

Untertitel 5 **Landpachtvertrag**

§ 585

Begriff des Landpachtvertrags

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

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

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

Materialien: BT-Drucks 10/508; 10/509; 10/3830; 10/3498.

Schrifttum

BARNSTEDT/STEFFEN, Gesetz über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen (LwVG) (6. Aufl 2001)

BEYER, Milchquotenpächterschutz bei Betriebspacht, AgrarR 1994, 218

BOTH, Zur Auslegung des § 554 Abs 1 Nr 1 BGB bei Verzug mit einem Teil des Mietzinses, NJW 1970, 2197

vBOTH, Agrar-Unternehmensrecht – Der landwirtschaftliche Betrieb im Spannungsfeld zwischen allgemeinem Gesellschaftsrecht und Agrarsonderrecht (Diss Potsdam 1999)

DEWITT/SCHIRP, Die Rechte des Land-Pächters in der Enteignung, AgrarR 1994, 109

DIEDERICHSEN, Anmerkung zum Urteil des BGH vom 20.5.1964 (VIII ZR 235/63), NJW 1964, 2269

DINGERDISSEN, Der Ausgleich von Ver- und Aufwendungen sowie von Wertverbesserungen zwischen Pächter und Verpächter während des

Pachtverhältnisses und bei dessen Beendigung, AgrarR 1997, 105

DÜSING, Zur Problematik des Übergangs von Referenzmengen bei Rückgewähr der Pachtsache, AgrarR 1988, 93

FASSBENDER/HÖTZEL/LUKANOW, Landpachtrecht (2. Aufl 1993); zitiert FHL

FASSBENDER/HÖTZEL/vJEINSEN/PIKALO, Höfeordnung (3. Aufl 1994); zitiert FHvJP

FISCHER/WÖHRMANN, Kommentar zum Landpachtgesetz (2. Aufl 1954)

GRAFMÜLLER, Freistellung von LPGen von vertraglichen Ansprüchen aus Gebäudeunterhaltung, AgrarR 1992, 226

GRAGES, Die Lieferrechte der Zuckerrübenanbauer (Diss Köln 1989)

ders, Zuckermarktordnung und Rechtsbeziehungen zwischen Zuckerfabriken und Zuckerrübenanbauern, RdL 1990, 141

ders, Rechtsbeziehungen zwischen Zuckerfabriken und Zuckerrübenanbauern, RdL 1990, 227
GRÖGER, Zum Verwendungersatz des Pächters bei Pachtende – Milchreferenzmenge –, AgrarR 1991, 68

HENSE, Pfand- und Zurückbehaltungsrechte des abziehenden Pächters, RdL 1952, 311

HOFFMANN, Stand der Rechtsprechung zum Grundstücksverkehrs-, Landpacht- und Höfe-recht (begleitende Arbeitsunterlagen der Deutschen Anwaltsakademie aus Anlaß der jährlich stattfindenden Goslarer Agrarrechtswoche)

HURST, Die Reinigungs- und Streupflicht des Anliegers und Erdgeschoßbewohners aus rechtlicher Sicht, ZMR 1967, 67

JACOBS, Die Begrenzung des Verwendung-ersatzes, AcP 167 (1967) 350

JAKOBS/SCHUBERT, Die Beratung des Bürgerlichen Gesetzbuches, systematische Zusammenstellung der unveröffentlichten Quellen Recht der Schuldverhältnisse II §§ 433–651 (1980)

VJEINSEN, Existenzberechtigung des § 17 Abs 2 HöfeO unter besonderer Berücksichtigung „moderner“ Hofübergabeverträge, AgrarR 1983, 261

ders, Zur Änderung des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes, AgrarR 1991, 177

ders, Überlegungen zur Landpacht, AUR (ehemals AgrarR) 2003, 197

ders, Die Agrarreform 2003 – Konsequenzen für die Vertragsgestaltung, AUR (ehemals AgrarR) 2003, 293

ders, Die Agrarreform 2003 – Zwischenstand, AUR (ehemals AgrarR) 2004, 112

KEIDEL, Anmerkung zum Beschluß des BGH vom 29. 1. 1952 (V BLW 16/51), RdL 1952, 127

KLAUSER, Aufwendungsersatz bei Neubauten und werterhöhenden Verwendungen auf fremden Grund und Boden, NJW 1965, 513

KÖHNE, Bewertung landwirtschaftlicher Flächen und Betriebe, in: Handbuch des Agrarrechts Band I (1982)

KRÄMER, Anmerkung zum Urteil des OLG Celle vom 8. 6. 1962 (AZ 7 U 100/61), NJW 1962, 2301

KROESCHELL, Das neue Landpachtrecht und die DGAR, AgrarR 1987, 304

LANGE/WULFF, Kommentar zum Landpachtgesetz (2. Aufl 1955)

LANGE/WULFF/LÜDTKE-HANDJERY, Landpachtrecht (3. Aufl 1989); zitiert LWLH
LIPPMANN, Die Superinventarischen Bauten des Pächters, JW 1925, 1075

LUKANOW, Nutzungsänderung und Verwendungsersatzanspruch des Pächters in der Pachtrechtsnovelle, AgrarR 1984, 264

ders, Der Pächterquotenschutz bei Milch-wirtschaftsbetrieben, AgrarR 1994, 115

ders, Kreispachtverträge – erste Urteile des BGH, AgrarR 1994, 358

ders, Rechtsprobleme bei Kreispachtverhältnissen, AgrarR 1995, 236

MAYER, Überlegungen über die Auflösung der Rechtsverhältnisse zwischen Kreis, LPG und Eigentümer, AgrarR 1992, 188

MOSER, Zum Verwendungsersatz des Pächters bei Pachtende – Milchreferenzmenge –, AgrarR 1990, 161

NETZER, Systematisch-historische Darstellung der Regelungen zur Referenzmengenübertragung in den EG-Vorschriften und ihrer Umsetzung in der Milch-Garantiemengen-Verordnung, AgrarR 1988, 102

dies, Die Milchquote in der Erbfolge nach dem 1. April 2000 – „Vertragsbindung“ statt „Flächenbindung“ AgrarR 2001, 133

NIES, Zur Gestaltung des Milchmarktes seit dem 1. 4. 2000 und Aspekte des Milchreferenzhandels, AgrarR 2001, 4

OTTO, Vorschriften zum Bodenschutz und zur Bioabfallverwertung, RdL 1999, 85

PICKER, Der Anspruch auf Verwendungsersatz und das Prinzip „Kauf bricht nicht Miete“, NJW 1982, 8

PIKALO, Landpachtrecht in der notariellen Praxis, DNotZ 1981, 276

ders, Das neue Landpachtrecht, NJW 1986, 1472

POHLMANN, Rechts- und Parteifähigkeit der Gesellschaft bürgerlichen Rechts, WM 2002, 1421

O RABE, Steuerrecht für Vertragsjuristen und Notare (1996)

K SCHMIDT, Die BGB-Außengesellschaft: rechts- und parteifähig, NJW 2001, 993

SCHOPP, Bedeutung und Grenzen von § 541a BGB, ZMR 1965, 193

SONNENSCHNEIN, Die Entwicklung des privaten

Wohnraummietrechts 1984 und 1985, NJW 1986, 2731
 ders, Inhaltskontrolle von Formularmietverträgen nach dem AGB-Gesetz, NJW 1980, 1719
 STEFFEN, Gesetz zur Neuordnung des landwirtschaftlichen Pachtrechts (1), RdL 1986, 29
 ders, Gesetz zur Neuordnung des landwirtschaftlichen Pachtrechts (2), RdL 1986, 60
 STERNEL, Mietrecht (3. Aufl 1988)
 THEISINGER, Äquivalenzstörung beim Pachtvertrag infolge beitragsneuregelung zur Berufsgenossenschaft, AgrarR 1985, 8
 ULMER, Die höchstrichterlich „enträtselte“ Gesellschaft bürgerlichen Rechts, ZIP 2001, 585
 UPMEIER ZU BELZEN, Die landwirtschaftliche Familiengesellschaft als Gesellschaft Bürgerlichen Rechts (Diss Köln 1966)
 VORWERK/VSPRECKELSEN, Kommentar zum Grundstücksverkehrsgesetz (1963)

WANGARD, Nochmals: Die Aufnahme eines Dritten in die Wohnung, ZMR 1986, 73
 WEIMAR, Vermieterpfandrecht und Wegnahme-recht des Mieters, ZMR 1967, 196
 WENZEL, Rechtsfragen zum Grundstücksverkehrs-, Höfe- und Landpachtrecht in der Rechtsprechung des BGH, AgrarR 1995, 37
 ders, Aktuelle Rechtsfragen der Umwandlung und Vermögensauseinandersetzung der LPG sowie der Ansprüche aus den Kreispaachtverträgen unter Berücksichtigung der Rechtsprechung des BGH, AgrarR 1996, 37
 WITT, Das Pfandrecht am Inventar des landwirtschaftlichen Betriebs (Diss Hohenheim 1974)
 WÖHRMANN, Kommentar zur HöfeO (7. Aufl 1999)
 WOLF/ECKERT, Handbuch des gewerblichen Miet-, Pacht- und Leasingrechts (7. Aufl 1995).

