

Gesetzentwurf

der Bundesregierung

Entwurf eines Gesetzes über die Anzeige und Beanstandung von Landpachtverträgen (Landpachtverkehrsgesetz — LPachtVG)

A. Zielsetzung

In der Landwirtschaft hat sich — insbesondere in den letzten beiden Jahrzehnten — ein tiefgreifender Strukturwandel vollzogen, der durch eine zunehmende Technisierung, den Wechsel von lohnintensiver zu kapitalintensiver Wirtschaftsweise wie auch durch eine wachsende Bedeutung der Betriebs- und Parzellenpacht gekennzeichnet ist. Diesem Wandel soll durch eine Neuordnung des Landpachtrechts Rechnung getragen werden.

B. Lösung

Unter Aufhebung des geltenden Landpachtgesetzes wird das Anzeige- und Beanstandungsverfahren bei Landpachtverträgen mit einem den Bedürfnissen einer modernen Landwirtschaft angepaßten Inhalt neu geregelt. Den Ländern soll in größerem Umfang, als es das Landpachtgesetz zuläßt, die Möglichkeit gegeben werden, das Anzeige- und Beanstandungsverfahren gezielt zur Verbesserung der Agrarstruktur in ihrem Landesgebiet anzuwenden. Verpächter und Pächter und damit der landwirtschaftliche Pachtmarkt sollen nur insoweit einer behördlichen Kontrolle unterworfen werden, als es aus agrarstrukturellen Gründen erforderlich ist.

C. Alternativen

keine

D. Kosten

keine

Bundesrepublik Deutschland
Der Bundeskanzler
14 (41) - 710 02 - Pa 7/82

Bonn, den 10. Dezember 1982

An den Herrn
Präsidenten des Deutschen Bundestages

Hiermit übersende ich den von der Bundesregierung beschlossenen Entwurf eines Gesetzes über die Anzeige und Beanstandung von Landpachtverträgen (Landpachtverkehrsgesetz — LPachtVG) mit Begründung (Anlage 1) und Vorblatt.

Ich bitte, die Beschlußfassung des Deutschen Bundestages herbeizuführen.

Federführend ist der Bundesminister für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.

Der Bundesrat hat in seiner 514. Sitzung am 16. Juli 1982 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 beigefügten Gegenäußerung dargelegt.

Kohl

Entwurf eines Gesetzes über die Anzeige und Beanstandung von Landpachtverträgen (Landpachtverkehrsgesetz — LPachtVG)

Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates das folgende Gesetz beschlossen:

§ 1

Anwendungsbereich

Den Vorschriften dieses Gesetzes unterliegen Landpachtverträge nach § 585 des Bürgerlichen Gesetzbuches.

§ 2

Anzeige

(1) Der Verpächter hat unbeschadet der Vorschriften des § 3 den Abschluß eines Landpachtvertrags durch Vorlage oder im Falle eines mündlichen Vertragsabschlusses durch inhaltliche Mitteilung des Landpachtvertrags der zuständigen Behörde anzuzeigen. Das gleiche gilt für vereinbarte Änderungen der in einem anzeigepflichtigen Landpachtvertrag enthaltenen Bestimmungen über die Pacht-sache, die Pachtdauer und die Vertragsleistungen, sofern die Änderung nicht im Wege des Vergleichs vor einem Gericht oder vor einer berufsständischen Pachtschlichtungsstelle getroffen worden ist. Zur Anzeige nach Satz 1 und 2 ist auch der Pächter berechtigt.

(2) Der Abschluß eines Landpachtvertrags und die Vertragsänderung sind binnen eines Monats nach ihrer Vereinbarung anzuzeigen. Eine spätere Anzeige gilt als fristgemäß, wenn der Verpächter die Fristversäumung nicht zu vertreten hat.

§ 3

Ausnahmen

(1) Der Anzeigepflicht unterliegen nicht

1. Landpachtverträge, an denen der Bund oder ein Land als Vertragsteil beteiligt ist,
2. Landpachtverträge, die im Rahmen eines behördlich geleiteten Verfahrens abgeschlossen werden, und
3. Landpachtverträge zwischen Ehegatten oder Personen, die in gerader Linie verwandt oder bis zum dritten Grad in der Seitenlinie verwandt oder bis zum zweiten Grad verschwägert sind.

(2) Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung zur erleichterten Durchführung des Gesetzes

1. Landpachtverträge über landwirtschaftliche Betriebe oder Grundstücke, durch deren Pacht die

vom Pächter bewirtschaftete Fläche insgesamt einen bestimmten Umfang nicht überschreitet,

2. Landpachtverträge über Grundstücke bis zu einer bestimmten Größe und
3. Landpachtverträge über Grundstücke oder Betriebe in bestimmten Landesteilen

von der Anzeigepflicht ausnehmen, soweit eine Anwendung dieses Gesetzes nicht erforderlich ist.

§ 4

Beanstandung

(1) Die zuständige Behörde kann einen anzuzeigenden Landpachtvertrag oder eine anzuzeigende Vertragsänderung beanstanden, wenn

1. die Verpachtung eine ungesunde Verteilung der Bodennutzung bedeutet,
2. durch die Verpachtung ein Grundstück oder eine Mehrheit von Grundstücken, die räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängen, unwirtschaftlich in der Nutzung aufgeteilt wird oder
3. der Pachtzins nicht in einem angemessenen Verhältnis zu dem Ertrag steht, der bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung nachhaltig zu erzielen ist.

(2) Eine ungesunde Verteilung der Bodennutzung im Sinne des Absatzes 1 Nr. 1 liegt in der Regel vor, wenn die Verpachtung Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspricht oder wenn die Verpachtung eine ungesunde Anhäufung von land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen bedeutet.

(3) Wird ein landwirtschaftlicher Betrieb oder ein landwirtschaftliches Grundstück an einen Nebenerwerbslandwirt verpachtet, steht dieser bei der Beurteilung der Frage, ob eine ungesunde Verteilung der Bodennutzung vorliegt, einem hauptberuflichen Landwirt gleich, wenn

1. er landwirtschaftlicher Unternehmer im Sinne des § 1 Abs. 3 des Gesetzes über eine Altershilfe für Landwirte ist und
2. durch die Bewirtschaftung des gepachteten Betriebs oder Grundstücks die Existenzgrundlage des Nebenerwerbslandwirts und der zu seinem Haushalt gehörenden Familienangehörigen wesentlich verbessert wird.

(4) Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung zur erleichterten Durchführung des Gesetzes Grenzen bestimmen, bis zu denen landwirtschaftliche Betriebe oder Grundstücke gepachtet

werden können, ohne daß eine ungesunde Verteilung der Bodennutzung anzunehmen ist.

(5) Eine unwirtschaftliche Aufteilung im Sinne des Absatzes 1 Nr. 2 liegt in der Regel vor, wenn durch die Verpachtung die Nutzung von Grundstücken,

1. die in einem mit öffentlichen Mitteln geförderten Verfahren zusammengelegt wurden oder
2. deren Erwerb öffentlich gefördert wurde,

dem Verfahrens- oder Förderungszweck zuwider verändert wird.

§ 5

Härteklauseel

Landpachtverträge und Vertragsänderungen dürfen nicht nach § 4 beanstandet werden, wenn dies eine unzumutbare Härte für einen Vertragsteil wäre.

§ 6

Zuständigkeit

Örtlich zuständig ist die Behörde, in deren Bezirk die Hofstelle des Verpächters liegt. Ist eine solche Hofstelle nicht vorhanden, so ist die Behörde zuständig, in deren Bezirk die verpachteten Grundstücke ganz oder zum größten Teil liegen.

§ 7

Beanstandungsverfahren

(1) Die Entscheidung über die Beanstandung eines Landpachtvertrags oder einer Vertragsänderung ist binnen eines Monats nach Anzeige des Vertragsabschlusses oder der Vertragsänderung durch schriftlichen Bescheid zu treffen. Dauert die Prüfung des Landpachtvertrags voraussichtlich länger, ist vor Ablauf der Frist den Vertragsteilen ein Zwischenbescheid zu erteilen, durch den sich die Frist auf zwei Monate verlängert. Der Landpachtvertrag oder die Vertragsänderung gilt als nicht beanstandet, wenn die Frist abläuft, ohne daß den Vertragsteilen ein Beanstandungsbescheid bekanntgegeben worden ist.

(2) In dem Beanstandungsbescheid sind die Vertragsteile aufzufordern, den Landpachtvertrag oder die Vertragsänderung bis zu einem bestimmten Zeitpunkt, der mindestens einen Monat nach Bekanntgabe des Bescheids liegen soll, aufzuheben oder in bestimmter Weise zu ändern. Kommen die Vertragsteile der Aufforderung nicht nach, gilt der Landpachtvertrag oder die Vertragsänderung mit Ablauf der Frist als aufgehoben, sofern nicht vorher ein Vertragsteil einen Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt hat.

(3) Die Vertragsteile sind in dem Beanstandungsbescheid über die Zulässigkeit des Antrags auf gerichtliche Entscheidung zu belehren.

§ 8

Entscheidungen und Anordnungen des Landwirtschaftsgerichts

(1) Stellt ein Vertragsteil den Antrag auf gerichtliche Entscheidung, kann das Landwirtschaftsgericht entweder feststellen, daß der Landpachtvertrag nicht zu beanstanden ist, oder den Landpachtvertrag aufheben; das gleiche gilt für die Vertragsänderung. Erachtet das Landwirtschaftsgericht eine auf § 4 Abs. 1 Nr. 3 gestützte Beanstandung für begründet, kann es den Vertrag insoweit ändern, statt ihn aufzuheben.

(2) Auf Antrag eines Vertragsteils kann das Landwirtschaftsgericht Anordnungen über die Abwicklung eines aufgehobenen Landpachtvertrags treffen. Der Inhalt von Anordnungen des Landwirtschaftsgerichts gilt unter den Vertragsteilen als Vertragsinhalt. Über Streitigkeiten, die diesen Vertragsinhalt betreffen, entscheidet auf Antrag das Landwirtschaftsgericht.

§ 9

Ablehnung der Änderung eines Landpachtvertrags durch das Landwirtschaftsgericht

Ein Antrag nach § 593 Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches auf Änderung eines Landpachtvertrags ist nur zulässig, wenn der Vertrag angezeigt worden ist.

§ 10

Ordnungsmaßnahmen

(1) Ist ein anzuzeigender Landpachtvertrag oder eine anzuzeigende Vertragsänderung nicht fristgemäß angezeigt worden, kann die zuständige Behörde die Anzeige verlangen.

(2) Kommt der Verpächter der Aufforderung gemäß Absatz 1 nicht nach, kann die zuständige Behörde ein Zwangsgeld, auch wiederholt, festsetzen. Das Zwangsgeld muß zuvor angedroht werden. Das einzelne Zwangsgeld darf eintausend Deutsche Mark nicht übersteigen.

