

Paechterschutz in den Niederlanden

Citation for published version (APA):

de Groot, G-R. (1989). Paechterschutz in den Niederlanden. *Zeitschrift fuer Agrarrecht*, 2, 6-9.

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.

Pächterschutz in den Niederlanden

Berichterstatter: Prof. Dr. Gerard-René de Groot, o. Professor für Rechtsvergleichung und Internationales Privatrecht der Staatlichen Universität Limburg, Maastricht, Niederlande*)

Inhaltsübersicht:

1. Einführende Bemerkungen
2. Pachtfortsetzung
 - 2.1 Dauer des Pachtverhältnisses
 - 2.2 Kündigungsverfahren
 - 2.3 Pachtfortsetzungsverfahren
 - 2.4 Vorkaufsrecht
 - 2.5 Pachtübernahmeverfahren
3. Nutzungsfreiheit und Pächterinvestitionen
 - 3.1 Allgemeine Bemerkungen
 - 3.2 Investitionsersatz
 - 3.3 Anhang: Pächter und Milchquoten
4. Ausblick

1. Einführende Bemerkungen

Das Pachtrecht ist in den Niederlanden im Pachtgesetz (Pachtwert; nachher abzukürzen als PW) vom 23. Januar 1958, Stbl. 37, geregelt. Dieses Pachtgesetz ist seit seinem Inkrafttreten am 1. Mai 1958 (1) des öfteren geändert worden (2). Ziel des Pachtgesetzes ist es, die Interessen des Pächters (namentlich Betriebskontinuität) mit den Interessen des Verpächters (Rentabilität und Flexibilität) in Einklang zu bringen (3).

In den Niederlanden wurde 1987 34,7% des landwirtschaftlichen Bodens von Pächtern benutzt. Die totale Pachtfläche hat sich in den vergangenen Jahrzehnten allmählich verringert: Im Jahre 1959 waren 52,4% des landwirtschaftlichen Bodens verpachtet, 1966 waren dies 49,2%, 1970 48,1%, 1975 44,4%, 1977 42,5%, 1979 40,7%, 1983 37,6% und 1985 35,9%. Der Rückgang der Pachtfläche betrug in der Periode 1966–1970 1,7%, 1970–1975 2,2%, 1975–1979 2,7% und 1979–1983 2,3%. Im Jahre 1959 bewirtschafteten 37,1% der Landwirte lediglich eigenen Boden, während 30,4% ausschließlich mit gepachtetem Boden arbeiteten; die übrigen hatten teilweise eigenen Boden, hatten aber auch

Flächen zugepachtet. Im Jahre 1983 benutzten 47% der Landwirte lediglich eigenen Boden, und nur noch 12,9% der Bauernhöfe waren völlige Pachtbetriebe.

Der Begriff „Pacht“ bezieht sich im niederländischen Recht – anders als z. B. in der Bundesrepublik Deutschland – ausschließlich auf Pacht von landwirtschaftlichem Boden oder landwirtschaftlichen Betrieben. Als Pachtvertrag wird in Art. 1 Abs. 1 Buchstabe d) PW jeder Vertrag definiert, in dem eine Partei sich verpflichtet, einer anderen Partei aufgrund einer Gegenleistung einen landwirtschaftlichen Betrieb („hoeve“) oder landwirtschaftlichen Boden („los land“) zwecks Ausübung der Landwirtschaft zur Verfügung zu stellen. Das Pachtgesetz ist auf alle Verträge, die dieser Definition entsprechen, anzuwenden, auch wenn ein Vertrag nicht ausdrücklich (oder gar ausdrücklich nicht!) als Pachtvertrag bezeichnet wurde. Ein landwirtschaftlicher Betrieb wird in diesem Zusammenhang als eine Kombination eines zur Ausübung der Landwirtschaft dienendes Gebäude und landwirtschaftlichen Bodens definiert. Der Unterschied zwischen landwirtschaftlichem Betrieb („hoeve“) einerseits und landwirtschaftlichem Boden („los land“) andererseits ist übrigens nur im Hinblick auf die grundsätzliche Dauer eines Pachtvertrages relevant (hoeve: zwölf Jahre, los land: sechs Jahre).