Systematische Übersicht

I. Allgemeine Kennzeichnung

1. Normzweck _____	1
2. Normgehalt _____	2
a) Begriffsmerkmale _____	2
b) „Eiserne“ Verpachtung _____	4

II. Definitions- und Abgrenzungsfragen

1. Zu anderen (vorhergehenden) Vereinbarungen _____	5
a) Pachtvorvertrag, Vorpachtvertrag _____	5
b) Vorhand, Pachtvorrang _____	6
c) Pachtoption _____	7
2. Art des Landpachtvertrages _____	8
a) Flächen- und Betriebspacht _____	8
b) Hauptpacht und Unterpacht _____	9
c) Einzelpacht und Sammelpacht _____	11
d) Deputat-, Dienst- und Heuerlingsverträge _____	12
e) Landpacht und Kleingartenpacht _____	14
f) Sonstige Vertragsformen und Abgrenzungen _____	15
3. „Kreispaachtverträge“ in der ehemaligen DDR _____	16

III. Der Gegenstand des Landpachtvertrages

1. Grundstückspacht _____	17
---------------------------	----

a) Allgemeines _____	17
b) Grundstück _____	18
2. Betriebspacht _____	19
a) Definition _____	19
b) Abgrenzungsfragen _____	20
3. Verpachtung überwiegend zur Landwirtschaft _____	24
4. Forstflächen _____	28
5. (Mitverpachtete) Gegenstände und Rechte, Produktionsquoten _____	29
a) Inventar _____	29
b) Rechte _____	30
c) Milchquoten _____	31
d) Zuckerrübenlieferrechte _____	32
e) Die Agrarreform 2003/2004 _____	33

IV. Die Parteien des Pachtvertrages

1. Grundsätzliches _____	34
2. Natürliche Personen, Gesellschaften _____	35
3. Parteiwechsel _____	37
4. Rechte und Pflichten der Vertragsparteien _____	38

V. Vertragsabschluss, Wirksamkeitsvoraussetzungen, Anzeigepflichten

1. Abschluß _____	39
2. Form _____	40

3. Allgemeine Geschäftsbedingungen,
 Formularverträge, Kartellrecht _____ 41
 a) §§ 305–310 BGB _____ 41
 b) Kartellrecht _____ 43
 4. Genehmigungs- und Anzeigerfor-
 dernisse _____ 44

VI. Abdingbarkeit _____ 46

VII. Steuerrechtliche Folgen _____ 47

VIII. Verfahrensrechtliches _____ 48

**IX. Überleitungsrecht in den Neuen
 Ländern, Mietrechtsreform 2001,
 Schuldrechtsreform 2002**

1. Neue Länder _____ 49
 2. Mietrechtsreform 2001, Schuld-
 rechtsreform 2002 _____ 50

Alphabetische Übersicht

Abdingbarkeit _____ 46
 Altenteilsvertrag, Abgrenzung zur Land-
 pacht _____ 15
 Anzeigepflicht des Landpachtvertrages _____ 45
 Arten des Landpachtvertrages,
 Abgrenzungen _____ 8 ff
 Betriebspacht _____ 19 ff
 – Abgrenzung zur Flächenpacht _____ 8
 Deputat-Vertragsverhältnis _____ 12
 Einzelpacht, Abgrenzung zur Sammel-
 pacht _____ 11
 „Eiserne“ Verpachtung _____ 4
 Form des Landpachtvertrages _____ 40
 Forstflächen _____ 28
 Genehmigung des Landpachtvertrages _____ 44
 Grundstückspacht _____ 8, 17 f
 Heuerlingsvertrag _____ 13
 Kleingartenpacht, Abgrenzung zur Land-
 pacht _____ 14
 Kontingente _____ 31
 Kreispachtverträge _____ 16
 Landpachtverkehrsrecht, Anzeigepflicht _____ 45
 Landwirtschaft, Verpachtung zur _____ 24

Mehrheit von Personen als Vertrags-
 partei _____ 33 ff
 Mietrechtsreform 2001 _____ 50
 Milchquote _____ 31
 Neue Bundesländer, Besonderheiten _____ 49
 Option _____ 7
 Pachtvorrang _____ 6
 Pachtvorvertrag _____ 5
 Parteiwechsel während der Vertragslauf-
 zeit _____ 37
 Pflugtausch _____ 10
 Produktionsbeschränkungen _____ 31
 Referenzmengen _____ 31
 Sammelpacht, Abgrenzung Einzelpacht _____ 11
 Schuldrechtsreform _____ 50
 Sonderrecht, landwirtschaftliches _____ 3, 24
 Unterpacht, Abgrenzung zur Hauptpacht _____ 9
 Verfahrensrecht _____ 48
 Vorhand _____ 6
 Vorpachtvertrag _____ 5
 Zuckerrübenlieferrechte _____ 32

I. Allgemeine Kennzeichnung

1. Normzweck

- 1 Der Regelungsgehalt dieser Bestimmung tritt an die Stelle des im Zuge der Landpachtnovelle aufgehobenen § 1 Abs 2, 3 LPachtG. § 585 definiert den Landpachtvertrag als eine spezielle Form des allgemeinen Pachtvertrages (§§ 581 ff; s zur Abgrenzung auch STAUDINGER/EMMERICH/VEIT Vorbem 10 zu § 581) und grenzt ihn derart ab. Aus der Definition des Landpachtvertrages als eines speziellen Pachtvertrages folgt, daß im übrigen der Landpachtvertrag den Begriffsmerkmalen des allgemeinen Pachtvertrages iSv § 581 Abs 1 entsprechen muß, siehe die Verweisung in § 585 Abs 2.

2. Normgehalt

a) Begriffsmerkmale

- 2 Die Bestimmung definiert einen Landpachtvertrages als eine Vereinbarung, die eine **eigentypische Sonderform** des allgemeinen Pachtvertrages (§ 585 Abs 1) darstellt.

Dies bezieht sich zunächst auf die Beschränkung des Pachtvertrag-Gegenstandes: Gegenstand eines Landpachtvertrages kann nur ein (oder mehrere) Grundstück(e) sein, wobei zwei Alternativen möglich sind: Wird das Grundstück mit den zu seiner Bewirtschaftung dienenden Wohn- oder Betriebsgebäuden verpachtet, handelt es sich um eine **Betriebspacht** (s im einzelnen Rn 8, 19 ff), ansonsten nur um eine **Grundstückspacht** (s dazu Rn 8, 17 f), die zumeist eine Zupacht zu dem vom Pächter ohnehin bewirtschafteten landwirtschaftlichen Betrieb darstellt.

- 3 Hinsichtlich der **Zweckausrichtung** ist eigentypisches Merkmal die Verpachtung „**überwiegend zur Landwirtschaft**“; dies bedeutet eine Abgrenzung von Bewirtschaftungsformen mit gewerblichem Charakter (s im einzelnen Rn 24 ff) wie auch reiner Forstwirtschaft. In untergeordnetem Umfang können Forstflächen jedoch Gegenstand eines Betriebspachtvertrages sein (s dazu Rn 28).

Weiter muß die Anpachtung in **Gewinnerzielungsabsicht** erfolgen. Es ist dies ein Ausfluß des Grundsatzes, daß auch die Landpacht ein **landwirtschaftliches Sonderrecht** darstellt, dessen *Existenz nur soweit und solange zu verantworten ist, als es darum geht, leistungsfähige Betriebe in bäuerlicher Hand zu erhalten* (BVerfG AgrarR 1985, 15; zu der insoweit weiteren Rechtsprechung und Literatur zum Höferecht WENZEL AgrarR 1995, 37 [39]; FHVJP, HöfeO [3. Aufl] § 4 Rn 4; zu Einzelheiten und Abgrenzung s Rn 24 ff).

b) „Eiserne“ Verpachtung

- 4 § 585 Abs 2 erstreckt den Geltungsbereich des speziellen Landpachtrechts auch auf die Normen über die **Inventarverpachtung** nach den §§ 582 bis 583a. Diese Bezugnahme bedeutet auch, daß nun in den Fällen der Inventaranpachtung im Zusammenhang mit einer Grundstückspacht von einem Landpachtvertrag iS der §§ 585 ff die Rede sein kann. „Eiserne“ Verpachtung ist die Verpachtung (zumeist) eines landwirtschaftlichen Betriebes einschließlich dessen bei Vertragsbeginn vorhandenen Inventars, das – zur Vermeidung von Ausgleichszahlungen – vom Pächter während der Vertragszeit in seiner Substanz zu erhalten und in entsprechender

Art und Güte bei Vertragsende zurückzugeben ist (s ie § 596 Rn 4). Diese Vertragskonstruktion stellt besondere Anforderungen an die Übergabe und die Rückgabe des Pachtgegenstandes; zu beiden Zeitpunkten sind die Gesamtschätzwerte einander gegenüberzustellen (RABE § 5 Rn 19). Besondere Bedeutung kommt dabei – im Zusammenhang mit der Übergabe – der Beschreibung der Pachtsache nach § 585b zu. Zu Bilanzierungspflichten in diesem Zusammenhang s BFH DB 1999, 2609.