(3) Ist ein Landpachtvertrag nach den §§ 7 oder 8 aufgehoben worden, kann die zuständige Behörde die Vertragsteile auffordern, eine bereits vorgenommene Übertragung des Besitzes an der Pachtsache innerhalb angemessener Frist rückgängig zu machen. Absatz 2 gilt entsprechend.

§ 11

Fischereipacht

Für Verträge, durch die Betriebe oder Grundstücke überwiegend zur Fischerei verpachtet werden (Fischereipachtverträge), gilt dieses Gesetz, soweit nicht Rechtsvorschriften der Länder inhaltsgleiche oder entgegenstehende Bestimmungen enthalten.

§ 12

Überleitungsvorschrift

(1) Bei anhängigen Anzeige- und Beanstandungsverfahren sowie in Verfahren über Anträge auf gerichtliche Entscheidung, die vor Inkrafttreten dieses Gesetzes anhängig geworden sind, richten sich die Entscheidung sowie das weitere Verfahren nach den bisher geltenden Vorschriften; dies gilt nicht für Landpachtverträge und Vertragsänderungen, die nach diesem Gesetz keiner Anzeigepflicht unterliegen.

(2) Auf Landpachtverträge und Vertragsänderungen, die bei Inkrafttreten dieses Gesetzes noch nicht angezeigt waren, sind die Vorschriften dieses Gesetzes anzuwenden.

(3) Die Vorschriften des Bayerischen Almgengesetzes vom 28. April 1932 (Bereinigte Sammlung des Bayerischen Landesrechts IV S. 359) bleiben unberührt. Danach genehmigte Landpachtverträge gelten als angezeigt im Sinne dieses Gesetzes.

§ 13

Berlin-Klausel

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes auch im Land Berlin.

§ 14

Inkrafttreten

(1) Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft.

(2) Gleichzeitig tritt unbeschadet der Vorschriften des § 12 Abs. 1 das Gesetz über das landwirtschaftliche Pachtwesen (Landpachtgesetz) in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 7813-2, veröffentlichten bereinigten Fassung, geändert durch das Gesetz vom 2. März 1974 (BGBl. I S. 469), außer Kraft.

Begründung**A. Allgemeines****I.**

In der 8. Legislaturperiode hatte die Bundesregierung den Entwurf eines Gesetzes zur Neuordnung des landwirtschaftlichen Pachtrechts (Drucksache 8/141) vorgelegt. Damit sollten insbesondere dem Pächter eine moderne Betriebsführung ermöglicht und zugleich die Bodenmobilität verstärkt werden. Die behördliche Kontrolle von Landpachtverträgen sollte entfallen, da sich bei den Vorarbeiten für den Gesetzentwurf ergeben hatte, daß Landpachtverträge kaum noch angezeigt wurden; die zuständigen Behörden machten von der Möglichkeit, die Anzeige durch Ordnungsstrafen zu erzwingen, praktisch keinen Gebrauch.

Im Zusammenhang mit der parlamentarischen Beratung des o.a. Gesetzentwurfs wurde am 6. März 1979 von den Fraktionen der CDU/CSU, SPD und FDP der Entwurf eines Gesetzes über die Anzeige und Beanstandung von Landpachtverträgen (Landpachtenschutzgesetz — LPSG) — Drucksache 8/2615 — eingebracht.

Beide Gesetzentwürfe,

- der von der Bundesregierung vorgelegte Entwurf eines Gesetzes zur Neuordnung des landwirtschaftlichen Pachtrechts — Drucksache 8/141 — und
- der aus der Mitte des Bundestages eingebrachte Entwurf eines Gesetzes über die Anzeige und Beanstandung von Landpachtverträgen (Landpachtenschutzgesetz — LPSG) — Drucksache 8/2615 —,

konnten in der 8. Legislaturperiode nicht abschließend beraten werden.

II.

Seit Vorlage des Gesetzentwurfs durch die Bundesregierung im Jahre 1977 ist der landwirtschaftliche Pachtmarkt einem verstärkten Nachfragedruck ausgesetzt. Nach den Ergebnissen der Landwirtschaftszählung 1979 bewirtschafteten rd. 472 000 Betriebe — das sind mehr als die Hälfte aller Betriebe — insgesamt 3,654 Mio. ha landwirtschaftlicher Pachtflächen. Das entspricht einem Anteil von 30,4 v.H. an der gesamten landwirtschaftlich genutzten Fläche von rd. 12,034 Mio. ha. 1977 hatte der Pachtanteil noch 29,8 v.H. betragen. In dem gleichen Zeitraum stiegen die Pachtpreise im Bundesdurchschnitt von 268 DM/ha auf 296 DM/ha.

Diese Erscheinungen und Entwicklungen setzen sich — von regional und temporär zu beobachtenden Entspannungstendenzen abgesehen — zur Zeit fort. Insbesondere in guten Ackerlagen zeichnen sich unerwünschte Verdrängungserscheinungen

und Preisentwicklungen ab. So stiegen beispielsweise in Schleswig-Holstein die Pachtpreise für ganze Betriebe von 457 DM/ha im Jahre 1980 um 18 v.H. auf 540 DM/ha im ersten Halbjahr 1981. Die Gründe hierfür sind vielfältig. Die verstärkte Nachfrage nach Pachtland und der Anstieg der Zupachtflächen sind zum einen eine Folge des Strukturwandels in der Landwirtschaft, der den flächenärmeren Vollerwerbsbetrieben eine Aufstockungschance bietet. Zum anderen dürfte das allgemeine Bestreben nach wirtschaftlicher Auslastung der Arbeitskapazitäten durch entsprechende Aufstockung der Betriebe zu einer starken Nachfrage nach Pachtland geführt haben. Überhöhte Pachtpreise sind vor allem auch in Gebieten mit starker Veredelung anzutreffen.

III.

Der Ausschuß für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten des Deutschen Bundestages vertrat in seiner Sitzung vom 8. April 1981 (siehe Seite 6 der Niederschrift über diese Sitzung) die Auffassung, die beiden unter I. genannten Gesetzentwürfe sollten von der Bundesregierung wieder eingebracht werden, und zwar in der Fassung, die sie zuletzt bei den Ausschußberatungen gefunden hatten. Damit sollte der vorstehend aufgezeigten Lage am Pachtmarkt Rechnung getragen werden.

IV.

Der vorliegende Entwurf eines Gesetzes über die Anzeige und Beanstandung von Landpachtverträgen (Landpachtverkehrsgesetz — LPachtVG) gestaltet die gesetzlichen Regelungen der behördlichen Kontrolle von Landpachtverträgen so aus, daß sie den Anforderungen einer modernen Landwirtschaft gerecht werden. Der Entwurf bietet die Möglichkeit, die behördliche Kontrolle von Landpachtverträgen auf das zur Verbesserung der Agrarstruktur in der Bundesrepublik Deutschland notwendige Maß zu beschränken. Er lehnt sich an die entsprechenden Vorschriften über die behördliche Kontrolle von Landpachtverträgen des Landpachtgesetzes an. Den Ländern wird jedoch in größerem Umfang, als es das Landpachtgesetz zuläßt, die Möglichkeit gegeben, das Anzeige- und Beanstandungsverfahren gezielt zur Verbesserung der Agrarstruktur in ihrem Landesgebiet anzuwenden. Verpächter und Pächter und damit der landwirtschaftliche Pachtmarkt sollen nur insoweit einer behördlichen Kontrolle unterworfen werden, als es im Interesse der gesamten Volkswirtschaft zur Vermeidung agrarstrukturell unerwünschter Entwicklungen notwendig ist.

Eine Aufhebung der behördlichen Kontrolle von Landpachtverträgen, wie sie vereinzelt gefordert wird, ist angesichts der eingangs aufgezeigten Entwicklung auf dem Pachtmarkt nicht gerechtfertigt.

Es kann davon ausgegangen werden, daß sich die im Entwurf vorgesehenen Beanstandungsgründe auf die Ausgestaltung von Landpachtverträgen in der Weise auswirken werden, daß sich eine Beanstandung häufig erübrigt. Darüber hinaus erscheint eine Aufhebung der behördlichen Kontrolle von Landpachtverträgen auch im Hinblick auf die Zielsetzung des Grundstücksverkehrsgesetzes bedenklich. Das Grundstücksverkehrsgesetz unterwirft die Veräußerung von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken einer Genehmigungspflicht, um Gefahren für die Agrarstruktur abzuwenden. Diese Bindung des Verkehrs mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken ist vom Bundesverfassungsgericht ausdrücklich als mit der Verfassung vereinbar erklärt worden. Eine Aufhebung der behördlichen Kontrolle von Landpachtverträgen würde die Bemühungen der Agrarpolitik um eine Verbesserung der Agrarstruktur durch Aufstokkung von entwicklungsfähigen Betrieben erschweren, weil der Erwerb eines Grundstücks, der nach den Zielvorstellungen des Grundstücksverkehrsgesetzes als agrarstrukturell unerwünscht anzusehen ist, auf dem Umweg über den Abschluß eines Pachtvertrags schließlich doch realisiert werden könnte. Die zumindest in einzelnen Bundesländern gehabte Praxis des Anzeige- und Beanstandungsverfahrens nach dem Landpachtgesetz und die in jüngerer Zeit bekanntgewordenen Gerichtsentscheidungen zum Landpachtgesetz machen deutlich, daß es auch im Bereich des Pachtrechts — ebenso wie im Grundstücksverkehr durch Eigentumsübertragung — weiterhin gilt, Gefahren für die Agrarstruktur abzuwehren.

Von der Einführung einer Genehmigungspflicht für Landpachtverträge wird abgesehen. Bereits die Erfahrungen mit der Reichspachtschutzordnung vom 30. Juli 1940 haben gezeigt, daß die Genehmigungspflicht für Landpachtverträge zu zahlreichen Problemen führte, weil die Landpachtverträge bis zu ihrer Genehmigung bzw. deren Versagung schwebend unwirksam waren. Eine weitgehende Rechtsunsicherheit war die Folge. Durch das Anzeige- und Beanstandungsverfahren bei Landpachtverträgen wird diese Folge vermieden.

Das Landpachtgesetz soll aufgehoben werden, da die materiell-rechtlichen Vorschriften über den Schutz des Pächters durch den Entwurf eines Gesetzes zur Neuordnung des landwirtschaftlichen Pachtrechts in das Bürgerliche Gesetzbuch übernommen werden sollen. Durch die Neuregelung der Landpacht in einem eigenen Unterabschnitt des Bürgerlichen Gesetzbuches werden zudem einige Vorschriften des Landpachtgesetzes hinfällig. Eine Änderung des Landpachtgesetzes ließe dieses nur noch in unübersichtlicher Form bestehen. Eine danach erforderliche Neubekanntmachung in geänderter Paragraphenfolge wird durch eine Neufassung vermieden.