Im Prinzip bilden die Vorschriften des Pachtgesetzes zwingendes Recht; lediglich die in Art. 57 PW erwähnten Vorschriften sind abdingbar. Es betrifft die Artikel 15, 20, 21, 22, 23, 24, 25 Abs. 2, 26 Abs. 1, 27 Abs. 1 und 30 Abs. 1 und 2 PW. Soweit diese Vorschriften im folgenden zur Sprache kommen, wird ihr dispositiver Charakter ausdrücklich hervorgehoben.

Pachtverträge müssen im Prinzip schriftlich eingegangen werden; das gleiche gilt für Verträge zur Änderung eines Pachtvertrages oder für Verträge zur Auflösung eines Pachtverhältnisses (Art. 2 PW). Sie müssen von der sogenannten Grundkammer („grondkamer“) genehmigt werden. Mündliche Pachtverträge sind jedoch dennoch schuldrechtlich bindend; aufgrund ihres mündlichen Charakters können sie aber selbstverständlich der Grundkammer nicht zur Genehmigung vorgelegt werden. Das heißt, daß die Vorlageverpflichtung des Art. 8 PW nicht erfüllt werden kann. Diese beinhaltet, daß gemäß Art. 8 Abs. 1 PW jede der Parteien verpflichtet ist, einen Pachtvertrag oder einen Vertrag zur Änderung eines Pachtvertrages der Grundkammer innerhalb einer Frist von zwei Monaten, nachdem der Vertrag geschlossen wurde, zur Genehmigung vorzulegen. Abs. 2 bestimmt Entsprechendes für einen Vertrag zur Auflösung eines Pachtverhältnisses. Grundsätzlich ist die

*) Frau Gerichtsassessorin Hildegard Schneider, Universitätsdozentin für internationales öffentliches Recht, danke ich für ihre Bemerkungen beim Verfassen dieses Aufsatzes.

Nichterfüllung der Verpflichtung des Art. 8 Abs. 1 PW strafbar. Die Strafbarkeit tritt gemäß Art. 11a PW aber lediglich dann ein, wenn die Genehmigung des Pachtvertrages einen Monat nach einer ihr Fehlen rügenden Annahmung der Behörden noch immer nicht beantragt wurde. Diese Strafsanktion ist deshalb relativ unbedeutend. Wichtiger ist die Tatsache, daß Art. 9 PW bestimmt, daß der Verpächter, solange die Grundkammer den Vertrag nicht genehmigt hat, keine Verurteilung des Pächters zur Zahlung des Pachtzinscs fordern kann und der Pachtvertrag desweiteren für unbestimmte Zeit gilt. Erst im Augenblick der Genehmigung fängt die gesetzlich vorgesehene Dauer des Pachtverhältnisses (zwölf Jahre für landwirtschaftliche Betriebe und sechs Jahre für landwirtschaftlichen Boden) an. Wenn ein Pachtvertrag nicht schriftlich eingegangen ist, kann jede der Parteien beantragen, daß der Vertrag schriftlich niedergelegt wird (Art. 11 PW).

Während des Genehmigungsverfahrens achtet die Grundkammer u. a. darauf, daß der Pachtzins nicht höher als behördlich pro Hektar festgestellt ist und daß auch die übrigen Verpflichtungen des Pächters nicht übermäßig oder knebelnd sind.

2. Pachtfortsetzung

2.1 Dauer des Pachtverhältnisses

Gemäß Art. 12 Abs. 1 PW gilt ein Pachtvertrag bezüglich eines landwirtschaftlichen Betriebes grundsätzlich für einen Zeitraum von zwölf Jahren und ein Vertrag bezüglich landwirtschaftlichen Bodens für eine Frist von sechs Jahren. Eine längere Pachtfrist ist zulässig, jedoch muß der Tag der Auflösung des Pachtverhältnisses ausdrücklich festgelegt werden. Die Grundkammer kann ausnahmsweise ein kürzeres Pachtverhältnis genehmigen. Diese kürzeren Pachtverhältnisse werden nicht automatisch verlängert. Wenn dieses Pachtverhältnis kürzer als ein Jahr dauert, ist eine Verlängerung sogar ausgeschlossen. Ansonsten kann der Pächter innerhalb einer von der Grundkammer bei der Genehmigung festgestellten Frist Verlängerung des Pachtverhältnisses beantragen.