II. Definitions- und Abgrenzungsfragen

1. Zu anderen (vorhergehenden) Vereinbarungen

a) Pachtvorvertrag, Vorpachtvertrag

Der Pachtvorvertrag ist noch kein Landpachtvertrag, vielmehr eine verbindliche Vereinbarung der Parteien, die darauf gerichtet ist, künftig einen Landpachtvertrag abzuschließen. **5**

Demgegenüber räumt der Vorpachtvertrag den Berechtigten die Möglichkeit ein, in einen vom Verpächter mit einem Dritten abgeschlossenen Pachtvertrag einzutreten (LWLH Rn 40). Auf dieses Rechtsverhältnis sind die Bestimmungen über das Vorkaufrecht (§§ 463 ff) entsprechend anzuwenden (FHL Rn 53 mwN).

b) Vorhand, Pachtvorrang

Bei der sog Vorhand oder Pachtvorrang verpflichtet sich der Verpächter vertraglich, die Pachtsache zunächst einem bestimmten Interessenten anzubieten. Diese Verpflichtung beschränkt den Verpächter nur für den Fall einer von ihm angestrebten (weiteren) Verpachtung; hindert ihn aber nicht, den Gegenstand der Vereinbarung zu veräußern, in Eigenbewirtschaftung zu nehmen (FHL Rn 22) oder sonstwie zu nutzen. **6**

c) Pachtoption

Bei der Pachtoption handelt es sich um einen Landpachtvertrag unter der aufschiebenden Bedingung, daß eine Vertragspartei von dem ihr eingeräumten Recht Gebrauch macht, durch einseitige Erklärung (Optionserklärung) den Vertrag zustandzubringen oder eine auslaufende Vereinbarung zu verlängern (LWLH Rn 40). **7**

2. Art des Landpachtvertrages

a) Flächen- und Betriebspacht

Die Unterscheidungsmöglichkeit zwischen Flächen- und Betriebspacht folgt bereits aus dem Gesetzestext des Abs 1. Werden gemeinsam mit dem Grundstück die zu seiner Bewirtschaftung dienenden Wohn- oder Wirtschaftsgebäude verpachtet, handelt es sich um eine Betriebspacht. Diese ist mit („eiserne“ Verpachtung) und ohne Inventar-Mitpachtung denkbar. Handelt es sich lediglich um die Zupacht einzelner Grundstücke oder von Teilen davon zu einem vom Pächter bewirtschafteten Betrieb, ist von Grundstücks- oder Flächenpacht die Rede. Dabei macht es keinen Unterschied, ob der Pächterbetrieb in dessen Eigentum steht oder gleichfalls von anderer Seite angepachtet ist. **8**

Diese Unterscheidung ist in folgenden Fällen von besonderer Bedeutung:

- für den Umfang der Verpächterpflichten hinsichtlich Überlassung und Erhaltung sowie der Pächterpflicht zu ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Ausbesserung, § 586;
- bei der Bewertung bzw Bemessung des Pachtschutzes nach § 595;
- im Zusammenhang mit der Zurücklassung vorhandener landwirtschaftlicher Erzeugnisse, § 596b;
- nicht jedoch im Zusammenhang mit der Vertragsüberleitung bei auf Pächterseite erfolgreichem Betriebsübergang im Wege der vorweggenommenen Erbfolge, § 593a; denn der Regelungsgehalt dieser Bestimmung beschränkt sich auf die Zupacht von Grundstücken (nicht Betrieben) zu dem vom Pächter übergebenen (eigenen) Betrieb (vgl § 593a Rn 7 ff).

b) Hauptpacht und Unterpacht

- 9 Ersteres ist das Vertragsverhältnis zwischen (Haupt-)Verpächter und (Haupt-)Pächter, letzteres das Rechtsverhältnis bei Weiterverpachtung durch den (Haupt-)Pächter an einen Dritten (Unterpächter).

Zu den rechtlichen Beziehungen der drei beteiligten Parteien vgl im einzelnen § 589 Rn 28 ff, zur Zulässigkeit/Erlaubnispflicht der Unterpacht vgl § 589 Rn 25.

- 10 In Fällen des **Pflughtausches** wird die Bewirtschaftung von Grundstücken, etwa zum Zwecke der Arbeitserleichterung oder der besseren Einhaltung der Fruchtfolge, unter verschiedenen Pächtern/Eigentümern getauscht. Soweit Flächen derart von einem Pächter weggegeben werden, liegt eine genehmigungspflichtige Gebrauchsüberlassung an Dritte iSv § 589 vor (vgl § 589 Rn 4).

c) Einzelpacht und Sammelpacht

- 11 Die **Einzelpacht** hat die Vertragsbeziehungen zwischen zwei Vertragsparteien (die aus mehreren Personen bestehen können) über einen Pachtgegenstand (der aus mehreren Grundstücken und/oder Gebäuden bestehen kann) zum Gegenstand. Von **Sammelpacht** ist die Rede, wenn mehrere Pachtverträge in einer Urkunde zusammen gefaßt werden; Hauptanwendungsfall ist die Verpachtung verschiedener Pachtgegenstände durch einen Verpächter an verschiedene Pächter (LWLH Rn 34).

d) Deputat-, Dienst- und Heuerlingsverträge

- 12 Deputat- und Heuerlingsverträge sind *gemischte Verträge*, deren Einordnung nach sorgfältiger Beurteilung und Gewichtung der Lebensvorgänge und wechselseitig geschuldeten Leistungen zu erfolgen hat (STAUDINGER/LÖWISCH [2001] § 305 Rn 27 ff, 30 ff).

Ein **Deputatvertragsverhältnis** liegt vor, wenn landwirtschaftliche Flächen zur Eigenbewirtschaftung sowie Fruchtziehung als Teil der Entlohnung aus einem Dienstvertragsverhältnis zur Verfügung gestellt werden. Überwiegendes Element bei diesem „gemischten Vertrag mit aneinandergereihten Typen“ (STAUDINGER/LÖWISCH [2001] § 305 Rn 39) ist die Erbringung von Dienstleistungen gegen Entgelt, an dessen Stelle nur zu einem untergeordneten Anteil die Zurverfügungstellung von Land

tritt. Daher steht diese Überlassung mit dem Dienstvertragsverhältnis in einem derart engen Zusammenhang, daß von einem (gesonderten) Landpachtvertragsverhältnis nicht die Rede sein kann (LWLH Rn 13 mwN). Endet das Dienstvertragsverhältnis (etwa auch, weil arbeitsrechtliche Schutzmechanismen nicht greifen), hat dies automatisch die Rückgabepflicht des Deputatlandes zur Konsequenz, ohne daß der Dienstverpflichtete weiteren Schutz (etwa nach § 595) in Anspruch nehmen kann. Gleiches gilt für sonstige Vereinbarungen, bei denen **dienstvertragliche Elemente** überwiegen (OLG Oldenburg AUR [ehemals AgrarR] 2004, 159; sa STAUDINGER/EMMERICH/VEIT Vorbem 39 zu § 581).

Heuerlingsverträge werden Vereinbarungen genannt, in denen jemand („Heuerling“) landwirtschaftliche Flächen (auch einen zumeist kleinen Betrieb [„Heuerlingsstelle“]) zur eigenen Bewirtschaftung erhält. In Ergänzung seiner häufig nur geringen finanziellen Gegenleistung verpflichtet er sich, seine oder seiner Familienangehörigen Arbeitskraft und/oder die (Mit-)Benutzung von Inventargegenständen dem Vertragspartner zur Verfügung zu stellen (sa STAUDINGER/EMMERICH/VEIT Vorbem 81 zu § 581). **13**

Im Unterschied zum Dienstvertrag mit Deputatlandgewährung schuldet der Heuerling also dem Vertragspartner nicht die gesamte, sondern nur einen Teil seiner Arbeitskraft (LWLH Rn 14). Als überwiegendes Element erscheint hier die Zurverfügungstellung landwirtschaftlicher Flächen (eines Betriebes), so daß das Vertragsverhältnis insgesamt als Landpachtvertrag einzuordnen ist.

e) Landpacht und Kleingartenpacht

Letztere ist keine Landpacht, da sie nicht zur erwerbsmäßigen (gärtnerischen) **14** Nutzung, sondern eher als Art der Freizeitgestaltung betrieben wird (vgl dazu weiter Rn 3; zur Abgrenzung BGH RdL 2004, 233).

Das Kleingarten-Pachtrechtsverhältnis regelt sich nach den Bestimmungen der §§ 581 bis 584b, ergänzt um die Sondervorschriften des Bundeskleingartengesetzes (vgl dazu weiter STAUDINGER/EMMERICH/VEIT Vorbem 52 ff zu § 581; LWLH Rn 21 ff; FHL Rn 40 ff)

f) Sonstige Vertragsformen und Abgrenzungen

Wird Acker- oder (häufiger) Gartenland im Rahmen eines **Altenteilvertrages** zum **15** Zwecke der (Mit-)Benutzung überlassen (Naturalaltenteil), handelt es sich nicht um Landpacht. Denn die Altenteilsgewährung insgesamt ist geschuldete Gegen- oder Abfindungsleistung aus Anlaß des Generationswechsels hinsichtlich eines landwirtschaftlichen Betriebes (LWLH Rn 19). Im **Nießbrauchsrecht** wird zwar auf das Landpachtrecht verwiesen (§§ 1048 Abs 2, 1055 Abs 2); gleichwohl handelt es sich bei der Nießbrauchsgewährung landwirtschaftlicher Flächen nicht um ein Landpachtvertragsverhältnis (LWLH Rn 27; FHL Rn 59).

Die Unterscheidung nach den verwandtschaftlichen Beziehungen (**Fremdpacht, Familienpacht**) ist zB von Bedeutung für die Frage der Anzeigepflicht nach dem LPachtVG (LWLH Rn 35).

Vgl zu **weiteren** möglichen (tlw seltenen) **Sonderformen** STAUDINGER/EMMERICH/VEIT Vorbem 29–38 zu § 581; FHL Rn 59 ff und LWLH Rn 25 ff.