Eine Neuregelung des Anzeige- und Beanstandungsverfahrens bei Landpachtverträgen ist in folgenden Punkten vorgesehen:

1. Zur Anzeige eines Landpachtvertrags soll auch der Pächter berechtigt sein.

2. Die Anzeigefrist wird auf einen Monat verkürzt, um den Erfordernissen des landwirtschaftlichen Pachtmarkts Rechnung zu tragen.
3. Die Landesregierungen sollen durch Rechtsverordnung Landpachtverträge über landwirtschaftliche Betriebe oder Grundstücke, durch deren Pacht die vom Pächter bewirtschaftete Fläche insgesamt einen bestimmten Umfang nicht überschreitet, von der Anzeigepflicht ausnehmen können.
4. Um regionale Unterschiede am landwirtschaftlichen Pachtmarkt berücksichtigen zu können, sollen die Landesregierungen ebenfalls durch Rechtsverordnung Landpachtverträge über Grundstücke in bestimmten Landesteilen, in denen eine Anwendung dieses Gesetzes nicht erforderlich ist, von der Anzeigepflicht ausnehmen können.
5. Die Beanstandungsgründe werden den Erfordernissen einer modernen Landwirtschaft angepaßt und an die Versagungsgründe des Grundstücksverkehrsgesetzes angenähert.
6. Durch eine Härteklausel soll sichergestellt werden, daß ein Landpachtvertrag nicht beanstandet werden darf, wenn die Beanstandung eine unzumutbare Härte für einen Vertragsteil bedeutet.

V.

Der Entwurf schließt an den Entwurf eines Gesetzes zur Neuordnung des landwirtschaftlichen Pachtrechts, der gleichzeitig mit diesem Entwurf erstellt und von der Bundesregierung vorgelegt wird, an. Dies gilt insbesondere für den sachlichen Geltungsbereich.

B. Einzelbegründung

Zu § 1 (Anwendungsbereich)

Die Vorschrift knüpft an den Entwurf eines Gesetzes zur Neuordnung des landwirtschaftlichen Pachtrechts an und bestimmt den sachlichen Geltungsbereich der behördlichen Kontrolle von Landpachtverträgen.

Danach (§ 585 Abs. 1) sind Landpachtverträge Verträge, durch die Grundstücke oder Betriebe überwiegend zur Landwirtschaft verpachtet werden. Als Landpachtverträge gelten auch Pachtverträge über Mischbetriebe, z.B. bei der Mitverpachtung forstwirtschaftlicher Grundstücke, sofern die landwirtschaftliche Nutzung überwiegt. Ebenso entspricht die Alleinpacht landwirtschaftlicher Betriebsgebäude (z.B. eines Maststalls) einer Landpacht, wenn die Pacht überwiegend der landwirtschaftlichen und nicht der gewerblichen Nutzung dient. Schließlich ist der Vertrag über die Verpachtung eines nur forstwirtschaftlich genutzten Grundstücks an den Inhaber eines überwiegend landwirtschaftlich genutzten Betriebs ein Landpachtvertrag.

Landwirtschaft sind die Bodenbewirtschaftung und die mit der Bodennutzung verbundene Tierhaltung, um pflanzliche oder tierische Erzeugnisse zu gewinnen, insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft, der Erwerbsgartenbau, der Erwerbsobstbau, der Weinbau, die Imkerei und die Binnenfischerei. Verträge über die Pacht von Fischereirechten unterliegen dem Gesetz nicht, da sie keine Landpachtverträge sind.

Zu § 2 (Anzeige)

Absatz 1 Satz 1 bestimmt in Anlehnung an § 3 Abs. 1 Satz 1 des Landpachtgesetzes, daß unbeschadet der Vorschriften des § 3 grundsätzlich alle Landpachtverträge anzuzeigen sind. Gleichgültig ist dabei, ob der Landpachtvertrag schriftlich oder mündlich geschlossen wurde. Um der Anzeigepflicht nachzukommen, ist der schriftliche Landpachtvertrag vorzulegen; daneben getroffene mündliche Vereinbarungen sind ebenso wie der gesamte Inhalt eines mündlich geschlossenen Landpachtvertrags mitzuteilen.

Nach dem geltenden Landpachtgesetz sind die Landpachtverträge der Landwirtschaftsbehörde anzuzeigen. Um die Möglichkeit zu eröffnen, auch andere als die Landwirtschaftsbehörden mit der behördlichen Kontrolle von Landpachtverträgen betrauen zu können, sieht der Entwurf von einer Aussage zur sachlichen Zuständigkeit ab.

Absatz 1 Satz 2 entspricht inhaltlich § 3 Abs. 1 Satz 2 des Landpachtgesetzes und unterwirft grundsätzlich auch vereinbarte Änderungen der in einem anzuzeigenden Landpachtvertrag enthaltenen Bestimmungen über die Pachtsache, die Pachtdauer und die Vertragsleistungen der Anzeigepflicht. Eine derartige Regelung ist notwendig, um eine Umgehung der Anzeigepflicht zu verhindern.

Die Anzeigepflicht trifft nach dem Entwurf entsprechend dem geltenden Recht ausschließlich den Verpächter. Um der Verpflichtung zur Anzeige Nachdruck zu verleihen, drohen dem Verpächter bei unterlassener Anzeige des Abschlusses eines anzuzeigenden Landpachtvertrags oder einer anzuzeigenden Änderung Nachteile. So kann das Landwirtschaftsgericht einen Antrag des Verpächters auf Änderung eines nicht angezeigten Landpachtvertrags ohne weiteres zurückweisen, wenn der Landpachtvertrag vom Verpächter anzuzeigen war. Ferner kann dem Verpächter ein Zwangsgeld auferlegt werden, wenn er trotz Aufforderung einen anzuzeigenden Landpachtvertrag oder eine anzuzeigende Vertragsänderung nicht anzeigt.

Absatz 1 Satz 3 ermächtigt ausdrücklich auch den Pächter zur Anzeige des Abschlusses eines Landpachtvertrags und einer Änderung, da der Pächter daran ein eigenes Interesse haben kann. Eine Verpflichtung zur Anzeige besteht für den Pächter jedoch nicht.

Die Anzeige durch den Pächter bewirkt, daß die Anzeigepflicht des Verpächters als erfüllt gilt, auch wenn dieser eine Anzeige nicht beabsichtigte.

Absatz 2 Satz 1 sieht für die Anzeige eines Landpachtvertrags und einer Vertragsänderung eine Frist von einem Monat jeweils nach Abschluß der Vereinbarung vor. Diese Fristen betragen nach dem geltenden Recht sechs und vier Monate und haben sich in der Praxis als zu lang erwiesen. Landpachtverträge werden häufig in einem kürzeren Zeitraum vor Pachtantritt geschlossen.

Eine verspätete Anzeige gilt ebenso wie im geltenden Recht als fristgemäß, wenn der Verpächter die Fristversäumung nicht zu vertreten hat.

Zu § 3 (Ausnahmen)

Absatz 1 läßt für bestimmte Fälle Ausnahmen von der Anzeigepflicht zu und entspricht im wesentlichen § 4 Abs. 1 des Landpachtgesetzes. Die Befreiung von der Anzeigepflicht bei Landpachtverträgen, an denen der Bund oder ein Land beteiligt ist, soll nicht mehr davon abhängig sein, daß Bund oder Land jeweils durch die oberste Behörde der beteiligten Verwaltung vertreten ist. Dies dient dazu, einen unnötigen Verwaltungsaufwand auszuschließen, zumal davon auszugehen ist, daß die Verwaltungen des Bundes und der Länder keine agrarstrukturell unerwünschten Landpachtverträge abschließen.

Absatz 2 ermöglicht es den Ländern, mehr als bisher Ausnahmen von der Anzeigepflicht zuzulassen, und ermächtigt die Landesregierungen, durch Rechtsverordnung die Befreiung von der Anzeigepflicht zu regeln. Um eine den jeweiligen Verhältnissen angepaßte behördliche Kontrolle von Landpachtverträgen zu ermöglichen, können die Landesregierungen bestimmen, daß Landpachtverträge über landwirtschaftliche Betriebe oder Grundstücke, durch deren Pacht die vom Pächter bewirtschaftete Fläche insgesamt einen bestimmten Umfang nicht überschreitet, der Anzeigepflicht nicht unterliegen (Nummer 1). Durch diese Regelung haben die Länder die Möglichkeit, für ihr Landesgebiet im Interesse der Verbesserung der Agrarstruktur Obergrenzen festzusetzen, bis zu denen sich landwirtschaftliche Betriebe durch Zupacht entwickeln können, ohne daß es einer behördlichen Kontrolle von Landpachtverträgen bedarf.

Da die Überwachung der Verpachtung kleiner und kleinster Grundstücke agrarpolitisch nicht notwendig ist, werden die Landesregierungen ferner ermächtigt, Landpachtverträge über Grundstücke bis zu einer bestimmten Größe durch Rechtsverordnung von der Anzeigepflicht auszunehmen (Nummer 2). Die Größe wird nicht vorgegeben, um den Ländern die Möglichkeit zu lassen, sie ihren spezifischen landwirtschaftlichen Bedürfnissen und Bedingungen anzupassen. Dabei stellt der Entwurf nicht, wie es im geltenden Recht der Fall ist (§ 4 Abs. 3 des Landpachtgesetzes), darauf ab, daß die Gesamtfläche aller Verpachtungen des Verpächters eine bestimmte Größe nicht übersteigt. Für eine derartige Regelung besteht kein Bedürfnis mehr.

Um den regionalen Unterschieden innerhalb eines Landes Rechnung zu tragen und die behördliche

Kontrolle von Landpachtverträgen auf das zur Verbesserung der Agrarstruktur notwendige Maß zu beschränken, können die Landesregierungen ebenfalls durch Rechtsverordnung Landpachtverträge über Grundstücke oder Betriebe in bestimmten einzelnen Landesteilen von der Anzeigepflicht ausnehmen (Nummer 3). Die Rechtsverordnung muß den Landesteil (z.B. Kreis oder Regierungsbezirk) genau abgrenzen. Keinesfalls soll mit dieser Regelung für das gesamte Landesgebiet eine Befreiung von der Anzeigepflicht zugelassen werden.

Zu § 4 (Beanstandung)

Diese Vorschrift tritt an die Stelle des § 5 Abs. 1 des Landpachtgesetzes. Nur aus den in Absatz 1 aufgeführten Gründen kann ein Landpachtvertrag beanstandet werden. Die Aufzählung der Beanstandungsgründe ist abschließend. Aus anderen als den in Absatz 1 aufgeführten Gründen darf daher ein anzuzeigender Landpachtvertrag oder eine anzuzeigende Änderung nicht beanstandet werden, auch wenn noch so erhebliche öffentliche Interessen für eine Beanstandung sprechen. Die im Entwurf vorgesehenen Beanstandungsgründe dürfen nicht über ihren Inhalt hinaus auf andere Tatbestände ausgedehnt werden. Andererseits ist die nach Landesrecht für die Kontrolle von Landpachtverträgen und deren Änderung zuständige Behörde verpflichtet, den Landpachtvertrag bzw. die Vertragsänderung bei Vorliegen eines Beanstandungsgrunds zu beanstanden.