2.2 Kündigungsverfahren

Art. 36 Abs. 1 PW sieht vor, daß mindestens zwölfjährige Pachtverhältnisse bezüglich landwirtschaftlicher Betriebe oder mindestens sechsjährige Pachtverhältnisse bezüglich landwirtschaftlichen Bodens von Rechts wegen automatisch um sechs Jahre verlängert werden. Dieser Verlängerung kann durch eine Kündigung vorgebeugt werden. Die Kündigung darf nicht eher als drei Jahre, muß jedoch spätestens ein Jahr (oder in ganz besonderen Fällen sechs Monate) vor Ablauf des Pachtverhältnisses ausgesprochen werden, wobei sie durch einen Gerichtsvollzieher oder durch einen Einschreibebrief erfolgen muß. Falls nicht gekündigt wird, wird, wie bereits erwähnt, das Pachtverhältnis um jeweils sechs Jahre verlängert.

2.3 Pachtfortsetzungsverfahren

Innerhalb eines Monats nach Empfang einer Kündigung kann der Pächter bei der Pachtkammer des zuständigen Amtsgerichts Verlängerung des Pachtverhältnisses beantragen. Die Pachtkammer entscheidet über einen solchen Antrag nach freiem Ermessen unter Beachtung der Billigkeit. In einigen Fällen muß die Pachtkammer einen Verlängerungsantrag jedoch zurückweisen:

a) Dies ist der Fall, wenn der Pächter vor Ablauf des Pachtverhältnisses das Alter von 65 Jahren vollenden

wird und der Verpächter sich unter Berufung hierauf einer Verlängerung widersetzt (Art. 38a PW). Eine solche Verlängerungsverweigerung ist jedoch wiederum nicht zulässig, wenn der betreffende landwirtschaftliche Betrieb oder der betreffende landwirtschaftliche Boden unter Verletzung des Vorkaufsrechts des Pächters veräußert worden ist (Art. 38a Abs. 2 i. V. m. Art. 43 PW). Eine Verlängerung ist auch möglich, wenn der 65jährige Pächter ein bereits mindestens fünfzehnjähriges Kind, Stiefkind oder Pflegekind hat, zu dessen Gunsten ein Pachtübernahmeverfahren läuft.

b) Der Verlängerungsantrag kann weiter zurückgewiesen werden, wenn der Pächter nicht ordentlich gewirtschaftet hat oder das Verhalten des Pächters dem Verpächter gegenüber zu begründeten Beschwerden Anlaß gegeben hat.

c) Wenn der Verpächter das Pachtobjekt für eine nicht-landwirtschaftliche Bestimmung nutzen möchte und diese Bestimmung dem allgemeinen Interesse entspricht, wird ein Verlängerungsantrag ebenfalls zurückgewiesen. Dies gilt jedenfalls, wenn der Verpächter das Pachtobjekt in Übereinstimmung mit einem genehmigten Flächennutzungsplan für eine nicht-landwirtschaftliche Bestimmung nutzen möchte.

d) Grundsätzlich wird ein Verlängerungsantrag ebenfalls zurückgewiesen, wenn der Verpächter, dessen Ehegatte oder dessen Ahnen oder Abkömmlinge (einschließlich Pflegekinder) das Pachtobjekt selbst für eine landwirtschaftliche Bestimmung benutzen möchten. Dieser Verlängerungsverweigerungsgrund gilt jedoch nicht, wenn der Verpächter eine juristische Person ist oder durch den Verlust des Pachtobjektes die Existenzgrundlage des Pächters gefährdet ist, während die persönliche Nutzung für den Verpächter oder seine erwähnten Verwandten nicht von großer Bedeutung ist.