3. „Kreispachtverträge“ in der ehemaligen DDR

- 16 Soweit während des Bestehens der DDR landwirtschaftliche Nutzflächen in Eigentum des Volkes überführt oder unter dementsprechende Verwaltung gestellt worden waren, wurden durch die Räte der Kreise mit den landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften (LPG) Pachtverträge abgeschlossen (sog „Kreispachtverträge“, vgl zur Konstruktion dieser Vertragsbeziehungen etwa GRAFMÜLLER AgrarR 1992, 226; MAYER AgrarR 1992, 188; OLG Naumburg AgrarR 1995, 305; LUKANOW AgrarR 1995, 326; WENZEL AgrarR 1996, 37; BGH AgrarR 1996, 55; Thür OLG AgrarR 1997, 57; LG Gera AgrarR 1997, 260; OLG Jena AgrarR 1998, 323). Dies und die anschließende Rechtsprechung hat zu einer erheblichen Benachteiligung der Grundstückseigentümer bzw Rückgabeberechtigten geführt. Die Eigentümer hatten zu den Räten der Kreise keinerlei direkte Vertragsbeziehungen, mit der Konsequenz fehlender vertraglicher (Schadensersatz) Rechte. Derartige Beziehungen bestanden nur zwischen den Räten der Kreise und den LPG. Jedoch sind die derzeit bestehenden Landkreise und Länder nicht als Rechtsnachfolger der ehemaligen Räte der Kreise anzusehen (BGH AgrarR 1995, 15; LUKANOW AgrarR 1994, 358; zum Rechtsweg für derartige Streitigkeiten s BGH AgrarR 1995, 51; 1995, 146; RdL 1995, 68). Dies hat zur Konsequenz, daß durch die Verpächter oder deren Rechtsnachfolger keinerlei mittelbare Schadensersatzansprüche – etwa wegen Schlechtbewirtschaftung – mehr geltend gemacht werden können. Sollten sie allerdings vom Rat des Kreises dessen Ersatzansprüche abgetreten erhalten haben, können derartige Ansprüchen unabhängig davon geltend gemacht werden, welche Ansprüche dem Kreis zugestanden hätten (BGH AgrarR 1996, 55; zur Verjährung s § 591b Rn 4).

III. Der Gegenstand des Landpachtvertrages

1. Grundstücks-pacht

a) Allgemeines

- 17 Es ist dies die **Grundform** eines jeden Landpachtverhältnisses. Das bedeutet, daß zB ein Pachtvertrag über landwirtschaftliche Grundstücke ohne Gebäude ein Landpachtvertragsverhältnis sein kann, nicht aber umgekehrt.

b) Grundstück

- 18 Darunter ist in erster Linie derjenige abgegrenzte Teil der Erdoberfläche zu verstehen, der im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs unter einer eigenen Nummer eingetragen ist (PALANDT/BASSENGE VOR § 90 Rn 3; VOR § 873 Rn 1; FHL Rn 28 mwN). Darüber hinaus können auch reale Grundstücksteile Gegenstand des Landpachtvertragsverhältnisses sein. Diese müssen dann allerdings konkret bestimmt sein, am besten durch eine Skizze als Vertragsanlage bzw im Rahmen der Pachtgegenstands-Beschreibung nach § 585b (vgl § 585b Rn 5).

Zur Abgrenzung bei gemischt genutzten Grundstücken s Rn 23.

2. Betriebspacht

a) Definition

Werden zusammen mit einem (oder mehreren) Grundstück(en) die zu dessen (deren) Bewirtschaftung dienenden Wohn- und/oder Wirtschaftsgebäude mitverpachtet, ist von Betriebspacht die Rede (FHL Rn 11). **19**

Damit liegt die **Schwelle** für die Qualifikation einer Landpacht als Betriebspacht **unterhalb der Anpachtung eines vollständigen landwirtschaftlichen Betriebes** (dh des „Hofes“) im herkömmlichen Sinne. Die gemeinsame Verpachtung einer bestimmten Fläche sowie der zu deren Bewirtschaftung notwendigen Gebäude als Vertragsgegenstand reicht aus (FHL Rn 14).

Die Gebäude können alternativ oder kumulativ Wohn- oder Wirtschaftszwecken dienen.

Zu weitgehend ist die Forderung von FASSBENDER (in FHL Rn 16), wonach zur Betriebspacht ein Umfang gehört, der – gegebenenfalls mit weiteren eigenen bzw von dritter Seite zugepachteten Flächen – eine ausreichende Existenzgrundlage ermöglicht. Dies wird nach dem Gesetzeswortlaut nicht verlangt. Darüber hinaus ist dies auch eher eine Frage der Abgrenzung zwischen landwirtschaftlicher und hobbymäßiger Bewirtschaftung, die gem § 585 Abs 1 S 1 aE immer vorzunehmen ist (dazu Rn 24 ff). Daher wird man von Betriebspacht auch dann sprechen können, wenn ein Landwirt zu bereits im Rahmen einer ausreichenden wirtschaftlichen Grundlage bewirtschafteten Flächen weitere – und diese mit Gebäuden – hinzupachtet; wobei sich die Betriebspacht dann auf diese Zupachtung beschränkt.

Stets ist allerdings – und insoweit FASSBENDER zu folgen – Voraussetzung der Qualifizierung eines Vertragsverhältnisses als Landpachtvertrag, daß er allein oder in Kombination mit der pächterseitigen Bewirtschaftung weiterer Flächen/Gebäude einen ausreichend großen und ertragreichen landwirtschaftlichen Betrieb ermöglicht (vgl Rn 3, 24). Diese Frage wird insbesondere Bedeutung bei der Verpachtung nur (oder im wesentlichen) eines Wohngebäudes mit einem dazugehörigen Grundstück haben. Nur wenn dies zum Zwecke der Bewirtschaftung eines **leistungsfähigen Betriebes** geschieht, wird Landpacht- und nicht Wohnraum-Mietrecht zur Anwendung kommen.

b) Abgrenzungsfragen

Von einem **Mischbetrieb** ist die Rede, wenn sich der Pachtgegenstand aus einem landwirtschaftlichen und einem gewerblichen Betriebsteil zusammensetzt. Ferner müssen – unabhängig von vertraglicher Gestaltung – beide Betriebsteile so eng miteinander verflochten sein, daß ihre Trennung für einen oder beide nachteilig wäre (vgl LWLH Rn 50; FHL Rn 20 ff). Dann bleiben stets beide Betriebsteile einer einheitlichen rechtlichen Betrachtung unterworfen (FHL aaO); auf einen solchen Pachtgegenstand findet das **Landpachtrecht** nur Anwendung, wenn der **landwirtschaftliche Betriebsteil überwiegt**. **20**

Demzufolge ist auch die Verpachtung eines **Nebenbetriebes** stets Betriebspacht; von einem Nebenbetrieb spricht man, wenn der Pachtgegenstand dem (im Pächtereibetrieb) **21**

gentum stehenden oder von dritter Seite angepachteten) Hauptbetrieb zu dienen bestimmt ist (FHL Rn 24 ff; LWLH Rn 52).

- 22 Sind hingegen die beiden Betriebsteile entweder selbständig oder problemlos zu trennen, liegt kein gemischter Betrieb sondern ein **Doppelbetrieb** vor, auf dessen (nur) landwirtschaftlichen Teil das Landpachtrecht Anwendung findet (FHL Rn 21; LWLH Rn 51).
- 23 Gleichermaßen gilt bei der Grundstückspacht und gemischter Nutzung Landpachtrecht nur:
- bei Untrennbarkeit, wenn die landwirtschaftliche Nutzung überwiegt sowie
 - bei Trennbarkeit hinsichtlich des landwirtschaftlichen Grundstücksteils.

3. Verpachtung überwiegend zur Landwirtschaft

- 24 Zur Annahme eines Landpachtvertragsverhältnisses gehört weiter, daß Grundstück bzw Betrieb überwiegend zur **landwirtschaftlichen Nutzung** verpachtet wird. *Insoweit ist das Vertragsverhältnis gegenüber beabsichtigter Nutzung zu Hobby- oder gewerblichen Zwecken (weiter) abzugrenzen.* Dabei ist nach Art und Umfang der beruflichen Tätigkeit zu fragen, nicht aber nach der Rechtsform, in der diese stattfindet. Daher ist für die Beurteilung eines Pacht- als Landpachtverhältnis unerheblich, ob der Pächter die Eintragung in das Handelsregister herbeiführt (§ 3 HGB) oder ob auf Pächterseite eine Personenhandelsgesellschaft (OHG, KG) oder eine juristische Person (AG, GmbH, Genossenschaft) beteiligt ist. Gerade letztere sind in den neuen Bundesländern häufig anzutreffen.

Unter „**Landwirtschaft**“ in diesem Sinne sind Ackerbau, Wiesen- und Weidewirtschaft, der Erwerbsgarten- oder Obstbau, der Weinbau (BGH RdL 2000, 234), die Gärtnerei, die Imkerei und die Binnenfischerei zu verstehen (LWLH Rn 59 ff; FHL Rn 33 ff). Das Rechtsinstitut des Landpachtvertrages ist dabei auch für moderne, früher vielleicht untypische Bewirtschaftungsformen zu öffnen, wie etwa diejenige eines Gärtnereibetriebes, der Pflanzen „bodenunabhängig“ in Gewächshäusern bzw Containern zieht (vgl AgrarR 1997, 120; diese Entscheidung ist zwar zur HöfeO ergangen, es ist jedoch kein Grund ersichtlich, die dort aufgestellten – richtigen – Grundsätze nicht auch hier anzuwenden).

