

Gesetzlicher und Vertraglicher Rechtsschutz des Pächters

Citation for published version (APA):

de Groot, G-R., & Blaenker, J. (1989). Gesetzlicher und Vertraglicher Rechtsschutz des Pächters. *Zeitschrift fuer Agrarrecht*, 2, 14-16.

Document status and date:

Published: 01/01/1989

Document Version:

Publisher's PDF, also known as Version of record

Please check the document version of this publication:

- A submitted manuscript is the version of the article upon submission and before peer-review. There can be important differences between the submitted version and the official published version of record. People interested in the research are advised to contact the author for the final version of the publication, or visit the DOI to the publisher's website.
- The final author version and the galley proof are versions of the publication after peer review.
- The final published version features the final layout of the paper including the volume, issue and page numbers.

[Link to publication](#)

General rights

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal.

If the publication is distributed under the terms of Article 25fa of the Dutch Copyright Act, indicated by the "Taverne" license above, please follow below link for the End User Agreement:

www.umlib.nl/taverne-license

Take down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us at:

repository@maastrichtuniversity.nl

providing details and we will investigate your claim.

Gesetzlicher und vertraglicher Rechtsschutz des Pächters

– Diskussion –

Dipl.-Ing. agr. Jürgen Blänker, Bonn

Das zweite Dreiländer-Agrarrechtssymposium der belgischen, deutschen und niederländischen Vereinigungen für Agrarrecht stand diesmal unter dem Motto eines Pachtrechtsvergleichs. Auch in diesem Jahr trug ein luxemburgischer Vertreter zur Vervollständigung der Informationen bei.

1. Dr. Lukanow leitete mit einigen rechtsphilosophischen Überlegungen in das Thema ein. Dabei stellte er das Interesse der Juristen an einer Rechtsvergleichung im Hinblick auf den gemeinsamen EG-Binnenmarkt 1992 besonders heraus. Seine zentralen Fragen richteten sich einerseits darauf, ob überhaupt gesetzlicher Harmonisierungsbedarf besteht oder eine Rechtsangleichung vielleicht gar nicht wünschenswert ist; andererseits, ob unter agrarpolitischer Zielsetzung eine Bevorzugung des Bestandsschutzes oder der Mobilitätsförderung angestrebt werde. Sollte eine Strukturpolitik aus den gewachsenen Formen oder im Hinblick auf eine gesamtwirtschaftliche (europäische) Entwicklung betrieben werden.

2. Grundlagen des Seminarthemas waren die jeweiligen Pachtgesetze der beteiligten Länder. Ausgehend davon wurden von dem belgischen Diskussionsleiter van Hulle folgende Diskussionsschwerpunkte festgesetzt:

1. Kündigungsvorschriften
2. Rechtsnachfolge
3. Nutzungsfreiheiten und Investitionsfreiheit
4. Verlängerungszeiten

3. Von den Referenten wurden die Vorträge demzufolge so konzipiert, daß die unterschiedlichen Rechtsbestimmungen auch in ausreichendem Maße verglichen werden konnten.

Eingeleitet wurde die Diskussion mit der Klärung der funktionalen und institutionellen Unterschiede von Pacht- und Grundkammern in den Niederlanden, wobei erstere eine Kammer des Amtsgerichts mit der Pachtstreitigkeiten betreffenden Zuständigkeit und letztere die Genehmigungsbehörde für Pachtangelegenheiten ist. Ergänzend wurde von Gotzen darauf hingewiesen, daß in Belgien keine Genehmigungsbehörde existiere, aber in Problemfällen der Friedensrichter schlichten könne. Dr. Lukanow wies auf das in Deutschland bestehende Anzeige- und Beanstandungsverfahren hin, wobei aber keine Genehmigungspflicht bestehe.

