dauer zu verhindern. Der Pächter wäre in einem solchen Fall — wollte er sich nicht der Gefahr einer Kündigung wegen vertragswidrigen Gebrauchs aussetzen — gehalten, die Überlassung der Pachtsache bis zur rechtskräftigen Entscheidung der Landwirtschaftsgerichte über die Erlaubnis zurückzustellen. Bis zu einer solchen Entscheidung kann aber — vor allem dann, wenn der Instanzenzug ausgeschöpft wird — längere Zeit verstreichen. Das könnte im Einzelfall sogar dazu führen, daß schließlich wegen Zeitablaufs die Möglichkeit zur Überlassung an den Zusammenschluß oder — etwa im Hinblick auf die verbleibende Pachtdauer — das Interesse hieran entfallen ist. Eine solche Lösung wäre um so weniger zielgerecht, als der Verpächter mit seiner Weigerung, die Erlaubnis zu erteilen, praktisch kein Risiko einging: Da er in keinem Fall selbst zur Erteilung der Erlaubnis verpflichtet ist, wäre er dem Pächter für den durch die eingetretene Verzögerung entstandenen Schaden selbst dann nicht ersatzpflichtig, wenn dieser mit seinem Begehren auf Erlaubnis schließlich durchdringt.

Die vom Bundesrat vorgeschlagene Änderung von § 589 Abs. 2 Satz 1 erscheint im übrigen aus der

Interessenlage des Verpächters nicht geboten. Der Pächter, der ohne die Erlaubnis abzuwarten handelt, geht das Risiko ein, sich dem Verpächter gegenüber schadensersatzpflichtig zu machen und sich der außerordentlichen Kündigung auszusetzen, wenn das Landwirtschaftsgericht die Erlaubnis später nicht ersetzt. Ein vernünftig denkender Pächter wird daher in Zweifelsfällen im eigenen Interesse die gerichtliche Klärung abwarten und nur in solchen Fällen ohne vorherige Erlaubnis handeln, in denen die Rechtslage eindeutig ist und der Verpächter mit seiner Weigerung nur Zeit zu gewinnen trachtet. Der Verpächter seinerseits ist, wenn sich die zunächst vom Pächter vorgenommene Überlassung an den landwirtschaftlichen Zusammenschluß nachträglich als ungerechtfertigt erweist, durch das außerordentliche Kündigungsrecht und eine Haftung des Pächters ausreichend geschützt. Soweit er die Voraussetzungen einer Ersetzung der Erlaubnis nicht für gegeben erachtet, hat er im übrigen vorab bereits die Möglichkeit, beim Landwirtschaftsgericht um den Erlaß einer vorläufigen Anordnung gemäß § 18 LwVG nachzusuchen und so gegebenenfalls das Vorgehen des Pächters zu verhindern.

Zu 10. b)

Dem Vorschlag wird mit der Maßgabe zugestimmt, daß in § 590 Abs. 2 das Wort „Zustimmung“ durch das Wort „Erlaubnis“ ersetzt wird.

Dem weitergehenden Vorschlag wird aus den zu 9. a) dargelegten Gründen widersprochen.

Zu 10. c)

Dem Vorschlag wird mit folgender Maßgabe zugestimmt:

In § 590 Abs. 2 ist nach Satz 1 folgender Satz 2 einzufügen:

„Der Pächter darf Gebäude nur mit Erlaubnis des Verpächters errichten.“

und sind in dem bisherigen Satz 2 (nun Satz 3) die Worte „Änderung der Nutzung“ durch die Worte „Nutzungsänderung oder Gebäudeerrichtung“ zu ersetzen.

Dem weitergehenden Vorschlag des Bundesrates wird nicht zugestimmt. Aus den zu 9. a) und 10. b) angeführten Gründen soll auch bei der Errichtung eines Gebäudes nur auf die „Erlaubnis“, nicht dagegen auf eine „vorherige Erlaubnis“ des Verpächters abgestellt werden. Durch die Änderung in dem jetzigen Satz 3 wird der Bezug auf Satz 1 und den neuen Satz 2 klargestellt.

Zu 12. b)

Die Bundesregierung spricht sich nach erneuter Prüfung gegen eine Ergänzung von § 594 durch eine dem § 568 BGB ähnliche Vorschrift aus. Mit § 594 des Entwurfs wird bewußt von der bisher auch für Landpachtverträge geltenden Regelung des § 568 abgewichen. Es entspricht einem dringenden landpachtwirtschaftlichen Bedürfnis, für beide Vertragspar-

teilen rechtzeitig Klarheit über eine eventuelle Fortsetzung des Pachtverhältnisses zu schaffen und ihnen damit die Möglichkeit zu eröffnen, notwendige Entscheidungen zeitgerecht zu treffen. Die zusätzliche Einführung einer dem § 568 BGB ähnlichen Regelung für Landpachtverträge würde die erstrebte Klarheit wieder beseitigen.

Zu 14. a)

Dem Vorschlag stimmt die Bundesregierung mit der Maßgabe zu, daß folgender Absatz 3 angeführt wird:

„(3) Ein Fortsetzungsverlangen der Erben nach § 595 ist ausgeschlossen.“

Durch die Anfügung dieses Absatzes soll klargestellt werden, daß die Erben nicht zusätzlich auf die Härteklausele des § 595 zurückgreifen dürfen. Die Erben sind durch die Möglichkeit des Vorgehens nach § 594 d Abs. 2 ausreichend geschützt. Ist andererseits die ordnungsmäßige Bewirtschaftung der Pachtsache durch sie oder einen von ihnen Beauftragten nicht gewährleistet, ist die Fortsetzung des Pachtverhältnisses für den Verpächter immer unzumutbar.

Zu 14. c)

Dem Vorschlag wird zugestimmt. Über diese Änderung hinaus sind im übrigen durch die vom Bundes-

rat vorgeschlagene Neufassung des § 594 d Abs. 2, der zugestimmt wird, die nachstehenden weiteren Folgeänderungen veranlaßt:

1. In Artikel 2 Nr. 8 wird in § 13 Abs. 1 Satz 1 LwVG die Verweisung „593,“ durch „593, 594 d,“ ersetzt
2. In Artikel 2 Nr. 12 ist § 35 Abs. 1 und 4 LwVG wie folgt zu ändern:
 - a) In Absatz 1 Satz 1 wird die Verweisung „593,“ durch „593, 594 d,“ ersetzt.
 - b) In Absatz 1 Nr. 3 sind die Worte „des § 595“ durch die Worte „der §§ 594 d, 595“ zu ersetzen.
 - c) In Absatz 4 wird die Verweisung „593,“ durch „593, 594 d,“ ersetzt.
3. In Artikel 2 Nr. 13 wird in § 40 Abs. 2 LwVG die Verweisung „593,“ durch „593, 594 d,“ ersetzt.

Im übrigen erhebt die Bundesregierung gegen die Vorschläge des Bundesrates keine Einwendungen.

Die Bundesregierung wird im weiteren Gesetzgebungsverfahren die vom Bundesrat vorgeschlagenen Prüfungen vornehmen, soweit nicht in der Gegenäußerung bereits auf sie Bezug genommen wurde.