- 25 Werden Grundstücke nach Übergabe zunächst bewirtschaftet, dann im Rahmen der staatlichen Programme aber **stillgelegt**, entfällt dadurch ebensowenig die Verpachtung „zur Landwirtschaft“ wie bei der Zupacht stillgelegter oder stillzulegender Flächen zu einem im übrigen betriebenen landwirtschaftlichen Betrieb. Denn für diesen kann es betriebswirtschaftlich sinnvoll sein, qualitativ hochwertige Flächen zu bewirtschaften und dafür die schlechteren (zugepachteten) stillzulegen.
- 26 Die Verpachtung hat **überwiegend** zu diesen Zwecken zu geschehen. Derart hat die Abgrenzung zu hobby- bzw gewerbsmäßiger Nutzung zu erfolgen (FHL Rn 33 f). In diesem Zusammenhang erlangt die bereits zitierte (Rn 3) Rechtsprechung – in erster Linie des Bundesverfassungsgerichts – **Bedeutung, nach der es zur Rechtfertigung**

jedes landwirtschaftlichen Sonderrechts gehört, leistungsfähige Betriebe in bäuerlicher Hand zu erhalten. Von einem Landpachtvertragsverhältnis kann mithin (auch) nicht die Rede sein, wenn der Pachtgegenstand zwar landwirtschaftlicher Nutzung dienen soll, seine Bewirtschaftung hingegen nicht als Teil der Bewirtschaftung eines *leistungsfähigen* Betriebes angesehen werden kann. Diese Frage spielt – in erster Linie im Falle einer überhöhten Pacht – speziell bei der Betriebspacht (vgl oben Rn 19 ff) eine Rolle. In Fällen der Grundstückspacht (Zupacht) sind nicht der Pachtgegenstand und die darauf bezogenen Vertragsbedingungen isoliert zu betrachten, vielmehr ist insgesamt der Pächterbetrieb unter Einschluß der zugepachteten Fläche in Betracht zu nehmen.

Ist ein Pachtvertrag demzufolge nicht als Landpachtverhältnis einzustufen, kommen die Vorschriften der §§ 585 ff nicht zur Anwendung. Dem Pächter steht also insbesondere kein Pachtschutz nach § 595 zu (s dort Rn 3, 27, 30).

Inhaltlich können die Parteien die beiderseitigen Vertragsrechte und -pflichten im Rahmen des gesetzlich Zulässigen frei ergänzend regeln. Sie können dabei etwa bestimmte Bewirtschaftungsformen vereinbaren und sanktionieren, wie zB eine Pächterberechtigung oder -verpflichtung zu biologischer/ökologischer Wirtschaftsweise oder – im Gegenteil – mit dessen Verpflichtung zur Aufbringung von Klärschlamm (OLG Koblenz RdL 1999, 232). Bei den gesetzlichen Beschränkungen sind neuerdings diejenigen des BBodSchG vom 17.3.1998 (BGBl I 502) zu beachten. Dieses sieht (§ 17) nur die ordnungsgemäß betriebene Landwirtschaft als „gute fachliche Praxis“ in der Landwirtschaft an, die als solche keine verbotenen schädlichen Bodenveränderungen iSv §§ 2 Abs 3; 4 Abs 1 BBodSchG vornimmt (s dazu im einzelnen die Kommentierung von § 586 Rn 35 f).

4. Forstflächen

Soweit Forstflächen Gegenstand des Vertragsverhältnisses sind, ist zu unterscheiden: **28**

Nach Abs 3 sind auch solche Forstflächen Gegenstand eines Landpachtvertrages, die zu einem überwiegend landwirtschaftlichen Betrieb zugepachtet werden. Von dieser Ausnahme abgesehen unterliegt die Verpachtung forstwirtschaftlicher Grundstücke und/oder Betriebe nur den Regelungen der § 581 ff (PALANDT/PUTZO Rn 5). Es ist dies die begrüßenswerte Klarstellung einer vor der Landpachtnovelle umstrittenen Frage (s dazu STAUDINGER/PIKALO¹² Anh 49, 65 zu § 597; FISCHER/WÖHRMANN § 1 LPachtG Rn 10).

Forstflächen müssen also – im Verhältnis zu dem landwirtschaftlichen Pachtgegenstand – **einen untergeordneten Umfang haben**. Die Abgrenzung ist so vorzunehmen wie zwischen gewerblich und landwirtschaftlich genutzten Misch- oder Doppelbetrieben (vgl oben Rn 23, 25; LWLH Rn 53).

Bei der Verpachtung **ausschließlich forstwirtschaftlich genutzter Flächen** ist weiter zu differenzieren: Ist der Pächter – gleichgültig, ob nur durch diese Anpachtung oder in Zusammenhang mit eigenen bzw von dritter Seite gepachteten Forstflächen – nur

Inhaber eines forstwirtschaftlichen Betriebes, liegt keine Landpacht vor, die §§ 581 bis 584b finden Anwendung.

5. (Mitverpachtete) Gegenstände und Rechte, Produktionsquoten

a) Inventar

- 29 Werden landwirtschaftliche Flächen oder ein Betrieb zusammen mit dazugehörigem bzw zur Bewirtschaftung notwendigem Inventar verpachtet, liegt ein einheitlicher Landpachtvertrag vor. Dieser enthält zumeist eine Pächterpflicht zur Werterhaltung des mitverpachteten Inventars (sog „eiserne Verpachtung“, s Rn 4). Hingegen ist die bloße entgeltliche Überlassung landwirtschaftlichen Inventars nie ein Landpachtvertrag. In Zweifelsfällen wird es – wie beim Mischbetrieb (vgl Rn 23) – darauf ankommen, ob die Verpachtung landwirtschaftlicher Grundstücke bzw eines entsprechenden Betriebes überwiegen.

b) Rechte

- 30 Zur Anpachtung spezieller, mit landwirtschaftlichen Grundstücken zusammenhängender Rechte siehe LWLH Rn 56 ff; FHL Rn 4, 7. Derart reine Rechtspacht ist keine Landpacht (FHL Rn 53).

c) Milchquoten

- 31 Im Rahmen der Marktordnungs-Regeln der Europäischen Gemeinschaft wurde mit Verordnung des Rates der EG am 27.6.1968 (Nr 804/68) ein Richtpreis für Milch und ein Interventionspreis für die Abnahmepflicht für Milchprodukte eingeführt. Dies führte in den Folgejahren zu einer steigenden Überproduktion an Milch, die 1983/84 durch den EG-Haushalt nicht mehr zu finanzieren war. Infolge dessen wurde durch die Verordnung des Rates vom 31.8.1984 (Nr 856/84 und 857/84) eine Milchkontingent-Regelung eingeführt. Diese beschränkt die Milchproduktion auf das dem Landwirt zugeteilte – nach Maßgabe der Produktion der Vorjahre berechnete – Kontingent ([Anlieferungs-]Referenzmenge, gemeinhin auch „Milchquote“ genannt). Jede darüber hinausgehende Produktion wird mit Sonderabgaben in einer Höhe belegt, die sie als absolut unwirtschaftlich erscheinen läßt. Die EG-Ratsverordnungen wurden durch die **Milchgarantiemengen-Verordnung** (MGVO, später MGV) in nationales Recht umgesetzt, die mehrfach geändert und durch die Zusatzabgabenverordnung (ZAVO) vom 12.1.2000 (BGBl I 27) im wesentlichen aufgehoben wurde.

Ihrer rechtlichen Qualifikation nach ist die Referenzmenge eine abgabenfreie Lieferungsberechtigung zu einem gestützten Preis, die subventionsähnlichen Charakter hat (BGH AgrarR 1991, 343), vom BGH (AgrarR 1997, 214) treffend formuliert ist sie eine „subventionsähnlich abgabenrechtliche Bevorzugung“.

Sie war bis 2000 grundsätzlich **streng flächenakzessorisch**, dh nicht aus dem Zusammenhang mit derjenigen zur Milcherzeugung genutzten Fläche zu lösen, auf der die Milcherzeugung (vor Inkrafttreten der MGV oder später) aufgenommen worden ist (BGH RdL 1995, 139; sa BFH BStBl 1994 II 538; BVerwG AgrarR 1997, 33). Seit der 16. Änderungsverordnung war ab 1990 die zeitlich beschränkte Überlassung eines Teils der betrieblichen Referenzmenge ohne gleichzeitige Überlassung (Verkauf, Verpachtung) der dazugehörigen Fläche möglich (sog „**Quoten-Leasing**“, rechtlich aber

ungenau, vgl FHL Rn 14). Nur unter diesen Voraussetzungen konnte die Referenzmenge Gegenstand eines gesonderten Pachtvertrages sein, der **kein Landpachtvertrag** war. Durch die ZAVO wurde das bisherige System ab dem 1.4.2000 grundlegend geändert. Seither können Milchquoten nur ohne die (ehemals) zugehörigen Flächen übertragen werden, und zwar nur zu feststehenden Terminen und über von den Ländern einzurichtende Verkaufsstellen („Quoten-Börsen“). Nur hinsichtlich eines gesamten Betriebes, der als selbständige Produktionseinheit bewirtschaftet und verpachtet wird, kann seither der Übergang der Milchquote vereinbart werden (§ 7 ZAVO). Am 1.4.2000 bestehende Pachtverträge können mit Weiterverpachtung der Milchquote verlängert werden (§ 12 ZAVO). (Zu den Rechtsfolgen einer Vertragsbeendigung s § 596 Rn 34. Zu ersten Bedenken gegen Gesetz- und Verfassungsmäßigkeit der Neuregelung s Nies AgrarR 2001, 4.)