Verweigerung eines Verlängerungsantrages aufgrund beabsichtigten Eigenbedarfs braucht nicht zu erfolgen, wenn innerhalb einer bestimmten Frist vor Ende des laufenden Pachtverhältnisses ein Verpächterwechsel stattgefunden hat. Die Details dieser Regelung finden sich in Art. 43 PW. Falls ein Verpächterwechsel innerhalb einer Frist von sechs Jahren vor Ablauf des Pachtverhältnisses stattgefunden hat und der neue Verpächter nicht der Ehegatte, oder ein Bluts- oder Anverwandter in gerader Linie (einschließlich Pflegekinder) des vorigen Verpächters ist, hat die Pachtkammer des Amtsgerichts die Befugnis, das Pachtverhältnis bis höchstens sechs Jahre nach dem Pachtjahr, in dem der Verpächterwechsel stattgefunden hat, zu verlängern (Art. 43 Abs. 2 PW). Falls durch die Beendigung des Pachtverhältnisses die Existenzgrundlage des Pächters ernsthaft gefährdet wird, ist die Pachtkammer sogar zu einer solchen Verlängerung verpflichtet (Art. 43 Abs. 1 PW). Außerordentlich wichtig ist es zu betonen, daß vor Ablauf des verlängerten Pachtverhältnisses grundsätzlich wieder eine neue Verlängerung beantragt werden kann (siehe Art. 43 Abs. 3 PW). Eine Verlängerung des Pachtverhältnisses findet grundsätzlich nur bis zum Ende jenes Pachtjahres statt, in dem der Pächter das 65. Lebensjahr vollenden wird. Besondere Vorschriften gelten allerdings, wenn innerhalb von zwölf Jahren vor Ablauf des Pachtverhältnisses ein Verpächterwechsel unter Verletzung eines Vorkaufrechtes des Pächters stattgefunden hat. Die Pachtkammer ist dann zu einer Verlängerung bis zwölf Jahre nach Ende des Pachtjahres, in dem der Verpächterwechsel stattfand, befugt und u. U. sogar verpflichtet, selbst dann, wenn der Pächter innerhalb dieser Zeit das 65. Lebensjahr vollendet.

2.4 Vorkaufsrecht

Grundsätzlich hat ein Pächter ein gesetzliches Vorkaufsrecht bezüglich des von ihm gepachteten landwirtschaftlichen Betriebs oder Bodens (Art. 56b Abs. 1 PW). Im Falle einer geplanten Veräußerung muß der Verpächter dies dem Pächter durch einen Gerichtsvollzieher oder durch Einschreibebrief mitteilen. Der Pächter muß dann innerhalb Monatsfrist ebenfalls durch einen Gerichtsvollzieher oder durch einen Einschreibebrief Kenntnis geben, ob er grundsätzlich bereit ist, den betreffenden Betrieb oder Boden zu kaufen. Falls er dies nicht ist oder sich nicht innerhalb Monatsfrist äußert, verliert er für die Dauer eines Jahres sein Vorkaufsrecht. Falls er zwar zum Kauf bereit ist, aber Verpächter und Pächter sich nicht über den Kaufpreis einigen können, stellt die Grundkammer auf Antrag des Verpächters den Wert des Betriebes oder des Bodens fest. Falls der Verpächter dann einverstanden ist, gegen diesen so festgestellten Wert zu veräußern, wird dieses dem Pächter wieder durch einen Gerichtsvollzieher oder durch Einschreibebrief mitgeteilt. Dieser muß sich dann wieder innerhalb eines Monats zum Kauf entscheiden, da der Verpächter ansonsten während eines Jahres nicht mehr an das Vorkaufsrecht gebunden ist und demzufolge frei verkaufen darf.

In einigen Fällen hat der Pächter kein Vorkaufsrecht (Art. 56e und 56f PW):

- a) Im Falle einer Zwangsversteigerung.
- b) Wenn der Verpächter das Pachtobjekt seinem Ehegatten oder einem Bluts- oder Anverwandten in gerader Linie (einschließlich Pflegekindern) oder einem (Halb-)bruder, einer (Halb-)schwester, einem Schwager oder einer Schwägerin veräußert.
- c) Im Falle eines Vertrages zwischen Gesamthandseigentümern aufgrund von Scheidungs- oder Erbrechtsauseinandersetzungen.
- d) Wenn der Pächter bereits das 65. Lebensjahr vollendet hat, es sein denn, das Pachtverhältnis wurde von der Pachtkammer unter Anwendung des bereits oben erwähnten Art. 38a Abs. 2 PW in Zusammenhang mit einem Pachtübernahmevertrag verlängert.
- e) Wenn das Pachtobjekt ohne Verletzung von (Entwurf) Flächennutzungsplänen jemandem veräußert wird, der es für eine nichtlandwirtschaftliche Bestimmung nutzen wird.
- f) Wenn die Grundkammer auf Antrag des Verpächters festgestellt hat, daß dieser ernste Gründe hat, dem Pächter nicht die Möglichkeit zu geben, Eigentümer zu werden, z. B. weil letzterer ein schlechter Landwirt ist.