Prof. van Mourik leitete dann die Diskussionsrunde auf die grundsätzliche Frage nach dem Sinn und Zweck der

Pacht über. Seiner Meinung nach sollte die Pacht als Besitzform zugunsten des Eigentums vollständig zurückgedrängt werden, da nur das Eigentum die größtmöglichen Nutzungsfreiheiten mit sich bringt. Diese Ansicht wurde unterstrichen durch den Verweis auf den Rückgang des Pachtlandanteils in den Niederlanden von ehemals über 50 % der bewirtschafteten Fläche auf nunmehr etwa 35 %.

Daraufhin wurde besonders von deutscher Seite entgegnet, daß man besonders über den Pachtmarkt Agrarstrukturpolitik betreiben könne. Eine Förderung der Eigentumspolitik sei der Verkehrswertentwicklung für landwirtschaftlich genutzte Fläche nicht förderlich. Nur wenn die Bodenpreise auf Ertragswertniveau sanken, sei aufgrund der Beleihungsfähigkeit ein Kauf der Pacht vorzuziehen. Prof. Lipinsky sprach sich in einem Plädoyer eindeutig für die Pacht aus. Seine Ausführungen richteten sich zum einen auf die nachteiligen Folgen für die ländliche Infrastruktur, wenn nur noch Bauern als Eigentümer ländlicher Flächen existieren würden und sonst niemand mehr an den ländlichen Raum gebunden wäre. Dies betont den Integrationsgedanken, der die ländliche Bevölkerung und den ländlichen Raum als Teil der Gesellschaft versteht. Nur über eine Symbiose, Bauern als Bewirtschafteter und breite Eigentumsstreuung unter den übrigen Landbewohnern, könne eine ausreichende Infrastruktur auf dem Lande aufrechterhalten werden. Dabei komme ehemaligen Bauern oder deren Erben eine besondere Bedeutung als Verpächter zu. Zum anderen ging Prof. Lipinsky auf die Frage ein, warum eine Politik des Eigentumswechsel verfolgt werden solle, wo ein Landzukauf zum gegenwärtigen Zeitpunkt eine Vergeudung von Kapital darstelle. Die Anlage von Kapital in anderen Bereichen erreiche eine bessere Verzinsung als die Anlage von Kapital in landwirtschaftlichen Grundstücken. Die Möglichkeiten einer Neukombination der Produktionsfaktoren über die Pacht ermögliche eine günstigere strukturelle Anpassung, d. h. Ausschöpfung von Aufstockungsmöglichkeiten.

Von deutscher Seite wurde dann unter Bezugnahme auf die ausgedehnten Bestimmungen des sozialen Pächterschutzes in Belgien und den Niederlanden die Frage nach der strukturpolitischen Zielsetzung gestellt, die hinter dieser „Lust an der Reglementierung“ in den Pachtgesetzen besteht.

Für Belgien antwortete Gotzen, daß die strukturpolitische Zielsetzung der Schutz des Familienbetriebes sei. Er gab dabei aber zu bedenken, daß die Idee „Bauernland in Bauernhand“ nur aufrecht zu erhalten sei, wenn ein bestimmtes Erbrecht (Anerbenrecht) zur Anwendung käme. Da in Belgien aber unter Einfluß des Code Napoléon die Realteilung vorherrsche, müßten andere Wege der „Schutzpolitik“ verfolgt werden.

Die strukturpolitischen Ziele der Niederlande vertrat de Groot mit dem Hinweis auf den „Bestandsschutz des Pächters“. Gemeint ist in diesem Fall eine Festschreibung des Status quo, d. h. die Rechtsposition des Besitzstands.

4. In den Vorträgen zum zweiten Teil der Gesprächsrunde wurde von Gotzen und de Groot der Stellenwert des Vorkaufsrechts des Pächters hervorgehoben, welches auch in beiden Ländern von großer praktischer Bedeutung sei. Für Belgien spricht ein hoher und stabiler Pachtlandanteil dieser großen Bedeutung aber eher entgegen.