Die EU-rechtlichen Bestimmungen sehen wie die MGV (§ 7) einen **begrenzten Pächterschutz** vor. Soweit nach dem Grundsatz der Flächenakzessorietät jedoch die Referenzmenge bei Pachtende an den Verpächter zurückfällt, hat der Pächter in Ermangelung entgegenstehender Vereinbarungen keinen Ausgleichsanspruch für den Verlust der – häufig ihm ursprünglich selbst zugeteilten – Referenzmenge. Denn diese ist weder Grundstücksbestandteil noch ist die Verwendung iSv § 591 (vgl dazu ausführlich § 596 Rn 34).

d) Zuckerrübenlieferrechte

Hier ist die rechtliche Behandlung uneinheitlich. Denn im Gegensatz zur Milchquote hat nicht der Landwirt, sondern die Zuckerfabrik eine Quote erhalten, die sie an die sie beliefernden Landwirte weitergibt. Dies geschieht im Rahmen besonderer, zumeist kollektiver Vereinbarungen zwischen den Fabriken und rübenanbauenden Landwirten. 32

In **Ermangelung** einer der früheren Milchquote vergleichbaren **Flächenakzessorietät** sind die Rübenlieferrechte in den meisten Fällen zwischen den Landwirten – unter notwendiger Zustimmung der Zuckerfabrik – **frei handelbar**. Sie können mithin auch Gegenstand eines Nutzungsvertragsverhältnisses sein, das kein Landpachtverhältnis ist (vgl dazu auf GRAGES, Die Lieferrechte der Zuckerrübenanbauer [Diss Köln 1989]; ders RdL 1990, 141, 227; FHL Rn 19 ff).

e) Die Agrarreform 2003/2004

Seit dem 1.1.2005 ist das landwirtschaftliche Subventionsrecht wesentlich vereinfacht und zusammengefasst. Aufgrund der Ratsverordnung Nr 1782/2002 hat der nationale Gesetzgeber mit Gesetz vom 21.7.2004 (BGBl I S 1763) für Deutschland ein **Kombimodell** eingeführt, wonach die meisten bisher gezahlten Subventionen in eine einheitliche Prämie umgewandelt werden, die – völlig abgekoppelt von der Produktion – dem Landwirt teilweise betriebs-, teilweise flächenbezogen künftig ausgezahlt werden (s im einzelnen vJEINSEN AUR [ehemals AgrarR] 2003, 294 sowie 2004, 112). Während die Prämienansprüche mit und ohne Fläche verkauft werden können, ist ihre Verpachtung nur **flächenakzessorisch** möglich, dh unter gleichzeitiger Verpachtung einer gleichwertigen Hektarzahl beihilfefähiger Flächen. 33

Die Agrarreform wird – sollte es zu der ursprünglich angedachten, derzeit aber nicht umgesetzten Degression kommen – zu einer ganz erheblichen Absenkung der land-

wirtschaftlichen Einkünfte führen. Dies wird Auswirkungen auch auf landwirtschaftliche Pachtverhältnisse haben, zumindest im Bereich der § 593 (s dort Rn 11). Bedauerlicherweise regeln weder die EU-Verordnung noch die nationale Umsetzung die zivilrechtliche Einordnung der neuen Prämienansprüche. Ob sie landpacht-rechtlich wie die bisherigen Milch- und Rübenkontingente als „subventionsähnliche, abgabenrechtliche Bevorzugungen“ (wie der BGH zur Milchquote ausgeführt hat) einzustufen sind, erscheint ebenso fraglich wie die Pächterverpflichtungen zur Rückgabe bei Pachtende (s dazu § 596 Rn 35).

Die EU-Agrarreform 2003 betrifft die bisherigen Regelungen für den Zucker- sowie den Milchmarkt noch nicht. Die bisherige Milchquoten-Regelung wird noch bis 2014/2015 verlängert. Eine Reform der EU-Zuckermarktordnung wird derzeit zwar diskutiert, ist hinsichtlich ihrer Umsetzung aber noch nicht absehbar.

IV. Die Parteien des Pachtvertrages

1. Grundsätzliches

- 34 Vertragsparteien können sowohl auf Verpächter- wie auf Pächterseite Einzelpersonen oder Personengemeinschaften (Eigentümergeinschaften, Pächtergemeinschaften) sein.

Der Normalfall ist die Verpachtung durch den Grundstückseigentümer; daneben kommen als Verpächter in erster Linie sonstige dinglich (Abbaurecht, Nießbrauchsrecht) oder obligatorisch (Hauptpächter im Falle der Unterpacht) Berechtigte in Betracht (vgl LWLH Rn 43 f).

2. Natürliche Personen, Gesellschaften

- 35 Gleichgültig für die Qualifizierung als Landpachtvertrag ist weiterhin, ob die Vertragsparteien natürliche Personen, Personengesellschaften oder -gemeinschaften oder juristische Personen sind. Aufgrund des zunehmenden Rentabilitätsdrucks in der Landwirtschaft hat schon vor Jahren ein Konzentrationsprozeß begonnen, aufgrund dessen auf Pächterseite immer mehr Gesellschaften stehen.

Von der Möglichkeit der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Betriebe in Form **juristischer Personen** ist vor allem in den **Neuen Bundesländern**, in Zusammenhang mit der Umwandlung Landwirtschaftlicher Produktionsgenossenschaften, Gebrauch gemacht worden. Durch das Landwirtschafts-Anpassungsgesetz (LANpG) vom 29.6.1990 in der Fassung vom 3.7.1991 (BGBl I 1418) war den Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften die Möglichkeit eröffnet worden, sich zur Vermeidung ihrer Liquidation in eine oder mehrere natürliche oder juristische Personen aufzuspalten bzw umzuwandeln (vgl dazu vJEINSEN, Zur Änderung des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes, AgrarR 1991, 177). Der Tradition ihrer Organisation zu DDR-Zeiten folgend, haben sich die landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften überwiegend in Form eingetragener Genossenschaften (eG) organisiert, darüber hinaus finden sich – teilweise regional sehr unterschiedlich – zumeist Aktiengesellschaften und Gesellschaften mit beschränkter Haftung.

In den alten Bundesländern hat diese Herausforderung zu einer erheblichen Konzentration mit entsprechendem Wachstum landwirtschaftlicher Betriebseinheiten geführt. Zumeist handelt es sich dabei um Zusammenschlüsse in Form von Gesellschaften Bürgerlichen Rechts (GbR, §§ 705 ff). Aufgrund der neueren Rechtsprechung des BGH (NJW 2002, 1197; s K SCHMIDT NJW 2001, 993; POHLMANN WM 2002, 1421; ULMER ZIP 2001, 585) wurde der GbR eine zumindest beschränkte Rechtsfähigkeit zugesprochen, soweit sie als Teilnehmer im Rechtsverkehr eigene (vertragliche) Rechte und Pflichten begründet. Damit soll dem Vertragspartner die Unsicherheit der Rechtsverfolgung (unbekannte, häufig große bzw schnell wechselnde Gesellschafterzahl, Vollstreckungsprobleme) weitgehend genommen sein. Zweifel hieran bleiben.

Auf diese Entwicklungen hat der Gesetzgeber hinsichtlich der Landpacht bis jetzt 36
erstaunlicherweise nicht reagiert, auch nicht im Zuge der Mietrechtsreform 2001, die lediglich zu einigen redaktionellen Anpassungen der Landpachtbestimmungen geführt hat. Daher ist das Gesetz bei einer strikt personalistischen Ausrichtung (zB in den §§ 594d, 595) geblieben, die das weiterentwickelte Spektrum der pachtweisen Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Betriebe bzw Flächen bei weitem nicht mehr abdeckt. Die dadurch zutage tretenden Probleme werden bis zu einer Gesetzesänderung nur durch eine erweiterte, an der Sache anstelle der formorientierten Auslegung der relevanten Bestimmungen lösen lassen.

3. Parteiwechsel

Abgesehen von der Möglichkeit des Parteiwechsels durch dreiseitige Vereinbarun- 37
gen (Eintritt eines Dritten, LWLH Rn 47) hat der in bestimmten Fällen erfolgende **Parteiwechsel kraft Gesetzes** eine besondere Bedeutung:

Auf **Verpächterseite** folgt nach §§ 593b; 566 bis 567b die Verpächter- im Regelfall der Eigentümerstellung (vgl auf die Kommentierung zu diesen Bestimmungen).

Auf **Pächterseite** erfolgt ein gesetzlicher Wechsel des Vertragspartners nach § 593a im Falle der Betriebsübergabe im Wege der vorweggenommenen Erbenfolge.

Bei **Tod einer Vertragspartei** wird das Rechtsverhältnis mit dem/den Erben fortgesetzt (auf mit Hinweis auf die teilweise unterschiedlichen landesrechtlichen Regelungen LWLH Rn 48), der Verpächter hat ein außerordentliches Kündigungsrecht nach § 594d.

4. Rechte und Pflichten der Vertragsparteien

Diese sind in erster Linie in § 586 zusammengefaßt, im übrigen ergeben sie sich aus 38
allgemeinen miet- und pachtrechtlichen Regelungen; auf die jeweils dortigen Ausführungen wird verwiesen.

V. Vertragsabschluß, Wirksamkeitsvoraussetzungen, Anzeigepflichten

1. Abschluß

Der Landpachtvertrag als schuldrechtlicher Vertrag kommt nach den Regeln des 39
Allgemeinen Teils zustande, Stellvertretung ist zulässig (LWLH Rn 40 f).