Art. 56h PW bestimmt, daß die Verletzung des Vorkaufsrechts des Pächters dazu führt, daß der Verpächter dem Pächter einmal den jährlichen Pachtzins – jedoch mindestens 250 Gulden – als Schadensersatz zu zahlen hat. Der Pächter kann aber weiterhin völligen Schadensersatz verlangen. Eine wichtige Sanktion bildet weiter die bereits erwähnte Regelung, daß im Falle eines Verpächterwechsels unter Verletzung des Vorkaufsrechts die Pachtkammer befugt und u. U. sogar verpflichtet ist, das Pachtverhältnis bis zu zwölf Jahre nach dem Verpächterwechsel zu verlängern. Eine letzte Sanktion liegt darin, daß ein Dritter, der einen landwirtschaftlichen Betrieb oder landwirtschaftlichen Boden vom Verpächter kauft, während er darüber informiert ist, daß dadurch ein Vorkaufsrecht des Pächters verletzt wird, gegenüber diesem Pächter eine unerlaubte Handlung begeht. Der

Pächter kann demzufolge von dem Käufer Schadensersatz verlangen, und die Rechtsprechung hat in diesem Zusammenhang des öfteren entschieden, daß dieser Schadensersatz auf Verlangen des Pächters dergestalt geleistet werden muß, daß das Pachtobjekt dem Pächter gegen Zahlung des von der Grundkammer festzustellenden Wertes übereignet werden muß (4)

2.5 Pachtübernahmeverfahren

Der Pächter kann bei der Pachtkammer beantragen, daß das Pachtverhältnis auf seinen Ehegatten, einen oder mehrere seiner Bluts- oder Anverwandten in gerader Linie (einschließlich Pflegekindern) oder auf einen Mitpächter übergeht oder eine oder mehrere dieser Personen dem Pachtverhältnis als Mitpächter beitreten (Art. 49 und 49a PW). Falls der Pächter einen solchen Antrag stellt, kann der Verpächter bei der Pachtkammer beantragen, daß das Pachtverhältnis auf einen anderen des eben erwähnten Personenkreises übergeht. Die Pachtkammer entscheidet grundsätzlich aufgrund von Billigkeitsprinzipien unter Beachtung der Vorschriften des Art. 49 Abs. 4–9 PW. Ein Pachtübernahmeverfahren kann auch nach dem Tode des Pächters eingeleitet werden (Art. 54 PW), und zwar vom oben genannten Personenkreis oder vom Verpächter selbst. Die Pachtkammer entscheidet wieder grundsätzlich aufgrund von Billigkeitsprinzipien.

3. Nutzungsfreiheit und Pächterinvestitionen

3.1 Allgemeine Bemerkungen

Art. 25 PW schreibt vor, daß der Pächter verpflichtet ist, das Pachtobjekt als guter Pächter zu benutzen und alles zu tun beziehungsweise zu unterlassen hat, was ein guter Pächter unter gleichen Umständen tun, beziehungsweise unterlassen würde. Ohne schriftliche Einwilligung des Verpächters darf der Pächter die Bestimmung (d. h. die landwirtschaftliche Nutzung), die Einrichtung oder die Gestalt des Pachtobjektes nicht ganz oder teilweise ändern. Wenn diese Einwilligung verweigert wird, kann sie durch eine Genehmigung der Grundkammer ersetzt werden. Diese Genehmigung wird erteilt, wenn die Änderung allgemeinen landwirtschaftlichen Interessen dient und ihr kein begründetes Interesse des Verpächters entgegensteht.