Die zuständige Behörde soll die Tatsachen anführen, aus denen sich der Beanstandungsgrund ergibt, um den Vertragsteilen eine Nachprüfung der Entscheidung zu ermöglichen.

Der Entwurf sieht drei Beanstandungsgründe vor:

1. Ein Landpachtvertrag kann beanstandet werden, wenn die Verpachtung eine ungesunde Verteilung der Bodennutzung bedeutet (Absatz 1 Nr. 1). Dieser Beanstandungsgrund entspricht § 5 Abs. 1 Buchstabe d des Landpachtgesetzes.

Der Beanstandungsgrund der ungesunden Verteilung der Bodennutzung entspricht weitgehend dem Versagungsgrund der ungesunden Verteilung des Grund und Bodens nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG. Eine ungesunde Verteilung der Bodennutzung liegt daher in der Regel vor, wenn die Verpachtung Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspricht (Absatz 2). Gibt es solche Maßnahmen nicht, kann die Verpachtung trotzdem ausnahmsweise eine ungesunde Verteilung der Bodennutzung bedeuten. Es müssen dann aber wenigstens nachteilige Auswirkungen auf die Agrarstruktur erkennbar sein.

Der Beanstandungsgrund der ungesunden Bodenverteilung wird von dem Entwurf ferner für den Fall unterstellt, daß die Verpachtung eine ungesunde Anhäufung von land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen bedeutet (Absatz 2).

Bei einer Verpachtung an einen Landwirt im Nebenberuf wird nach geltendem Recht in der

Regel eine ungesunde Verteilung der Bodennutzung dann angenommen, wenn ein Haupterwerbslandwirt vorhanden ist, der auf die Pachtfläche zur Erweiterung seines Betriebs dringend angewiesen und bereit und in der Lage ist, die Fläche zu dem zwischen dem Verpächter und dem nebenberuflichen Landwirt vereinbarten Pachtzins zu pachten.

Dabei wird häufig verkannt, daß auch die Nebenerwerbslandwirtschaft einen positiven Beitrag zur Agrarstruktur leistet. Deshalb sollen nach Absatz 3 Nebenerwerbslandwirte, deren Existenzgrundlage durch die Bewirtschaftung des gepachteten Betriebs oder Grundstücks wesentlich verbessert wird, jedenfalls dann landwirtschaftliche Flächen pachten können, wenn ihr Betrieb eine bestimmte Mindestgröße hat. Daher wird vorausgesetzt, daß der pachtende Nebenerwerbslandwirt landwirtschaftlicher Unternehmer im Sinne des § 1 Abs. 3 des Gesetzes über eine Altershilfe für Landwirte (GAL) ist; diese Voraussetzung ist auch dann erfüllt, wenn der Pächter erst auf Grund des anzuzeigenden Vertrags landwirtschaftlicher Unternehmer im Sinne des § 1 Abs. 3 GAL wird.

Eine ungesunde Verteilung der Bodennutzung im Sinne des Absatzes 1 Nr. 1 ist nicht anzunehmen, wenn kein Haupterwerbslandwirt und auch kein Nebenerwerbslandwirt, der die Voraussetzungen des Absatzes 3 erfüllt, die verpachtete landwirtschaftliche Fläche benötigt oder keiner von ihnen bereit ist, den zwischen Verpächter und Pächter vereinbarten Pachtpreis zu zahlen. Dann ist es gleichgültig, ob der Pächter Landwirt ist oder nicht; die Beanstandung kann in dem Fall nicht auf Absatz 1 Nr. 1 gestützt werden.

2. Ein Landpachtvertrag soll in Anlehnung an § 5 Abs. 1 Buchstabe c des Landpachtgesetzes und § 9 Abs. 1 Nr. 2 GrdstVG dann beanstandet werden können, wenn durch die Verpachtung ein Grundstück oder eine Mehrheit von Grundstücken, die räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängen, unwirtschaftlich in der Nutzung aufgeteilt wird (Absatz 1 Nr. 2). Eine unwirtschaftliche Aufteilung wird immer dann gegeben sein, wenn durch die Verpachtung die Nutzung von Grundstücken, die in einem mit öffentlichen Mitteln geförderten Verfahren (z.B. Flurbereinigung, beschleunigte Zusammenlegung, freiwilliger Landtausch) zusammengelegt wurden oder deren Erwerb öffentlich gefördert wurde (z.B. bei Aufstockung oder Aussiedlung), in der Weise geändert wird (z.B. durch Teilverpachtung), daß diese Veränderung dem Verfahrens- oder Förderzweck widerspricht.
3. Schließlich soll die Beanstandung zulässig sein, wenn der Pachtzins nicht in einem angemessenen Verhältnis zu dem vom Pächter bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig zu erzielenden Ertrag steht (Absatz 1 Nr. 3). Ebenso wie im geltenden Recht (§ 5 Abs. 1 Buchstabe b des Landpachtgesetzes) wird auf die gesamten vom Pächter zu erbringenden vertraglichen Lei-

stungen abgestellt, denn Pachtzins sind das vereinbarte Entgelt und die sonstigen vereinbarten Leistungen, die nicht in Geld bemessen sein müssen.

Der Entwurf sieht vor, daß die Landesregierungen durch Rechtsverordnung Grenzen bestimmen können, bis zu denen landwirtschaftliche Betriebe oder Grundstücke gepachtet werden können, ohne daß eine ungesunde Verteilung der Bodennutzung anzunehmen ist (Absatz 4). Damit ist den Ländern die Möglichkeit eingeräumt worden, durch von ihnen festzulegende Abgrenzungskriterien nur noch diejenigen Landpachtverträge einer behördlichen Kontrolle zu unterwerfen, die der Verbesserung der Agrarstruktur zuwiderlaufen.

Absatz 5 ist der Vorschrift des § 9 Abs. 3 Nr. 4 GrdstVG nachgebildet. Er führt Beispiele für eine unwirtschaftliche Aufteilung im Sinne des Absatzes 1 Nr. 2 an.

Der Entwurf sieht davon ab, einen dem § 5 Abs. 1 Buchstabe a des Landpachtgesetzes entsprechenden Beanstandungsgrund aufzunehmen, da die Gefährdung der ordnungsmäßigen Bewirtschaftung in der Regel eine ungesunde Verteilung der Bodennutzung darstellen dürfte.

Zu § 5 (Härteklausel)

Der Entwurf führt in Anlehnung an das Grundstücksverkehrsgesetz eine Härteklausel in das Anzeige- und Beanstandungsverfahren bei Landpachtverträgen ein. Auch bei Vorliegen eines Beanstandungsgrunds darf ein anzeigepflichtiger Landpachtvertrag oder eine anzeigepflichtige Änderung nicht beanstandet werden, wenn die Beanstandung eine unzumutbare Härte für einen Vertragsteil wäre.

Die Härteklausel setzt entsprechend der zu § 9 Abs. 7 GrdstVG ergangenen Rechtsprechung einen Ausnahmefall voraus, bei dem agrarstrukturelle Bedenken gegenüber den privaten Interessen eines Vertragsteils zurücktreten sollen. Das ist der Fall, wenn sich die Beanstandung des Landpachtvertrags für einen Vertragsteil besonders hart auswirken würde. Bloße wirtschaftliche Nachteile für einen Vertragsteil reichen für das Merkmal der unzumutbaren Härte nicht aus.

Zu § 6 (Zuständigkeit)

Diese Vorschrift begründet die örtliche Zuständigkeit der nach Landesrecht zuständigen Behörde. Örtlich zuständig ist die Behörde, in deren Bezirk die Hofstelle des Verpächters liegt. Ist eine solche Hofstelle nicht vorhanden, so ist die Behörde zuständig, in deren Bezirk die verpachteten Grundstücke ganz oder zum größten Teil liegen. Diese Regelung entspricht inhaltlich § 17 Abs. 1 Satz 1 und 2 des Landpachtgesetzes und ist als spezielle verfahrensrechtliche Zuständigkeitsregelung lex specialis zu § 3 des Verwaltungsverfahrensgesetzes.

Zu § 7 (Beanstandungsverfahren)

Absatz 1 Satz 1 entspricht inhaltlich § 5 Abs. 1 Satz 1 und § 17 Abs. 3 Satz 1 des Landpachtgesetzes. Die Beanstandung muß durch einen schriftlichen Bescheid erfolgen. In dem Bescheid sind die Gründe, die zur Beanstandung geführt haben, darzulegen, so daß die Vertragsteile erkennen können, warum der Landpachtvertrag oder die Vertragsänderung beanstandet wird; hierzu reicht es nicht aus, daß die entsprechenden Beanstandungsgründe schlagwortartig wiedergegeben werden. Der Entwurf begrenzt die Prüfungsfrist entsprechend dem geltenden Recht auf einen Monat, um im Interesse der Beteiligten eine rasche Klärung über das Schicksal des Landpachtvertrags oder der Vertragsänderung sicherzustellen.

In manchen Fällen wird innerhalb dieses Zeitraums eine abschließende Prüfung nicht möglich sein. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die sich aus § 28 VwVerfG — oder entsprechenden landesrechtlichen Vorschriften — ergebenden Verpflichtung der zuständigen Behörde, beiden Vertragsteilen Gelegenheit zu geben, sich zu einer beabsichtigten Beanstandung des Landpachtvertrags oder der Vertragsänderung zu äußern; dies gilt auch im Hinblick auf die Härteklausel des § 5. Daher sieht der Entwurf in Anlehnung an das Grundstücksverkehrsgesetz — eine entsprechende Regelung ist im geltenden Recht nicht enthalten — in Absatz 1 Satz 2 vor, daß die zuständige Behörde durch die Erteilung eines Zwischenbescheids an die Vertragsteile die Frist auf zwei Monate verlängern kann. Die Behörde ist jedoch nicht verpflichtet, den Vertragsteilen die Gründe, aus denen die Prüfung nicht eher abgeschlossen werden kann, mitzuteilen.

Nach Absatz 1 Satz 3 gilt der Landpachtvertrag oder die Vertragsänderung als genehmigt, wenn den Vertragsteilen vor Ablauf der Einmonats- oder Zweimonatsfrist kein Beanstandungsbescheid oder Zwischenbescheid bekanntgegeben ist. Diese Regelung soll den Beteiligten möglichst kurzfristig Gewißheit darüber verschaffen, ob der Vertrag beanstandet wird oder nicht.

Absatz 2 entspricht inhaltlich § 5 Abs. 2 und 3 Satz 1 des Landpachtgesetzes. Der Beanstandungsbescheid muß neben der Begründung der Beanstandung eine Aufforderung an die Vertragsteile enthalten, entweder den Landpachtvertrag oder die Vertragsänderung aufzuheben oder den Vertrag in einzelnen Bedingungen zu ändern. In den Fällen des § 4 Abs. 1 Nr. 1 und 2 wird regelmäßig nur die Aufhebung in Frage kommen. Eine Abänderung des Landpachtvertrags oder der Vertragsänderung wird in der Regel bei Vorliegen des Beanstandungsgrunds nach § 4 Abs. 1 Nr. 3 in Betracht kommen. Verlangt die für die behördliche Kontrolle von Landpachtverträgen zuständige Behörde eine Änderung des Landpachtvertrags oder der Vertragsänderung, muß sie den Inhalt der Änderung angeben. In dem Beanstandungsbescheid ist den Vertragsteilen eine Frist von mindestens einem Monat zu setzen, binnen derer der Beanstandung abgeholfen werden muß.