Bezüglich des Vorkaufsrechts in den Niederlanden führte van Dijk an, daß einem Pächter das Recht auf sichere Pacht soviel wert sei, daß er bei einem Eigentumswechsel von seinem Vorkaufsrecht Gebrauch mache, um einer möglichen Kündigung infolge Selbstbewirtschaft-

tungsanspruchs des neuen Eigentümers zu entgehen. Nach van Dijk veräußere der Pächter (Eigentümer) unmittelbar nach Erwerb das Land wieder an einen sicheren Verpächter (z. B. Versicherungsgesellschaft) auch unter Inkaufnahme eines Verlustgeschäftes, weil der Pachtzins incl. eines möglichen Verlusts bei Weiterverkauf in der Regel für ihn immer noch günstiger sei als die Zinszahlung an eine Bank infolge Aufnahme eines Kredits für die erworbene Fläche. Für den neuen Eigentümer stelle der Boden eine langfristige Kapitalanlage dar, mit der er auf einen höheren Preis spekuliere. Dieser Gewinn ist zu erzielen, sobald das Land keiner Verpachtung mehr unterliegt und freies Eigentum wird. Diese Besonderheit ist auf die Tatsache zurückzuführen, daß aufgrund des geteilten Bodenmarktes in den Niederlanden nach dortigen Erfahrungen der Wert eines Grundstücks bei Umwandlung von Pachtland in Eigentumsfläche zur Zeit um etwa 100 % steigt.

Im weiteren Verlauf wurde die vornehmliche Bedeutung der Pachtgesetze für die Betriebspacht im Vergleich zur Parzellenpacht herausgestellt. Hierzu hob Dr. Haller hervor, daß im luxemburgischen Pachtgesetz eine eindeutige Unterscheidung zwischen Betriebs- und Parzellenpacht erfolge (vgl. Winkler, AgrarR 1986, 134 ff).

Einen aktuellen Bezug zur agrarpolitischen Diskussion in der Bundesrepublik stellte die Frage nach Pachtobergrenzen in Belgien und den Niederlanden her. Dies ist jedoch für unsere Nachbarn ohne Praxisrelevanz, obwohl in Belgien dieses Thema seit kurzem in die Diskussion gebracht wird. Dabei deutete Gotzen auf eine Höchstgrenze von etwa 100 ha hin, wobei aber noch nicht klar sei, ob man sich dabei auf die Betriebsfläche oder die Arbeitskräfte beziehen sollte.

5. Im dritten Teil der Diskussion ging es um die Nutzungsfreiheiten des Pächters. Die Diskussion entspann sich vornehmlich um die Einbeziehung von Pachtland in das gesamteuropäische Flächenstilllegungsprogramm und die Frage, ob eine Flächenstilllegung eine Nutzungsänderung darstelle oder nicht.

In Belgien besteht die Regelung, daß Änderungen, die das Grundstück der landwirtschaftlichen Nutzung entziehen, der Genehmigung des Verpächters bedürfen. Im Mittelpunkt steht nach Ansicht der Belgier die Produktion, die bei einer Stilllegung nicht fortgeführt wird, so daß eine Teilnahme von Pächtern nicht ohne Genehmigung des Verpächters möglich sei.

Nach Aussage von de Groot bestehen in den Niederlanden ähnliche Regelungen, und zwar dergestalt, daß „die Bestimmung, die Einrichtung oder die Gestalt des Gepachteten“ nicht verändert werden darf. Diese Regelung sei zwar vertraglich abdingbar, könne aber bei Bedarf über die Genehmigung der Grundkammer ersetzt werden. An der Flächenstilllegung könne der Pächter ohne Genehmigung des Verpächters teilnehmen, sofern die Stilllegungsdauer den Rahmen seiner Pachtperiode nicht überschreite. Die landwirtschaftliche Bestimmung dürfe nicht verändert werden, was eine Aufforstung problematisch werden lassen könne.

Dr. Lukanow wies aus deutscher Sicht auf die Beschränkung hin, daß ein Pächter zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung verpflichtet wäre. Dies berührt das Problem, ob eine Flächenstilllegung einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entspricht oder eine Änderung der landwirtschaftlichen Bestimmung darstellt. Im Gesetz zur Änderung des Gesetzes über die Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“ sei im Artikel 5 eine Klausel enthalten, wonach eine Stilllegung keine Änderung der landwirtschaftlichen Bestimmung bedeute (BGBl. I, S. 1053).