In diesem Zusammenhang muß darauf hingewiesen werden, daß der Pächter sich ohne Einwilligung des Verpächters an der Flächenstillegung beteiligen kann. Die finanzielle Begünstigung einer Flächenstillegung beruht auf der EWG-Verordnung Nr. 1094/88. Diese Verordnung wurde durch die „Beschikking ter zake van het uit de produktie nemen van bouwland“ (Verordnung über die Stillegung von landwirtschaftlich genutzten Flächen) vom 16. August 1988 (Stcrt. Nr. 158 vom 17. August 1988, S. 2 und 12) in nationales Recht umgesetzt, welche am 29. August 1988 in Kraft trat. Aus Art. 13 der Verordnung geht hervor, daß ein Pächter bezüglich von ihm gepachteten Bodens Stillegungsverpflichtungen eingehen kann unter der Voraussetzung, daß die Stillegungsperiode nicht die seines Pachtverhältnisses überschreitet. Falls die Stillegungsperiode länger als sein Pachtrecht dauert, benötigt er die Einwilligung des Verpächters. Auch wenn das Pachtverhältnis länger als die Stillegungsperiode dauert, darf der Pächter sich jedoch nicht zu einer beliebigen Art der Stillegung verpflichten. Es wäre pachtrechtswidrig, wenn der Pächter sich dazu verpflichten würde, das Pachtobjekt fortan für eine nichtlandwirtschaftliche Bestimmung zu nutzen oder aufzu-

forsten (vgl. Art. 6 der Verordnung). Nur eine Stilllegung stricto sensu – unter Handhabung der landwirtschaftlichen Bestimmung – kommt in Frage.

3.2 Investitionersatz

Nach Ende des Pachtverhältnisses ist der Verpächter verpflichtet, dem Pächter für die von diesem vorgenommenen Verbesserungen des Gepachteten einen nach Billigkeit festzustellenden Ersatz zu zahlen. Eine vorher bestehende Beschränkung auf die in den letzten zwanzig Jahren realisierten Verbesserungen wurde durch eine am 1. November 1984 in Kraft getretene Gesetzesänderung vom 28. Juni 1984, Stbl. 388 gestrichen. Der zu zahlende Investitionersatz ist nicht höher festzusetzen als die von den Verbesserungen verursachte Wertsteigerung des Pachtobjektes am Ende des Pachtverhältnisses. Der Ersatz wird niedriger festgesetzt, je länger der Pächter bereits die Früchte der von ihm bewirkten Verbesserungen hat genießen können. Der Ersatz muß lediglich gezahlt werden, wenn der Pächter dem Verpächter sein Vorhaben bereits vor der beabsichtigten Verbesserung unter Erwähnung der mutmaßlichen Kosten mitgeteilt und der Verpächter sich den Verbesserungen nicht innerhalb eines Monats widersetzt hat. Widerspricht der Verpächter, so kann die Grundkammer die Weigerung für ungültig erklären.

3.3 Pächter und Milchquoten

Die Milchquotenregelung wurde durch Verordnung vom 30. März 1988 novelliert (Beschikking superheffing 1988 [melk]; Stcrt. Nr. 64 vom 31. März 1988) und trat am 3. April 1988 in Kraft. Die vorherige Milchquotenregelung (Beschikking superheffing 1985) gilt für Altfälle weiter, soweit und solange dies für eine ordnungsgemäße Durchführung ihrer Regelungen notwendig ist („zover en tot zolang nodig is voor de goede uitvoering van het daarin bepaalde“, Art. 34 Abs. 1 Beschikking superheffing 1988). Was die Regelung bezüglich Übertragung der Milchquoten betrifft, sind die alte und die neue Verordnung grundsätzlich identisch. Art. 19 Beschikking superheffing 1988 schreibt vor, daß Pächter und Verpächter im Falle einer gerichtlichen oder vertraglichen Auflösung ihres Pachtverhältnisses ausdrücklich vereinbaren müssen, in welcher Höhe Milchquoten auf den Verpächter

übergehen (bis zu einem Maximum von 20000 Kilogramm pro Hektar). Diese Regelung ist leider relativ unklar, weil keine Lösung für den Fall, daß Parteien sich nicht einigen können, gegeben wird. Ebenfalls ist nicht geregelt, was passiert, wenn das Pachtverhältnis endet, weil ein Verlängerungsantrag des Pächters von der Pachtkammer zurückgewiesen wird. Diese Fälle werden deshalb in der Literatur unterschiedlich beurteilt. Eine Klarstellung des Gesetzgebers ist dringend notwendig (5).

