

Kommentar Landpachtrecht

BGB-Vertragsrecht / Landpachtverkehrsgesetz

1. Auflage 2012. Buch. 884 S. Gebunden
ISBN 978 3 89187 072 3

[Recht > Zivilrecht > Mietrecht, Immobilienrecht > Mietrecht, Pachtrecht, Leasing, Immobilienverwaltung](#)

Zu [Inhaltsverzeichnis](#)

schnell und portofrei erhältlich bei

**beck-shop.de**
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

wird in Absatz 2 der Vorschrift ausdrücklich darauf verwiesen. Soweit Mietrechtsvorschriften entsprechende Anwendung finden, wird jeweils im Einzelfall auf sie verwiesen. Eine generelle Verweisung auf Mietrechtsvorschriften besteht hinsichtlich des landwirtschaftlichen Pachtrechts nicht mehr.²¹⁹ Vielmehr enthalten die §§ 585a bis 597 BGB insofern eine abschließende Sonderregelung.²²⁰ Ein Rückgriff auf das Mietrecht ist – abgesehen von ausdrücklichen Einzelverweisungen – allenfalls im Wege der Interpretationshilfe zulässig.²²¹

Mit diesem Aufbau sollte dem Interesse der Landwirtschaft an einer übersichtlichen und einheitlichen Kodifikation des sie betreffenden Pachtrechts Rechnung getragen werden, ohne dass dies zulasten der anderen Pachtrechtsvorschriften ging.²²²

II. Anwendungsbereich

1. Landpacht

Die Vorschrift definiert den Landpachtvertrag als eine besondere Form des Pachtvertrages. Gegenstand eines solchen Vertrages können nur ein Grundstück oder ein Grundstück mit den zu seiner Bewirtschaftung dienenden Wohn- und Wirtschaftsgebäuden sein, wobei die Verpachtung „überwiegend zur Landwirtschaft“ erfolgen muss. **5**

Wie sich aus Absatz 2 der Vorschrift i. V. m. §§ 582, 582a BGB ergibt, kann daneben Inventar mitverpachtet werden. Ist ein Betrieb mit seinem Inventar Vertragsgegenstand, spricht man von einer sog. „eisernen Verpachtung“.²²³ Die bloße entgeltliche Überlassung landwirtschaftlichen Inventars ist allerdings keine Landpacht.²²⁴ **6**

In Absatz 3 wird klargestellt, dass auch für die Verpachtung von forstwirtschaftlichen Grundstücken die Regelungen des Landpachtrechts gelten, **7**

219 Vgl. BT-Drs. 10/509 S. 14.

220 MüKo/Harke, § 585 Rdnr. 1.

221 MüKo/Harke, § 585 Rdnr. 1.

222 BT-Drs. 10/509 S. 14.

223 OLG Hamm, Urt. v. 10.11.2009 (Az.: I-10 U 42/09, 10 U 42/09), juris Rdnr. 45.

224 Staudinger/v. Jeinsen, § 585 Rdnr. 29.

sofern die Verpachtung an den Inhaber eines überwiegend landwirtschaftlich genutzten Betriebes erfolgt.

- 8 Nicht erwähnt werden grundstücks- und betriebszugehörige Rechte. Die Mitverpachtung der zu einem Betrieb gehörenden Rechte ist allerdings allgemein üblich. Werden die zu einem Betrieb gehörenden oder sonstigen zur landwirtschaftlichen Nutzung zugehörigen Rechte, wie Zuckerrüben-Lieferrechte, die Milchreferenzmenge oder Zahlungsansprüche nach der GAP, in einen Landpachtvertrag mit einbezogen, unterfallen sie ebenfalls den §§ 585 ff. BGB. Werden sie nicht mit einbezogen, teilt sich das einheitliche Nutzungsverhältnis in einen Landpachtvertrag bezüglich des Betriebes und der Grundstücke sowie einen Pachtvertrag bezüglich der Rechte.²²⁵ Die reine Rechtspacht ist keine Landpacht.²²⁶