Mit Ablauf der Frist gilt der Vertrag als aufgehoben, wenn die Vertragsteile der Aufforderung der Behörde auf Aufhebung oder Änderung bis dahin nicht nachgekommen sind, sofern nicht ein Vertragsteil innerhalb der Frist einen Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt hat.

Absatz 3 entspricht § 17 Abs. 3 Satz 3 des Landpachtgesetzes und sieht vor, daß der Beanstandungsbescheid mit einer Rechtsbehelfsbelehrung versehen sein muß.

Die verfahrensrechtlichen Regelungen des § 7 sind Sonderregelungen zum Verwaltungsverfahrensgesetz.

Zu § 8 (Entscheidungen und Anordnungen des Landwirtschaftsgerichts)

Absatz 1 Satz 1 lehnt sich inhaltlich an § 5 Abs. 3 Satz 2 des Landpachtgesetzes an. Stellt ein Vertragsteil innerhalb der Monatsfrist des § 7 Abs. 2 den Antrag auf gerichtliche Entscheidung, prüft das Landwirtschaftsgericht, ob einer der in § 4 Abs. 1 angeführten Beanstandungsgründe vorliegt. Dabei ist es nicht an die tatsächliche und rechtliche Beurteilung des Sachverhalts durch die für die behördliche Kontrolle von Landpachtverträgen zuständige Behörde gebunden. Das Landwirtschaftsgericht hat daher auch die Möglichkeit, einen Landpachtvertrag oder eine Vertragsänderung aus einem Grunde zu beanstanden, den die zuständige Behörde nicht berücksichtigt hat. Hält das Landwirtschaftsgericht die Beanstandung für nicht zulässig, stellt es durch Beschluß fest, daß der Landpachtvertrag oder die Vertragsänderung nicht zu beanstanden ist. Das Landwirtschaftsgericht kann entsprechend verfahren, wenn bis zur gerichtlichen Entscheidung die Vertragsteile in einer der Beanstandung Rechnung tragenden Weise den Landpachtvertrag oder die Vertragsänderung ändern (z. B. durch Vergleich). Ist das Landwirtschaftsgericht der Ansicht, daß die Beanstandung zu Recht erfolgt, hebt es den Landpachtvertrag oder die Vertragsänderung auf. Ein Recht zur Änderung des Landpachtvertrags oder der Vertragsänderung hat das Landwirtschaftsgericht, von der Regelung in Satz 2 abgesehen, nicht.

Die Regelung in Absatz 1 Satz 2 entspricht der Regelung in § 12 Abs. 1 Satz 2, Zweiter Halbsatz des Landpachtgesetzes. Kommt das Gericht bei der Nachprüfung des Beanstandungsbescheides zu dem Ergebnis, daß der Pachtzins unangemessen hoch ist (Verstoß gegen § 4 Abs. 1 Nr. 3), dann müßte es ansich den Vertrag aufheben. Das könnte aber zu erheblichen Härten für den Pächter führen, da er dann die Pachtung räumen müßte. Deshalb kann das Gericht in diesem Falle den Vertrag ändern, anstatt ihn im Ganzen aufzuheben, und dabei den Pachtzins auf die angemessene Höhe festsetzen.

Die Aufhebung durch das Landwirtschaftsgericht wirkt nicht auf den Zeitpunkt des Vertragsschlusses zurück, sondern tritt mit der Rechtskraft der gerichtlichen Entscheidung ein.

Absatz 2 Satz 1 entspricht inhaltlich § 11 Abs. 1 Satz 1, erste Alternative und Abs. 2 des Landpachtgesetzes und gibt den Vertragsteilen die Möglich-

keit, bei der Abwicklung eines aufgehobenen Landpachtvertrags das Landwirtschaftsgericht einzuschalten, das dann Abwicklungsanordnungen treffen kann. Die Anordnungen werden nur auf Antrag eines Vertragsteils und nicht vom Amts wegen erlassen. Nicht erforderlich ist, daß das Landwirtschaftsgericht bereits mit der Sache befaßt war. Trifft das Landwirtschaftsgericht Abwicklungsanordnungen, gilt deren Inhalt unter den Parteien als Vertragsinhalt. Da sie nicht vollstreckbar sind, muß der Berechtigte im Bedarfsfall auf Grund der Anordnungen einen vollstreckbaren Titel erstreiten. Weil nicht auszuschließen ist, daß über den Inhalt der Anordnungen des Landwirtschaftsgerichts zwischen den Vertragspartnern Streitigkeiten entstehen, entscheidet das Landwirtschaftsgericht nach Absatz 2 Satz 3 auf Antrag auch über derartige Streitigkeiten. Über Gegenrechte und Gegenansprüche, insbesondere aus dem übrigen Pachtverhältnis, die eine Partei zu ihrer Verteidigung geltend macht, kann das Landwirtschaftsgericht nach allgemeinen Grundsätzen mit entscheiden (BGHZ, 60, 85, 88).

Zu § 9 (Ablehnung der Änderung eines Landpachtvertrags durch das Landwirtschaftsgericht)

Diese Vorschrift knüpft an den Entwurf eines Gesetzes zur Neuordnung des landwirtschaftlichen Pachtrechts an, der im wesentlichen die in § 7 des Landpachtgesetzes enthaltene Regelung über die Änderung der Vertragsleistungen bei wesentlicher Änderung der Geschäftsgrundlage übernimmt. Danach kann jeder Vertragsteil eine Änderung des Landpachtvertrags verlangen, wenn sich nach Abschluß des Landpachtvertrags die Verhältnisse, die für die Festsetzung der Vertragsleistungen maßgebend waren, nachhaltig so geändert haben, daß die gegenseitigen Verpflichtungen in ein grobes Mißverhältnis zueinander geraten sind. Eine vorübergehende oder in ihrer zeitlichen Dauer noch nicht überschaubare Änderung der Vertragsverhältnisse begründet keinen Anspruch auf eine Änderung der Vertragsleistungen.

Eine Änderung der Vertragsdauer ist ausgeschlossen, da der Pächter sonst die Möglichkeit hätte, bei jeder vom Verpächter gewünschten Anpassung des Pachtzinses an die geänderte Kaufkraft des Geldes auf eine Verlängerung der Pachtzeit zu drängen.

Bei Weigerung eines Vertragsteils, in eine Änderung des Landpachtvertrags einzuwilligen, kann der andere Vertragsteil die Entscheidung des Landwirtschaftsgerichts beantragen. Der Antrag kann jedoch grundsätzlich nicht vor Ablauf des zweiten Pachtjahres gestellt werden.

Das Landwirtschaftsgericht muß nach § 9 eine vom Verpächter beantragte Änderung des Landpachtvertrags als unzulässig ablehnen, wenn ein anzuzeigender Landpachtvertrag einschließlich der noch geltenden anzuzeigenden Vertragsänderungen weder vom Verpächter in Erfüllung seiner Anzeigepflicht noch vom Pächter aufgrund seiner Anzeigeberechtigung angezeigt worden ist. Diese Regelung

bezweckt, den Verpächter zu einer Anzeige zu veranlassen.

Auch nach Ablauf der in § 2 Abs. 2 geregelten Anzeigefrist kann ein Landpachtvertrag oder eine Vertragsänderung von einem Vertragsteil angezeigt und damit das Verfahrenshindernis für den Änderungsantrag beseitigt werden.

Zu § 10 (Ordnungsmaßnahmen)

Diese Vorschrift greift teilweise die Vorschriften des § 12 des Landpachtgesetzes auf. Sie ermöglicht es der zuständigen Behörde, den Verpächter zur Erfüllung seiner in § 2 bestimmten Anzeigepflicht aufzufordern (Absatz 1). Um der Aufforderung Nachdruck zu verleihen, kann die Behörde nach Absatz 2 nach vorheriger Androhung ein Zwangsgeld festsetzen. Das einzelne Zwangsgeld darf eintausend Deutsche Mark nicht übersteigen. Ein Zwangsgeld kann auch wiederholt festgesetzt werden.

Die Anzeige kann erst nach Ablauf der in § 2 Abs. 2 genannten Frist erzwungen werden. Hat der Pächter von seiner Anzeigeberechtigung Gebrauch gemacht, besteht kein Anlaß mehr, den Verpächter zur Anzeige zu zwingen.

Wird auf Verlangen der zuständigen Behörde der anzeigepflichtige Landpachtvertrag oder die anzeigepflichtige Vertragsänderung angezeigt, findet das Prüfungs- und Beanstandungsverfahren wie bei fristgemäß angezeigten Landpachtverträgen oder Vertragsänderungen statt.

In gleicher Weise wie die Erfüllung der Anzeigepflicht muß auch die Aufhebung eines Landpachtvertrags gegebenenfalls mit Zwangsmaßnahmen durchgesetzt werden können. Daher sieht Absatz 3 vor, daß die zuständige Behörde die Vertragsteile auffordern kann, den Besitz an der Pachtsache innerhalb angemessener Frist auf den Verpächter zurückzuübertragen. Dies gilt dann, wenn die Vertragsteile den Landpachtvertrag oder die Vertragsänderung auf Aufforderung durch die Behörde aufgehoben haben, wenn der Landpachtvertrag oder die Vertragsänderung nach § 7 Abs. 2 Satz 2 als aufgehoben gilt oder wenn das Landwirtschaftsgericht den Landpachtvertrag oder die Vertragsänderung aufgehoben hat. Zur Durchsetzung der Aufforderung ist die Festsetzung eines Zwangsgeldes möglich, um den Pächter zu zwingen, den Besitz des Grundstücks aufzugeben, oder den Verpächter zu zwingen, den Pächter zur Räumung des Grundstücks zu veranlassen. Das Zwangsgeld kann auch wiederholt festgesetzt werden.

Die für die behördliche Kontrolle von Landpachtverträgen zuständigen Behörden sollten § 10 immer dann anwenden, wenn sie feststellen, daß sich in ihrem Amtsbereich agrarstrukturell unerwünschte Entwicklungen abzeichnen.

Zu § 11 (Fischereipacht)

Diese Vorschrift läßt — wie entsprechend schon § 18 Abs. 1 des Landpachtgesetzes — den Ländern freie Hand bei der Ausgestaltung der landesgesetzlichen Regelungen über Fischereipachtverträge, da die Fischerei in den Ländern nach Art, Umfang und Bedeutung erhebliche Unterschiede aufweist und die Länder den besonderen örtlichen Verhältnissen und Erfordernissen Rechnung tragen müssen.