2. Form

- 40 Andere als kurzfristige Vertragsverhältnisse unterliegen nach § 585a der Schriftform, zur weiteren Erläuterung sei auf die dortigen Ausführungen verwiesen.

3. Allgemeine Geschäftsbedingungen, Formularverträge, Kartellrecht

a) §§ 305–310 BGB

- 41 Soweit Landpachtverträge von einer Partei als (kaum verhandelbare) Vertragsmuster vorgegeben werden, unterliegen sie der Kontrolle nach den §§ 305 ff. Praktisch relevant wird dies stets, wenn große Institutionen – wie etwa in den Neuen Bundesländern die Treuhand-Nachfolgegesellschaft BVVG – als Verpächter auftreten (BGH AgrarR 1998, 353; aA PEINEMANN AgrarR 1996, 47). Auch dann, wenn eine Partei ein – etwa von einem Berufsverband oder einem Verlag erstelltes Vertragsformular – erwirbt, ausfüllt und der anderen als Vorschlag unterbreitet, ist sie ein allgemeine Geschäftsbedingungen stellender Verwender iSv § 305, zu deren Lasten nach § 305c Abs 2 etwa Unklarheiten gehen (STAUDINGER/SCHLOSSER [1998] § 1 AGBG Rn 25; vgl zum Unterschied zwischen Stellen und Aushandeln BGH DB 2000, 817).
- 42 Hinsichtlich der Einzelheiten sei auf Rechtsprechung und Kommentatur zu den §§ 305 ff verwiesen. Als spezifisch landpachtrechtliche Probleme, die bei formularmäßigen Regelungen zur Nichtigkeit nach § 307 Abs 1 und 2 führten, sind bisher hervorgetreten:

- das Versagen von Pachtschutz nach § 595 für den Pächter (AG Fürstenwalde AgrarR 1996, 27),
- die Vereinbarung eines Vertragsstrafversprechens für den Fall der Nichteinhaltung vom Pächter übernommener Investitionspflichten, wenn die Vertragsstrafe unangemessen ist (BGH AgrarR 1998, 353),
- die Vereinbarung des Kündigungsrechts für nur eine Partei in einem langfristigen Vertrag (OLG Rostock AgrarR 1998, 219),
- die Vereinbarung eines Sonderkündigungsrechts zugunsten des Verpächters für den Fall der (teilweisen) Veräußerung des Pachtgegenstandes (OLG Oldenburg NdsRpfl 1996, 12).
- Hingegeben ist der Ausschluß eines Vertragsverlängerungsanspruchs nach § 595 in Verträgen mit Treuhand-Nachfolgeinstitutionen für den Fall einer Restituiion zulässig (BGH AgrarR 1999, 215).

b) Kartellrecht

- 43 Ähnlich wie die Zuckerfabriken als – bezogen auf den Ankauf der Rüben – marktbeherrschende Unternehmen angesehen werden (BGH RdL 1991, 103; OLG Celle RdL 1994, 167; OLGR 1995, 287; 1996, 227) gilt dies auch für den regionalen Pachtmarkt beherrschende Verpächterinstitutionen. So hat das OLG Rostock (AgrarR 2000, 379) der BVS – einer Treuhand-Nachfolgeorganisation – aufgrund ihrer faktischen Mo-

nopolstellung eine marktbeherrschende Stellung beigemessen, die jedenfalls einzelne Pachtinteressenten nicht verbotenerweise diskriminieren darf. Ähnlich wie nach der zitierten Rechtsprechung bezüglich der Zuckerfabriken wird man derart starke Verpächter zwar nicht einem Kontrahierungszwang unterwerfen müssen (so auch das OLG Rostock). Sie werden aber verpflichtet sein, hinsichtlich der zur Verfügung stehenden Flächen nach objektiven und nachvollziehbaren Kriterien einem möglichst großen Kreis von Pachtinteressenten die Chance auf einen Vertragsabschluß zu geben. Selbstverständlich darf die Auswahl unter mehreren in Betracht kommenden Pächtern dann nach individuellen (zB landwirtschaftlichen Fähigkeiten, Kapitalstärke) wie auch generellen (zB Bevorzugung von Bio-Landwirten, Schaffung von Arbeitsplätzen, auch Beeinflussung der Betriebsgrößen im Interesse der Agrarstruktur) Kriterien erfolgen, solange der angelegte Maßstab gleich bleibt. Soweit die Treuhand-Nachfolgeorganisationen als Verpächter auftreten, wird man ihre Verpachtungen als verwaltungsprivatrechtliches Handeln (MAUNZ-DÜRIG Art 3 GG Rn 476) einstufen müssen, da ihr öffentlicher Auftrag auf die Privatisierung ehemals volkseigenen Vermögens gerichtet ist, wozu auch die Verpachtung zählt. Dann haben sie gleichfalls das Willkürverbot von Art 3 GG zu beachten (OLG Brandenburg AgrarR 1999, 126).

4. Genehmigungs- und Anzeigerfordernisse

Zivilrechtlich (zB in Bezug auf Minderjährige oder vollmachtlos Vertretene) gelten die allgemeinen Bestimmungen. Speziell **landpachtrechtliche Genehmigungen** sind für die Wirksamkeit des Vertrages **nicht notwendig**. 44

Im Regelfalle sind Landpachtverträge nach § 2 LPachtVG **anzeigepflichtig**, und zwar gleichermaßen der Neuabschluß wie anschließende Vertragsänderungen. Ausnahmen regelt § 3 LPachtVG, bei dem speziell die Anzeigebefreiung für Landpachtverträge zwischen nahen Verwandten und Ehegatten hervorzuheben ist. 45

Die Nichtanzeige hat jedoch **nicht die Unwirksamkeit** des Landpachtvertrages zur Folge (LWLH § 2 LPachtVG Rn 19). Die Parteien riskieren „lediglich“ **Ordnungsmaßnahmen** nach § 10 LPachtVG. Darüber hinaus ist eine *Vertragsanpassung im Sinne von § 593* nur möglich, wenn ein anzeigepflichtiger Landpachtvertrag auch angezeigt ist (§ 9 LPachtVG).

Nach erfolgter Anzeige hat die zuständige Behörde die Möglichkeit einer **Beanstandung** des Landpachtvertrages (zusammengefaßt) in Fällen einer ungesunden Bodenverteilung und eines Mißverhältnisses zwischen Pacht und Ertragsmöglichkeit, § 4 LPachtVG. Kommen die Vertragsparteien der Beanstandung **nicht nach**, **gilt** der Landpachtvertrag nach Ablauf der gesetzten Frist **als aufgehoben**, wenn nicht vorher ein Vertragsteil einen Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt hat, § 7 Abs 2 LPachtVG.

Zu den Einzelheiten der Anzeigepflicht sowie dieses Beanstandungsverfahrens sei auf die Kommentierungen zum LPachtVG verwiesen.

VI. Abdingbarkeit

- 46 Wie die Regelung in § 581 (STAUDINGER/SONNENSCHNEIN/VEIT Rn 467) ist auch die des § 585 **grundsätzlich abdingbar**, soweit die charakteristischen Wesensmerkmale der Landpacht erhalten bleiben. Dies bezieht sich insbesondere auf den Vertragszweck („zur Landwirtschaft“) sowie das Fruchtziehungsrecht des Pächters (LWLH Rn 3). Auch könnte die (völlige) Aufhebung der Pachtzahlungspflicht die Pachteigenschaft zu Fall bringen.

Nur einzelne Bestimmungen des Landpachtrechts sind nicht dispositiv, vgl dazu die jeweilige Kommentierung.

Unabhängig davon ist die rechtsgeschäftliche Gestaltungsfreiheit der Vertragsparteien nach den allgemeinen Grundsatzregelungen eingeschränkt. Dies bezieht sich in erster Linie auf die zwingenden Nichtigkeitsnormen des BGB. Darüber hinaus ist bei vorformulierten Verträgen oder solchen mit beigefügten Allgemeinen Vertragsbedingungen einer Seite eine Wirksamkeitsprüfung nach Maßgabe der §§ 305 ff vorzunehmen.

VII. Steuerrechtliche Folgen

- 47 Bei Verpachtung eines zuvor selbst bewirtschafteten landwirtschaftlichen Betriebes stellt sich für den Verpächter das Problem der steuerlichen **Betriebsaufgabe**. Denn nach Pachtbeginn betreibt er reine Vermögensverwaltung, also eine Tätigkeit, die typischerweise im Privatvermögen erfolgt. Die Konsequenz wäre nicht nur ein Wechsel in der Einkunftsart (von LuF zu VuV), sondern – viel gravierender – die zwingende Überführung des (ehemaligen) Betriebs- in das Privatvermögen des Verpächters. Dieser hätte dann die stillen Reserven aufzudecken und zu versteuern. Um diesen erheblichen Nachteil zu vermeiden, billigt die Rechtsprechung dem Verpächter ein **Wahlrecht** zu. Er kann zum Zeitpunkt der Verpachtung wie auch während der gesamten Vertragslaufzeit die Betriebsaufgabe erklären und hat dann die stillen Reserven gem §§ 13, 14, 15 Abs 1 S 1 Ziff 1, 16 Abs 1 Nr 1 iVm § 34 Abs 2 EStG zu versteuern. Ohne diese Erklärung bleibt der Pachtgegenstand sein Betriebsvermögen.