Eine Teilnahme am Flächenstillegungsprogramm bedürfe nicht der Zustimmung des Verpächters. Unproblematisch sei eine Teilnahme mit Rotationsbrache, gravierende Bedenken gäbe es aber bei der Dauerbrache.

6. Größere Übereinstimmung gab es bei der Frage nach der Rechtsposition des Eigentums für „verbessernde Investitionen“ auf Pachtgrundstücken. In Belgien verbleiben sie im Eigentum des Pächters, können aber auch vom Verpächter übernommen werden. In den Niederlanden besteht ebenso wie in der Bundesrepublik Deutschland ein Ersatzanspruch. In der Bundesrepublik stellt aber der Begriff des „Mehrwertes“ eine unklare Regelung bezüglich des Abgeltungszeitpunktes dar.

Innerhalb dieses Diskussionsteils wurde die Frage nach einer Interpretation des Begriffs der Landpacht aufgeworfen. Es wurde versucht die Begriffe „betriebsmäßige Nutzung“ und „Gebrauch von Gebäuden und Land“ im Hinblick auf die Nutzungsrechte des Pächters zu definieren. Es konnte jedoch lediglich festgestellt werden, daß der Begriff „Gebrauch von Gebäuden und Land“ eine weite Auslegung ermöglicht.

7. Der letzte Diskussionspunkt betraf die Verlängerungsmöglichkeiten der Pacht. Dies betrifft in Belgien den vertraglichen Rechtsschutz. Nach einem neuen Pachtgesetz – dies wurde am Tag des Seminars im belgischen Parlament verabschiedet – sollen den Vertragsparteien mehr Möglichkeiten zur Sicherung der Existenz des Pachtbetriebes, sprich Vertragsdauer, gegeben werden. Danach soll eine feste Vertragslaufzeit, die der Differenz des augenblicklichen Alters und dem 65. Lebensjahr des Pächters entspricht, mindestens aber 27 Jahre, ermöglicht werden (sog. Karrierepacht). Dies gibt

dem Pächter eine fast vollkommene Sicherheit, dem Verpächter steht aber nach Ablauf dieser Zeit die volle Verfügungsfreiheit über sein Eigentum wieder zu. Dabei werden dem Verpächter ein höherer Pachtpreis (+ 50 % für Land und +25 % für Gebäude des festgestellten Pachtpreises) und dem Pächter Steuererleichterungen zugestanden. Erstmals werde der Begriff des „langfristigen Pachtvertrages“ in das belgische Gesetz aufgenommen.

In den Niederlanden werde eine Vertragsverlängerung über Erbpachtverträge geregelt, die eine starke Zunahme aufweisen, aber keine Pachtverhältnisse im eigentlichen Sinne darstellen. Die „Erbpacht“ stellt ein dingliches, veräußerliches und vererbbares Nutzungsrecht dar. Das Pachtrecht sei auch auf dingliche Nutzungsrechte anwendbar, jedoch nicht bei Verträgen über 27 Jahre hinaus.

In der Bundesrepublik, so betonte Dr. Lukanow zum Abschluß, gebe es keinen vertraglichen Rechtsschutz, so wie ihn Belgien kennt. Würden allerdings irgendwelche, eine Vertragspartei einseitig benachteiligende Klauseln in den Vertrag eingefügt (sog. Knebelungsartikel), so wären sie nach dem AGB-Gesetz von 1976 unwirksam.

8. Zusammenfassend ist festzustellen, daß dieses rechtsvergleichende Agrarrechtssymposium wertvolle Einblicke in die gesetzlichen Pachtbestimmungen und deren praktische Handhabung dreier benachbarter Länder gab, die um die Ausführungen Dr. Hallers für Luxemburg noch bereichert wurde. Wenn auch die Diskussion um juristische Begriffsauslegungen zwischenzeitlich recht heftig geführt wurde (geführt werden mußte), so standen doch Wirkungen und Folgen der Pachtgesetze im Mittelpunkt der Auseinandersetzung.