Zu § 12 (Überleitungsvorschrift)

Die Vorschrift regelt in Absatz 1 die Durchführung der behördlichen Kontrolle von vor Inkrafttreten des Gesetzes geschlossenen Landpachtverträgen und Vertragsänderungen. Das Anzeige- und Beanstandungsverfahren einschließlich der Rechtsbehelfsverfahren richtet sich nach den Vorschriften des Landpachtgesetzes. Ausgenommen hiervon sind jedoch diejenigen Landpachtverträge und Vertragsänderungen, die nach den neuen Vorschriften einer Anzeigepflicht nicht unterliegen.

Im Interesse einer einheitlichen Behandlung von anzuzeigenden Landpachtverträgen und anzuzeigenden Vertragsänderungen unterwirft Absatz 2 vor Inkrafttreten dieses Gesetzes geschlossene — aber nicht angezeigte — Landpachtverträge und Vertragsänderungen den Vorschriften dieses Gesetzes.

Die besonderen Verhältnisse in den bayerischen Almgebieten erfordern eine weitergehende behördliche Einflußnahme, als das im Rahmen eines Anzeige- und Beanstandungsverfahrens möglich wäre. Das Bayerische Almgesetz mit seiner Genehmigungspflicht für Alm(land)pachtverträge bleibt daher nach Absatz 3 aufrechterhalten.

Zu § 13 (Berlin-Klausel)

Diese Vorschrift enthält die übliche Berlin-Klausel.

Zu § 14 (Inkrafttreten)

Das Landpachtgesetz soll aus den im Allgemeinen Teil der Begründung erwähnten Gründen aufgehoben werden.

Für eine Beibehaltung der Genehmigungspflicht bei Landpachtverträgen nach den Bodenreform- und Siedlungsgesetzen der Länder — wie sie § 20 Abs. 3 Buchstabe b des Landpachtgesetzes vorsieht — besteht kein Bedürfnis.

Stellungnahme des Bundesrates

1. § 1 und § 4

a) § 1 ist wie folgt zu fassen:

„§ 1

Anwendungsbereich

(1) Den Vorschriften dieses Gesetzes unterliegen Landpachtverträge nach § 585 des Bürgerlichen Gesetzbuches.

(2) Hauptberufliche Landwirte und Nebenerwerbslandwirte stehen einander als Pächter eines landwirtschaftlichen Betriebes oder eines landwirtschaftlichen Grundstücks grundsätzlich gleich.“

Begründung

Da häufig verkannt wird, daß auch die Nebenerwerbslandwirtschaft einen positiven Beitrag zur Agrarstruktur leistet, soll ausdrücklich klargestellt werden, daß hauptberufliche Landwirte und Nebenerwerbslandwirte einander als Pächter eines landwirtschaftlichen Betriebes oder eines landwirtschaftlichen Grundstücks grundsätzlich gleichstehen.

b) In § 4 ist Absatz 3 wie folgt zu fassen:

„(3) Eine ungesunde Verteilung der Bodennutzung im Sinne des Absatzes 1 Nr. 1 liegt auch dann vor, wenn der Pächter

1. kein landwirtschaftlicher Unternehmer im Sinne des § 1 Abs. 3 des GAL ist und
2. die Bewirtschaftung des gepachteten Betriebes oder Grundstücks zur Verbesserung seines Lebensunterhalts nicht erforderlich ist.“

Begründung

Die Neufassung des Absatzes 3 ist eine Folge der Einfügung des § 1 Abs. 2.

2. § 2 Abs. 2

In Absatz 2 ist Satz 2 zu streichen.

Begründung

Die Bestimmung erscheint entbehrlich; der Entwurf knüpft keine Rechtsfolgen an die verspätete Erfüllung der Anzeigepflicht. In der Begründung zu § 9 wird hervorgehoben, daß ein Landpachtvertrag auch nach Ablauf der in § 2 Abs. 2 bestimmten Anzeigepflicht noch angezeigt werden kann. Maßnahmen nach § 10 sind nach Ablauf der Monatsfrist zulässig, solange

der Pachtvertrag nicht angezeigt wird. Andererseits entfallen solche Maßnahmen auch nach verspäteter Anzeige.

3. § 3 Abs. 1 Nr. 3

In Nummer 3 ist das Wort „verwandt“ bei seiner ersten Nennung zu streichen.

Begründung

Wortgleiche Regelung wie in § 8 Nr. 2 GrdstVG zur Vermeidung unterschiedlicher Auslegung.

4. § 3 Abs. 2

a) Gegen die Verordnungsermächtigung des § 3 Abs. 2 bestehen verfassungsrechtliche Bedenken im Hinblick auf ihre Konkretisierung nach Inhalt, Zweck und Ausmaß (Artikel 80 Abs. 1 Satz 2 GG). Der Gesetzentwurf enthält keine Anhaltspunkte, welchen Regelungszweck er mit der Ermächtigung verfolgt. Es bleibt unklar, welche Regelungen in welchen Fällen und in welchen sachlichen Grenzen der Ordnungsgeber soll treffen können. Im weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens ist für eine bessere Konkretisierung der Ermächtigung Sorge zu tragen.

b) Darüber hinaus bestehen gegen § 3 Abs. 2 Nr. 3 verfassungsrechtliche Bedenken im Hinblick auf Artikel 3 Abs. 1 GG. Durch Rechtsverordnung auf der Grundlage dieser Vorschrift sollen Landpachtverträge nur für bestimmte Landesteile von der Anzeigepflicht ausgenommen werden können. Eine Befreiung für das ganze Landesgebiet soll nach der Gesetzesbegründung auch dann ausgeschlossen sein, wenn die Voraussetzungen für den Erlass einer solchen Rechtsverordnung im gesamten Landesgebiet erfüllt sind. In diesem Fall verstieße es aber gegen Artikel 3 Abs. 1 GG, wenn gleichwohl nur einzelne Landesteile von der behördlichen Pachtkontrolle ausgenommen würden.

5. § 3 Abs. 2 Nr. 1

a) Nummer 1 ist zu streichen.

b) Die Nummern 2 und 3 werden Nummern 1 und 2.

Begründung zu a) und b)

Die Ausnahme nach Nummer 1 ist nicht erforderlich und im Hinblick auf die notwendige

Rechtssicherheit kaum praktikabel. Der Verpächter, der irrtümlich annimmt, es bestehe keine Anzeigepflicht — möglicherweise aufgrund unrichtiger Angaben des Pächters —, ist der Gefahr späterer Beanstandung ausgesetzt (§§ 4 und 10). Die Behörde muß, da nur ein anzeigepflichtiger Landpachtvertrag beanstandet werden kann, in jedem Einzelfall prüfen, wieviel der Pächter insgesamt gepachtet hat, und zwar über den Amtsbezirk und das Bundesland hinaus.

6. § 3 Abs. 2 Nr. 3

Nummer 3 ist wie folgt zu fassen:

„3. Landpachtverträge über Grundstücke und Betriebe in allen oder bestimmten Landesteilen“

Begründung

Es kann nicht ausgeschlossen werden, daß im gesamten Gebiet eines Bundeslandes aus agrarstrukturellen Gründen keine Notwendigkeit besteht, das Gesetz anzuwenden. In diesem Fall liegen die Voraussetzungen für die Anwendung des Gesetzes im gesamten Landesgebiet gleichermaßen nicht vor. Es wäre ordnungspolitisch und aus Gründen der Verwaltungsökonomie nicht zu vertreten, eine Kontrolle des Pachtmarktes in einzelnen Landesteilen durchzuführen, obwohl auch hier die agrarstrukturelle Situation dies nicht erfordert. Daher muß den Landesregierungen — dem verfassungsrechtlich verankerten Gleichheitsgrundsatz entsprechend — die Möglichkeit eingeräumt werden, im Ergebnis alle Landesteile eines Landes vom Vollzug des Gesetzes auszunehmen.

7. § 4 Abs. 1 Nr. 3

In Nummer 3 sind die Worte „nicht in einem angemessenen Verhältnis“ durch die Worte „in einem groben Mißverhältnis“ zu ersetzen.

Begründung

Angleichung an den Versagungsgrund des § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG, damit die Rechtsprechung zum GrdstVG — insbesondere bei konkurrierenden Interessen hauptberuflicher Landwirte für das Grundstück — entsprechend herangezogen werden kann. Ferner ist auf § 593 Abs. 1 Satz 1 BGB in der Fassung des Entwurfs eines Gesetzes zur Neuordnung des landwirtschaftlichen Pachtrechts hinzuweisen.

8. § 4 Abs. 2

Die Bundesregierung wird gebeten, im weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens zu prüfen, wie der Beanstandungsgrund „ungesunde Anhäufung von land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen“ in der rechtsstaatlich gebotenen Weise konkretisiert werden kann.

Begründung

Das Bundesverfassungsgericht hat bereits zu § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Grundstücksverkehrsgesetzes ausgeführt, daß das Gesetz die Tätigkeit der Verwaltung inhaltlich normieren muß und sich nicht darauf beschränken darf, allgemein gehaltene Grundsätze aufzustellen. Darüber hinaus gebietet das Rechtsstaatsprinzip, daß grundrechtsrelevante Vorschriften in ihren Voraussetzungen und ihrem Inhalt so klar formuliert sein müssen, daß die Rechtslage für den Betroffenen erkennbar ist und er sein Verhalten danach einrichten kann (BVerfGE 21 S. 79 f.; BVerfGE 52 S. 41). Zu § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Grundstücksverkehrsgesetzes hat das Bundesverfassungsgericht das für den Begriff „ungesunde Bodenverteilung“ (= § 4 Abs. 1 Nr. 1 des Entwurfs) entscheidende objektive Abgrenzungskriterium dem Bezug auf die Agrarstruktur entnommen. § 4 Abs. 2 will diesen Beanstandungsgrund über die agrarstrukturelle Nachteiligkeit hinaus um einen zusätzlichen Tatbestand erweitern. Es bedarf daher der Klarstellung, welche Sachverhalte, die nachteilige Auswirkungen auf die Agrarstruktur nicht enthalten, mit dem Begriff „ungesunde Anhäufung von land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen“ erfaßt werden sollen. Der Gesetzentwurf und die Begründung lassen nicht erkennen, von welchen Vorstellungen hierbei ausgegangen wird. Dieser weite und unklare Begriff kann unterschiedlichen Zwecken und Vorstellungen zugeordnet und mit entsprechend unterschiedlichen Tendenzen angewendet werden. Abgrenzungskriterien sind umso weniger gegeben, als das Landpachtgesetz und das Grundstücksverkehrsgesetz keinen entsprechenden selbständigen Tatbestand enthalten. Nach der Rechtsprechung zu § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG und § 5 Abs. 1 Satz 2 Buchstabe d LPG kann der Hinzuerwerb bzw. die Zupacht durch einen hauptberuflichen Landwirt im Hinblick auf den Umfang der von ihm bewirtschafteten Flächen in besonderen Fällen bei nachteiligen Auswirkungen auf die Agrarstruktur eine Beanstandung rechtfertigen (BGH AgrarR 1979 S. 197, 198; OLG Karlsruhe AgrarR 1979 S. 257, 258; OLG Celle RdL 1965 S. 47, 48). Das entspricht der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts zu § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG, das ausgeführt hat: Eine Veräußerung könne zwar eine ungesunde Bodenverteilung bedeuten und die Versagung der Genehmigung auch vor der Verfassung gerechtfertigt sein, wenn der Erwerber nicht in der Lage sei, den Besitz sachgerecht zu bewirtschaften; es entspreche aber nicht dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit, wenn nicht hierauf, sondern auf die bessere Bewirtschaftungsmöglichkeit eines Dritten abgestellt werde. Bei § 4 Abs. 2 des Entwurfs bedarf es daher auch der Klärung, wie der neue Tatbestand von diesen, in der Rechtsprechung durch § 4 Abs. 2 — erste Alternative — erfaßten Fällen unter Beachtung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit abzugrenzen ist.