Dieses Wahlrecht besteht aber nur bei der Betriebspacht mit Verpachtung der wesentlichen Betriebsgrundlagen, also der typischen eisernen Verpachtung (BFH DStR 1997, 1880). Für die landwirtschaftliche Betriebspacht weicht der BFH (BStBl 1991 II 883) ausnahmsweise von diesem Prinzip ab: wird ein landwirtschaftlicher Betrieb ohne Inventar verpachtet, liegt darin noch keine Betriebsaufgabe, die einer steuerlichen Fortführung entgegenstehen würde.

Wird ein landwirtschaftlicher Betrieb erworben und im Anschluß daran verpachtet, wird er stets dem Privatvermögen zugerechnet (BFH BStBl 1989 II 863; FR 1996, 353). Der Verpächter hat also ebensowenig ein (umgekehrtes) Wahlrecht wie er Veräußerungsgewinne aus einem vorhergehenden Verkauf auf einen verpachteten Betrieb nach § 6b EStG übertragen kann.

Die dauerhafte Verpachtung einzelner landwirtschaftlicher Flächen führt stets zu

einer steuerlichen Entnahme mit der Konsequenz der Versteuerung evtl stiller Reserven.

VIII. Verfahrensrechtliches

Das LwVG weist Streitigkeiten aus Landpachtverträgen grundsätzlich der *Freiwilligen Gerichtsbarkeit* zu. In erster Instanz entscheidet das Amtsgericht als Landwirtschaftsgericht, in zweiter der Landwirtschaftssenat des Oberlandesgerichts. Ausnahmsweise ist unter den besonderen Voraussetzungen des § 24 LwVG die Rechtsbeschwerde zum Bundesgerichtshof eröffnet. **48**

Nicht ganz einsichtig ist, daß nach § 1 LwVG nur Streitigkeiten aus genau genannten Bestimmungen des Landpachtrechts sowie solche aus der „*Landpacht im übrigen*“ (§ 1 Nr 1 a LwVG) dieser Jurisdiktion zuordnet. Dies umso weniger, als nach der Rechtsprechung des BGH (RdL 1999, 119) sogar Regelungen der ZPO auf nichtstreitige Verfahren nach dem LwVG analog anzuwenden sind. Die Zweiteilung des Verfahrens führt in vielen Fällen zu schwierigen Abgrenzungsfragen zu denjenigen Landpachtstreitigkeiten, die zwar auch in dem vorgenannten Instanzenzug, aber nach den Vorschriften der ZPO durchzuführen sind („streitige Landpachtsachen“). Im einzelnen sei dazu auf die Kommentatur zu den jeweiligen landpachtrechtlichen Bestimmungen verwiesen.

Besonders problematisch sind die Fälle, in denen – nebeneinander – Auseinandersetzungen zwischen denselben Vertragsparteien und denselben Vertragsgegenstand betreffend vorliegen, von denen einige streitige, andere nicht streitige Landpachtsachen sind. Nach dem Urteil des OLG Oldenburg vom 5. 4. 1994 (10 U 16/93, nicht veröffentlicht) ist die prozessuale Verbindung derart unterschiedlicher Verfahren nicht zulässig.

Streitigkeiten speziell und nur aus § 585 erscheinen nur in Ausnahmefällen denkbar; soweit sie vorkommen, wird in Ermangelung der Benennung des § 585 in § 1 Ziff 1 LwVG nach § 48 LwVG im ZPO-Verfahren zu entscheiden sein.

IX. Überleitungsrecht in den Neuen Ländern, Mietrechtsreform 2001, Schuldrechtsreform 2002

1. Neue Länder

Das noch zu Zeiten des Bestehens der DDR veröffentlichte **Landwirtschaftsanpassungsgesetz** vom 29. 6. 1990 (GblDDR Nr 42/90 vom 20. 7. 1990 S 642 ff, geändert durch Gesetz vom 3. 7. 1991 [BGBl I 1418]), regelt in § 52 die Übernahme der Landpachtbestimmungen des BGB, und zwar ab seinem Inkrafttreten (1. 3. 1990). Innerhalb einer Jahresfrist sollten so alle Nutzungsverhältnisse in Pachtverträge umgewandelt werden. **49**

Diese Bestimmung ist im Einigungsvertrag (Art 232 § 3 Abs 2 EGBGB) unberührt gelassen worden, so daß es als Redaktionsversehen erscheint, daß nach § 3 Abs 1 vom Zeitpunkt der Wiedervereinigung an bürgerlich-rechtliches Pachtrecht auch in den Neuen Bundesländern gelten sollte (FHL Rn 66).

2. Mietrechtsreform 2001, Schuldrechtsreform 2002

50 Durch das **Mietrechtsreformgesetz** vom 19.6.2001 (BGBl I S 1142) haben sich zum 1.9.2001 die Regelungen der Landpacht mit *Ausnahme* des Wegfalls von § 594d Abs I S 2 aF substantiell nicht geändert; lediglich die Texte wurden redaktionell dem neuen Verständnis angepaßt (zB „Pacht“ anstelle von „Pachtzins“ in § 587, vgl dazu weiter STAUDINGER/SONNENSCHNEIN/VEIT § 581 Rn 5). Angesichts der Neugliederung des Mietrechts haben sich darüber hinaus die Verweisungsnormen geändert.

Die zum 1.1.2002 inkraftgetretene Schuldrechtsreform hat zwar einige Bestimmungen des Mietrechts (redaktionell) wieder verändert, das Pacht- sowie Landpacht-recht sind jedoch unverändert geblieben.

§ 585a

Form des Landpachtvertrags

Wird der Landpachtvertrag für längere Zeit als zwei Jahre nicht in schriftlicher Form geschlossen, so gilt er für unbestimmte Zeit.

Materialien: BT-Drucks 10/508; 10/509; 10/3830; 10/3498 Mietrechtsreformgesetz von 2001 (BGBl I S 1149).

Schrifttum

Siehe § 585 sowie WENZEL, AgrarR 1995, 42.

Systematische Übersicht

I. Überblick _____	1	b) Inhalt _____	13
1. Normgehalt und Zweck _____	2	c) Elektronische Form _____	15
a) Zeitdauer _____	2	2. Vertragsänderungen und -ergänzungen _____	16
b) Hauptzweck des Formzwanges _____	3	3. Heilung _____	17
c) Landpachtnovelle – Übergangsrecht _____	4	III. Formmangel und Treu und Glauben _____	18
2. Anwendungsbereich _____	5	IV. Vereinbarte Schriftform _____	19
3. Verhältnis der Vorschrift _____	8	V. Folge fehlender Form (S 2) _____	20
a) Zu sonstigen Vorschriften des Landpachtrechts _____	8	VI. Abdingbarkeit _____	21
b) Zum Landpachtverkehrsgesetz _____	10	VII. Beweislast _____	22
c) Zu anderen Vorschriften _____	11		
II. Umfang und Inhalt des Form- erfordernisses			
1. Vertragsschluß _____	12		
a) Umfang _____	12		

Alphabetische Übersicht

Abdingbarkeit _____	21	Pachtvorvertrag _____	6
Anwendungsbereich _____	5	Treu und Glauben, Berufen auf ... bei fehlender Form _____	18
Beweislast _____	22	Übergangsrecht _____	4
Einheitlichkeit der Urkunde _____	13	Umfang des Formzwangs _____	12
Fehlen der Schriftform, Konsequenzen _____	20	– bei gemischtem Vertrag _____	5
Gemischter Vertrag, Umfang des Form- zwangs _____	5	Vereinbarungen zur Schriftform _____	19
Gerichtliche Entscheidung als Alternative zur Schriftform _____	9	Vertragsänderung, Anspruch auf _____	8
Heilung des Formmangels _____	17	Vertragsänderungen, Notwendigkeit der Schriftform _____	16
Mindestinhalt des Schriftformerfordernisses _____	12	Vorpachtvertrag _____	6
Notarielle Beurkundung, Verhältnis zum Schriftformerfordernis _____	11	Zeitdauer als Voraussetzung für den Formzwang _____	2, 7
		Zweck des Formzwanges _____	3

I. Überblick

Die Vorschrift tritt seit der Reform des Landpachtrechts zum 1. Juli 1986 anstelle 1
des zuvor über § 581 Abs 2 geltenden § 566 S 1 und 2 HS 1, übernimmt aber im
wesentlichen dessen Regelungen (STAUDINGER/EMMERICH [2003] § 550 Rn 2). Sie wurde
im Rahmen des Mietrechtsreformgesetzes 2001 nur redaktionell geändert und ent-
spricht hinsichtlich Inhalt und Zweck dem (jetzigen) § 550, auf dessen Kommentatur
im wesentlichen verwiesen wird..

Im Gegensatz dem vor 1986 geltenden Landpachtrecht greift der Formzwang jedoch
erst bei Verträgen mit mehr als zweijähriger Laufzeit ein. Das stimmt mit der
Neuregelung der Kündigungsfrist in § 594a überein.

1. Normgehalt und Zweck

a) Zeitdauer

Die Vorschrift unterstellt den **länger als zwei Jahre** geschlossenen Landpachtvertrag 2
der Schriftform (§§ 126 ff), wobei ein Formverstoß nicht nach § 125 S 1 zur Nicht-
tigkeit, sondern zu einem Pachtverhältnis auf unbestimmte Zeit mit der Kündi-
gungsmöglichkeit nach § 594a Abs 1 führt.

b) Hauptzweck des Formzwanges

Der Hauptzweck des Formzwanges folgt aus der Entstehungsgeschichte des § 566 3
aF: Bei Übergang zu dem mieterschützenden Grundsatz „*Kauf bricht nicht Miete*“