4. Ausblick

Im Augenblick wird im niederländischen Landwirtschaftsministerium darüber nachgedacht, welche Änderungen des Pachtrechts die Bereitschaft der Eigentümer von landwirtschaftlichem Boden zur Verpachtung vergrößern könnte. Eine Liberalisierung der Pachtgesetzgebung wäre dazu notwendig. Ein Regierungsstandpunkt über diese Problematik wird möglicherweise in der zweiten Hälfte des Jahres 1989 veröffentlicht (6). Gerade im Rahmen der rechtsvergleichenden Diskussionen in Bévercé-Malmédy könnten uns Möglichkeiten der Liberalisierung deutlich werden, die andererseits den an sich wünschenswerten Pächterschutz nicht zu eingreifend verringern.

1. Beschluß vom 21. April 1958, Stbl. 199; die Art. 72–75 des Pachtgesetzes traten jedoch gemäß einem Beschluß vom 17. März 1958, Stbl. 146 bereits am 29. März 1958 in Kraft.

2. Insgesamt 22 mal, letztlich durch Gesetz vom 3. Dezember 1987, Stbl. 591.

3. Houwing/Rombach, Pachtwet, Loseblattkommentar, Kluwer Deventer, Inleiding, Anm. 1; J. R. Sijmonsma, Evenwicht tussen flexibiliteit en continuïteit in de Pachtwet; wijziging van de Pachtwet in verband met het bereiken van de 65-jarige leeftijd door de pachter, Agrarisch Recht 1985, S. 373–382.

4. Hoge Raad 18 Juni 1971, Nederlandse Jurisprudentie 1971, 408, dazu u. a. Ph. A. N. Houwing, Agrarisch Recht 1983, S. 210.

5. Vgl. Pachtsenat Gerichtshof Arnheim vom 29. Februar 1988, Agrarisch Recht 1988, Nr. 4161; siehe weiter P. de Haan, Pacht en melkquotum, Agrarisch Recht 1988, S. 330–342 und A. H. T. Heisterkamp, Pacht en de ontwikkelingen in de produktie, Agrarisch Recht 1988, 209–224 mit weiteren Literaturhinweisen.

6. Vgl. die Erläuterungen zum Haushaltsgesetz 1989, Gesetzesentwurf 20 800, Kapitel XIV (Ministerium für Landwirtschaft und Fischerei), Nr. 2, S. 50; siehe auch D. Luteyn, Pacht als financieringsinstrument gericht op de toekomst, Agrarisch Recht 1988, S. 235, 236 und J. van Noord, Pacht in veranderend landbouwbeleid, Agrarisch Recht 1988, S. 242, 243.

Pächterschutz im Landpachtrecht der Bundesrepublik Deutschland

Berichterstatter: Rechtsanwalt Dr. Jürgen Lukanow, Euskirchen

Einleitung

1. Der gesetzliche Pächterschutz
 - 1.1 Pachtfortsetzungsverfahren (§ 595 BGB)
 - 1.2 Vertragsänderungsverfahren (§ 593 BGB)
2. Verbesserung der Pächterstellung
 - 2.1 Nutzungsänderungsverfahren
 - 2.2 Investitionersatz
 - 2.3 Kündigungsfristen
 - 2.3.1 Schriftform
 - 2.3.2 Neue Kündigungsfristen
 - 2.3.3 Sonstige Fristenregelung
 - 2.4 Verfahrensrecht

3. Pacht und Kontingente

- 3.1 Milchquote
- 3.2 Rübenquote
- 3.3 Flächenstilllegung

4. Pachtpreis

5. Zusammenfassung
 - 5.1 Charakterisierung des Landpachtrechts
 - 5.2 Harmonisierungsbedarf

Einleitung

Von der landwirtschaftlichen Nutzfläche in der Bundesrepublik Deutschland mit rund 11 Mio. Hektar sind rund 34 % Pachtfläche (1987). Die Betriebspacht umfaßt etwa 6 % hiervon. Die übrige Fläche ist von Eigentumsbetrieben zugepachtet. Die Parzellenpacht bestimmt also entscheidend die Agrarstruktur, im Gegensatz etwa zu Belgien mit seinem überwiegenden Anteil an Betriebspacht.