9. § 4 Abs. 4

Die Bundesregierung wird gebeten, im weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens zu prüfen, wie die in § 4 Abs. 4 vorgesehene Verordnungsermächtigung gemäß Artikel 80 Abs. 1 Satz 2 GG konkretisiert werden kann.

Begründung

Der Inhalt der Ermächtigung wird mit der vorgesehenen Fassung, wonach die Landesregierungen „Grenzen bestimmen (können), bis zu denen landwirtschaftliche Betriebe oder Grundstücke gepachtet werden können“, nicht hinreichend bestimmt. Die Bestimmung solcher Grenzen kommt in Betracht im Hinblick auf die Größe der Pachtfläche, die Gegenstand des Pachtvertrages ist (vgl. § 3 Abs. 2 Nr. 2) oder im Hinblick auf den Umfang des Pächterbetriebes (vgl. § 3 Abs. 2 Nr. 1). Jedenfalls die letztere Möglichkeit führt zu keiner sinnvollen Abgrenzung der agrarstrukturell nicht mißbilligten Pachtverkehrsvorgänge. Soweit sich die Verordnungsermächtigung auf den Beanstandungsgrund des § 4 Abs. 2 — zweite Alternative — beziehen soll, läßt der unbestimmte Rechtsbegriff „ungesunde Anhäufung von land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen“ nicht hinreichend erkennen, in welchen Fällen und mit welcher Tendenz von der Ermächtigung Gebrauch gemacht werden könnte. Dieser weite Begriff, der im Landpachtgesetz und im Grundstücksverkehrsgesetz bisher nicht enthalten ist und der in § 4 Abs. 2 selbständig neben die anerkannten agrarstrukturellen Beanstandungsgründe gestellt wird, ist der näheren Definition und Interpretation nach ganz unterschiedlichen Tendenzen und Vorstellungen zugänglich und bedürftig. Je nachdem kann der Anwendungsbereich des Gesetzes in unterschiedlicher Weise eingeschränkt werden. Damit fehlt es an der hinreichenden Begrenzung des Ausmaßes der Ermächtigung nach objektivierbaren Kriterien.

10. § 7 Abs. 3

Absatz 3 ist wie folgt zu fassen:

„(3) Die Vertragsteile sind in dem Beanstandungsbescheid über die Zulässigkeit des Antrags auf gerichtliche Entscheidung, über das Gericht, bei dem der Antrag zu stellen ist, den Sitz des Gerichts und die einzuhaltende Frist zu belehren.“

Begründung

Insbesondere im Interesse der Fristwahrung sollte den Vertragsteilen eine vollständige Rechtsbehelfsbelehrung gegeben werden.

11. § 8 Abs. 1 Satz 2

In Satz 2 sind nach den Worten „kann es“ die Worte „mit Zustimmung des Verpächters“ einzufügen.

Begründung

Durch § 8 Abs. 1 Satz 2 werden die Vertragsparteien gezwungen, den Vertrag aufrechtzuerhalten, auch wenn sie ihn mit dem vom Gericht festgesetzten Pachtpreis nicht abgeschlossen hätten. Diese Regelung führt zu einer Zwangsverpachtung zu dem herabgesetzten Pachtpreis und damit zu einer übermäßigen, über den agrarstrukturellen Schutzzweck hinausgehenden Beschränkung der Eigentümerbefugnisse. Es ist nicht ersichtlich, daß es über den geltenden Rechtszustand hinaus erforderlich wäre, in die Entscheidung des Verpächters einzugreifen, ob und an wen er zu agrarstrukturell angemessenen Bedingungen verpachten will. Der Pächter könnte sich mit der vorgesehenen Regelung Vorteile verschaffen, die ihm nach allgemeinem Recht nicht zustehen. Ist er z.B. bei einer Verpachtung gegen Meistgebot Meistbietender geblieben, könnte das Beanstandungsverfahren im Ergebnis dazu führen, daß er den Vorrang gegenüber den Nachbietern erhält, obwohl der gerichtlich festgesetzte Pachtzins unter den Geboten der übrigen Pachtbewerber liegt, ohne daß deren Gebote — da es eine mathematische Ermittlung des angemessenen Pachtzinses nicht gibt — unangemessen hoch waren. Ferner könnte der Pächter den Pachtvertrag von vornherein mit der Zielsetzung abschließen, durch das Gericht eine Pachtpreisbestimmung zu erreichen, die im Wege von Vertragsverhandlungen nicht erreicht worden wäre. Diesen Bedenken kann dadurch Rechnung getragen werden, daß die gerichtliche Vertragsänderung von der Zustimmung des betroffenen Verpächters abhängig gemacht wird.

12. § 9

§ 9 ist zu streichen.

Begründung

Die Bestimmung ist rechtspolitisch und rechtssystematisch verfehlt. Die Durchsetzung öffentlich-rechtlicher Pflichten ist mit den Mitteln des öffentlichen Rechts zu erzwingen. Das Aufstellen von Verfahrenshindernissen für die gerichtliche Geltendmachung privatrechtlicher Ansprüche ist als Mittel zur Durchsetzung öffentlich-rechtlicher Pflichten sachfremd. Die Vorschrift verletzt damit auch den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit zwischen Mittel und Zweck und erscheint deshalb auch aus rechtsstaatlichen Gründen bedenklich.

Darüber hinaus ist die vorgesehene Regelung nicht sachgerecht, weil ohne Begründung nur ein Fall eines Verfahrens vor dem Landwirtschaftsgericht herausgegriffen wird. In anderen Fällen, in denen ebenfalls der Verpächter das Landwirtschaftsgericht mit dem Ziel einer Vertragsänderung soll anrufen können (§ 587 Abs. 3 und 4, § 595 a BGB i.d.F. des Entwurfs eines Gesetzes zur Neuordnung des landwirtschaftlichen Pachtrechts), soll die Nichtanzeige hingegen nicht zur Unzulässigkeit führen.

Weiter ist darauf hinzuweisen, daß die Überschrift nicht dem Text der Vorschrift angepaßt worden ist und daß die Regelung nach ihrem Wortlaut — im Gegensatz zu § 10 Abs. 1 — nicht auf anzuzeigende Landpachtverträge beschränkt ist.

Im übrigen sollte eine Vorschrift über die Unzulässigkeit eines gerichtlichen Verfahrens in das Gesetz aufgenommen werden, das auch die sonstigen Regelungen über dieses Verfahren enthält.

13. § 10

Die Bundesregierung wird gebeten, im weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens zu prüfen, ob es im Zusammenhang mit § 10 nicht einer Klarstellung der Frage bedarf, in welchem Rechtsweg Verwaltungsakte nach § 10 Abs. 1 und 3 angefochten werden können. Die Zuständigkeit des Landwirtschaftsgerichts ist § 1 Nr. 1 LwVG i. d. F. des Entwurfs eines Gesetzes zur Neuordnung des landwirtschaftlichen Pachtrechts nicht eindeutig zu entnehmen. Der Verwaltungsrechtsweg wäre nicht zweckmäßig.

14. § 10 Abs. 2 und 3

§ 10 Abs. 2 und 3 Satz 2 sind zu streichen.

Begründung

Die Bestimmungen sind im Hinblick auf die allgemeinen verwaltungsvollstreckungsrechtlichen Vorschriften entbehrlich.

15. § 10 Abs. 3

Absatz 3 ist wie folgt zu fassen:

„Ist ein Landpachtvertrag nach den §§ 7 oder 8 aufgehoben worden, kann die zuständige Behörde von den Vertragsteilen verlangen, daß eine bereits vorgenommene Übertragung des Besitzes an der Pachtsache innerhalb einer angemessenen Frist rückgängig gemacht wird.“

Begründung

Klarstellung des Gewollten.

16. § 11

In § 11 ist der Klammerzusatz „(Fischereipachtverträge)“ zu streichen.

Begründung

Der Begriff Fischereipachtverträge umfaßt sowohl die Verpachtung von Betrieben oder Grundstücken zur Fischerei als auch die Verpachtung von Fischereirechten. Vom Gesetzentwurf wird jedoch die Verpachtung von Fischereirechten nicht erfaßt. Um Mißverständnisse zu vermeiden, ist deshalb der Begriff „Fischereipachtverträge“ zu streichen.

17. § 14

Die Bundesregierung wird gebeten, im weiteren Gesetzgebungsverfahren darauf hinzuwirken, daß für das Gesetz zur Neuordnung des landwirtschaftlichen Pachtrechts und für das Landpachtverkehrsgesetz das Inkrafttreten auf einen etwa sechs Monate nach der Verkündung liegenden Termin festgesetzt wird, daß aber im Landpachtverkehrsgesetz die Ermächtigungen für die Landesregierungen, Rechtsverordnungen zu erlassen, am Tag nach der Verkündung in Kraft treten.

Begründung

Beide Gesetze müssen wegen des Sachzusammenhangs zur gleichen Zeit in Kraft treten; gleichzeitig tritt das Landpachtgesetz außer Kraft. Zu diesem Zeitpunkt müssen aber die Rechtsverordnungen der Landesregierungen erlassen sein, damit das Landpachtverkehrsgesetz im einzelnen Bundesland mit den Ausnahmen (§ 3 Abs. 2) und der Grenzziehung (§ 4 Abs. 4) in Kraft tritt, die durch die Rechtsverordnung(en) der Landesregierung zu regeln sind. Im übrigen ermöglicht ein zeitliches Hinausschieben des Inkrafttretens den Betroffenen und Verbänden, sich mit der Neuregelung vertraut zu machen.

18. Zum Gesetzentwurf insgesamt

Der Bundesrat hat erhebliche Zweifel, ob bei dem vorliegenden Entwurf die Voraussetzungen gegeben sind, unter denen nach Artikel 72 Abs. 2 GG ein Bedürfnis nach bundesgesetzlicher Regelung bejaht werden kann. Der Entwurf will nach seinem eigenen Inhalt weithin auf einen bundeseinheitlichen Rechtszustand verzichten, denn nach § 3 Abs. 2 Nr. 3 sollen die Landesregierungen ermächtigt werden, Landpachtverträge in bestimmten Landesteilen durch Rechtsverordnung von der Anzeigepflicht auszunehmen. Daran zeigt sich, daß insoweit offenbar kein Bedürfnis für eine bundeseinheitliche Regelung besteht.