2. Übergangsvorschriften

- 9 Gemäß Art. 232 § 3 EGBGB i. V. m. § 52 Abs. 1 LwAnpG richten sich Landpachtverträge, die vor dem Wirksamwerden des Beitritts am 3.10.1990 in der ehemaligen DDR geschlossen worden sind, von diesem Zeitpunkt an nach den §§ 581 bis 597 BGB.
- 10 Für Landpachtverhältnisse aufgrund von Verträgen, die vor dem Inkrafttreten des Gesetzes zur Neuordnung des landwirtschaftlichen Pachtrechts am 1.7.1986 geschlossen worden sind, folgt dies aus Art. 219 Abs. 1 S. 1 EGBGB. Danach richten sich diese Pachtverträge von diesem Tag an nach der neuen Fassung der §§ 581 bis 597 BGB. Sofern vertragliche Bestimmungen über das Inventar auf bis dahin geltendem Recht beruhen, konnte jede Vertragspartei gemäß Art. 219 Abs. 1 S. 2 EGBGB innerhalb von zwei Jahren dem anderen Vertragsteil gegenüber erklären, dass für den Pachtvertrag insoweit das alte Recht fortgelten sollte.

III. Begriffe

- 11 Der Landpachtvertrag ist ein gegenseitiger schuldrechtlicher Vertrag. Wesensmerkmal eines Pachtvertrages ist, dass dem Pächter neben der Ge-

225 *Faßbender/Hötzel/Lukanow*, § 585 Rdnr. 4.

226 *Staudinger/v. Jeinsen*, § 585 Rdnr. 30.

brauchsüberlassung auch die Fruchtziehung im Rahmen der ordnungsgemäßen Wirtschaft gewährt wird.²²⁷

1. Grundstückspacht/Flächenpacht

Gegenstand eines Landpachtvertrages kann ein Grundstück sein, wobei die Verpachtung überwiegend zur Landwirtschaft erfolgen muss.²²⁸ Grundstücke im Sinne des Landpachtrechts sind abgegrenzte Teile der Erdoberfläche, die im Grundbuch eingetragen sind oder reale Grundstücksteile, deren Umfang und Grenzen bestimmt sind, wie z. B. eine Teilfläche aus einer einheitlichen Grundstücksparzelle.²²⁹ Der Begriff des Grundstücks entspricht damit nicht dem formellen Grundstücksbegriff des Sachenrechts, sondern umfasst auch Bodenflächen, die bloß Teil eines im Grundbuch eingetragenen Grundstücks sind.²³⁰ Erforderlich ist, dass das Grundstück bzw. die Teile davon konkret und eindeutig identifizierbar bestimmt sind.²³¹ 12

2. Betriebspacht

Werden zusammen mit einem oder mehreren Grundstücken die zu dessen bzw. deren Bewirtschaftung dienenden Wohn- oder Wirtschaftsgebäude verpachtet, liegt eine sog. Betriebspacht vor (s. *Fiedler*, nach § 585). Der Begriff des „Betriebes“ im Landpachtrecht weicht damit von dem des allgemeinen Sprachgebrauchs ab, wonach unter einem landwirtschaftlichen Betrieb eine Wirtschaftsstelle mit allen zugehörigen Ländereien zu verstehen ist.²³² Im Rahmen des § 585 BGB wird dagegen bereits von einem „Betrieb“ gesprochen, wenn nur ein Grundstück mit dem zugehörigen Wohn- und/oder Wirtschaftsgebäude verpachtet wird. 13

Eine Mindestgröße wird in Bezug auf den Pachtgegenstand nicht verlangt, allerdings erfordert das Vorliegen eines landwirtschaftlichen Betriebes ein gewisses Maß an Größe und Selbständigkeit.²³³ Eine gewinnorientierte 14

227 § 581 Abs. 1 S. 1 BGB; *Faßbender/Hötzel/Lukanow*, § 585 Rdnr. 50.

228 Dazu im Einzelnen s. u. Rdnr. 15 ff.

229 *juris/Bauermeister*, § 585 Rdnr. 26.

230 *MüKo/Harke*, § 585 Rdnr. 2.

231 *Staudinger/v. Jeinsen*, § 585 Rdnr. 18.

232 Vgl. *Faßbender/Hötzel/Lukanow*, § 585 Rdnr. 12 f.

233 *Faßbender/Hötzel/Lukanow*, § 585 Rdnr. 16.