Gegenäußerung der Bundesregierung zur Stellungnahme des Bundesrates

Zu 1. (§§ 1 und 4)

Dem Vorschlag wird nicht zugestimmt. Die Frage der Gleichstellung von hauptberuflichen Landwirten und Nebenerwerbslandwirten beim Abschluß von Landpachtverträgen stellt sich nur im Zusammenhang mit dem Beanstandungsgrund „ungesunde Verteilung der Bodennutzung“. Daher hat die Bundesregierung eine Gleichstellung bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen in § 4 geregelt.

Rechtssystematische Gründe sprechen gegen die Aufnahme der vorgeschlagenen Regelung in der Vorschrift des § 1, die den Anwendungsbereich des Landpachtverkehrsgesetzes regelt.

Zu 2. (§ 2 Abs. 2)

Dem Vorschlag wird zugestimmt.

Zu 3. (§ 3 Abs. 1 Nr. 3)

Dem Vorschlag wird zugestimmt.

Zu 4. (§ 3 Abs. 2)

zu a)

Der Anregung des Bundesrates, für eine bessere Konkretisierung der Ermächtigung Sorge zu tragen, könnte dadurch entsprochen werden, daß § 2 Abs. 2 die folgende Fassung erhält:

„(2) Die Landesregierungen können zur erleichterten Durchführung des Gesetzes unter besonderer Berücksichtigung der agrarstrukturellen Verhältnisse in ihrem Land durch Rechtsverordnung

1. Landpachtverträge über landwirtschaftliche Betriebe oder Grundstücke, durch deren Pacht die vom Pächter bewirtschaftete Fläche insgesamt einen bestimmten Umfang nicht überschreitet,
 2. Landpachtverträge über Grundstücke bis zu einer bestimmten Größe und
 3. Landpachtverträge über Grundstücke oder Betriebe in bestimmten Landesteilen
- von der Anzeigepflicht ausnehmen, soweit eine Anwendung dieses Gesetzes nicht erforderlich ist.“

zu b)

Die verfassungsrechtlichen Bedenken werden nicht geteilt.

Die agrarstrukturellen Verhältnisse im Bundesgebiet lassen einen Verzicht auf die behördliche Kontrolle des landwirtschaftlichen Pachtmarkts für das gesamte Gebiet einzelner Bundesländer nicht zu. Dies gilt insbesondere wegen der ansonsten drohenden Gefährdung der Zielsetzung des Grundstücksverkehrsgesetzes (s. S. 6 der Begründung des Entwurfs). Die Bundesregierung geht davon aus, daß in den einzelnen Bundesländern die Voraussetzungen für eine Freistellung von der Anzeigepflicht allenfalls in bestimmten Landesteilen gegeben sind, so daß insoweit eine ungleiche Behandlung wesentlich gleicher Tatbestände innerhalb eines Bundeslandes nicht zu erwarten ist.

Zu 5. (§ 3 Abs. 2 Nr. 1)

Dem Vorschlag wird nicht zugestimmt.

Die Regelung stellt eine von mehreren möglichen Regelungen für eine den jeweiligen Erfordernissen angepaßte Handhabung des Gesetzes dar. Den Ländern soll die Möglichkeit eingeräumt werden, für ihr Landesgebiet Obergrenzen festzusetzen, bis zu denen sich landwirtschaftliche Betriebe durch Zupacht entwickeln können, ohne daß es einer behördlichen Kontrolle von Landpachtverträgen bedarf. Auch müßte es den Behörden ohne Schwierigkeiten möglich sein zu prüfen, wie groß die vom Pächter insgesamt bewirtschaftete Fläche ist, auch wenn diese über den Amtsbezirk der Behörde hinausreicht.

Zu 6. (§ 3 Abs. 2 Nr. 3)

Dem Vorschlag wird nicht zugestimmt.

Zur Begründung wird auf die Ausführungen zu 4. b) verwiesen.

Zu 7. (§ 4 Abs. 1 Nr. 3)

Dem Vorschlag wird nicht zugestimmt.

Eine Anpassung des Beanstandungsgrundes des § 4 Abs. 1 Nr. 3 an den Versagungsgrund des § 9 Abs. 1 Nr. 3 Grundstücksverkehrsgesetz erscheint nicht sachdienlich und würde zu einer Rechtsunsicherheit führen. Während die Rechtsprechung zu § 9 Abs. 1 Nr. 3 Grundstücksverkehrsgesetz ein grobes Mißverhältnis zwischen Kaufpreis und Grundstückswert in der Regel dann annimmt, wenn der Kaufpreis den Verkehrswert um mehr als 50 v.H. überschreitet, hat sie in Ausfüllung des § 5 Abs. 1 Buchstabe b des Landpachtgesetzes für die Angemessenheit des Pachtzinses andere Grundsätze entwickelt, die sich nach dem Deckungsbeitrag der ge-

pachteten Flächen ausrichten. Die derzeit geltende Regelung und die dazu ergangene Rechtsprechung tragen der besonderen Interessenlage des Pächters Rechnung.

Zu 8. (§ 4 Abs. 2)

Dem Anliegen des Bundesrates könnte dadurch Rechnung getragen werden, daß § 4 Abs. 1 Nr. 1 die Fassung

- „1. die Verpachtung eine ungesunde Verteilung der Bodennutzung, insbesondere eine ungesunde Anhäufung von land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen, bedeutet“,

erhält und in § 4 Abs. 2 die Worte „oder wenn die Verpachtung eine ungesunde Anhäufung von land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen bedeutet“ gestrichen werden.

Damit würde der Beanstandungsgrund der ungesunden Verteilung der Bodennutzung eine Konkretisierung erfahren, die einem dringenden aktuellen Bedürfnis entspricht. Zugleich würde der Bezug zwischen der ungesunden Anhäufung von land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen und dessen nachteiligen Auswirkungen auf Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur hergestellt.

Eine weitergehende bundesrechtliche Konkretisierung des Merkmals der ungesunden Anhäufung von land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen erscheint angesichts der unterschiedlichen strukturellen Verhältnisse im Bundesgebiet nicht zweckdienlich.

Zu 9. (§ 4 Abs. 4)

Die Prüfung hat zu folgendem Ergebnis geführt:

Die in § 4 Abs. 4 vorgesehene Verordnungsermächtigung könnte durch folgende Fassung konkretisiert werden:

- „(4) Die Landesregierungen können zur erleichterten Durchführung des Gesetzes unter besonderer Berücksichtigung der agrarstrukturellen Verhältnisse in ihrem Land durch Rechtsverordnung Grenzen bestimmen, bis zu denen landwirtschaftliche Betriebe oder Grundstücke gepachtet werden können, ohne daß eine ungesunde Verteilung der Bodennutzung anzunehmen ist.“

Damit würden Inhalt, Zweck und Ausmaß der Verordnung, soweit bundesrechtlich möglich, aufgezeigt. Weitere Abgrenzungskriterien wie z. B. Größe der Pachtfläche oder Umfang des Pächterbetriebes sollten, auf die jeweiligen agrarstrukturellen Verhältnisse ausgerichtet, durch die Länder bestimmt werden, soweit dies erforderlich erscheint.

Zu 10. (§ 7 Abs. 3)

Dem Vorschlag wird zugestimmt.

Zu 11. (§ 8 Abs. 1 Satz 2)

Dem Vorschlag wird nicht zugestimmt.

Die Regelung entspricht dem geltenden Recht. Von einer „Zwangsverpachtung“ kann nicht gesprochen werden, da der zu beanstandende Vertrag von den Parteien in freier Willensentscheidung abgeschlossen worden ist. Die Herabsetzung des Pachtpreises trägt dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit Rechnung und ist ein geringerer Eingriff in der Vertragsfreiheit als eine sonst erforderliche Aufhebung des Vertrags.

Zu 12. (§ 9)

Dem Vorschlag wird nicht zugestimmt.

§ 9 entspricht im wesentlichen der Regelung in § 7 Abs. 2 Satz 2 Landpachtgesetz. Diese ist bisher von der Rechtsprechung nicht in Frage gestellt worden. Die derzeit geltende Regelung soll jedoch insoweit aufgelockert werden, als auch nach Ablauf der in § 2 Abs. 2 geregelten Anzeigefrist ein Landpachtvertrag oder eine Vertragsänderung angezeigt und damit das Verfahrenshindernis für den Änderungsantrag beseitigt werden kann. Damit kann die Anzeigepflicht schon im Vorfeld verwaltungsmäßiger Zwangsmittel zur Geltung gebracht werden. Den Anregungen des Bundesrates zur Überschrift und zum Text der Vorschrift könnte dadurch Rechnung getragen werden, daß das Wort „Ablehnung“ in der Überschrift durch das Wort „Unzulässigkeit“ ersetzt und im Text vor dem Wort „Landpachtvertrags“ das Wort „anzuzeigenden“ eingefügt wird.

Zu 13. bis 15. (§ 10)

Aufgrund der Prüfung zu 13. sowie auf die Vorschläge zu 14. und 15. hin wird für § 10 Abs. 2 und 3 folgende Fassung vorgeschlagen:

- „(2) Ist ein Landpachtvertrag nach den §§ 7 und 8 aufgehoben worden, kann die zuständige Behörde von den Vertragsteilen verlangen, daß eine bereits vorgenommene Übertragung des Besitzes an der Pachtsache innerhalb einer angemessenen Frist rückgängig gemacht wird.

- (3) Über die Rechtmäßigkeit von Maßnahmen nach den Absätzen 1 und 2 entscheidet auf Antrag das Landwirtschaftsgericht.“

Zu 16. (§ 11)

Dem Vorschlag wird zugestimmt.

Zu 17. (§ 14)

Die Bundesregierung wird der Bitte des Bundesrates entsprechen.

Zu 18. (zum Gesetzentwurf insgesamt)

Die Bundesregierung teilt die Zweifel des Bundesrates an der Gesetzgebungszuständigkeit des Bun-

des nicht. Sie sieht ein Bedürfnis nach bundesgesetzlicher Regelung zur Wahrung der Rechtseinheit im Sinne des Artikels 72 Abs. 2 GG. Es trifft nicht zu, daß der Entwurf auf einen einheitlichen Rechtszustand verzichten will. Die Notwendigkeit einer bundeseinheitlichen Regelung ist nicht bedingt durch ihre gleichmäßige Anwendung in allen Ländern. Wenn auch für das eine oder andere Bundesland z. Z. die Notwendigkeit, agrarstrukturelle Ziele u. a. mit Hilfe des Landpachtverkehrsgesetzes zu verfolgen, nicht flächendeckend gesehen wird, so kann doch nicht ausgeschlossen werden, daß veränderte Verhältnisse ein Eingriffsinstrument erfordern. Für diesen Fall sollte eine — bundeseinheitliche — Regelung vorhanden sein.

