

Agrarrecht

Querschnittskommentar

Bearbeitet von

Mechtild Düsing, Prof. Dr. José Martinez, Wilhelm Achelpöhler, Julia Bartels, Dr. Peter Becker, Kai Bemann, Dr. Barbara Bischoff, Dr. Rita Coenen, Michael Else, Prof. Dr. Wolfgang Ewer, Dr. Richard Gies, Ingo Glas, Pascal Philippe Hase, Andreas Hornung, Dr. Norbert Joachim, Dr. Petra Kauch, Dr. Karsten Keller, Dr. Kristin Köpernik, Dr. Christian Köpl, Gerald Lückemeier, Dr. Ingo Minoggio, Volkmar Nies, Frank Niesen, Dr. Anja Schäfer, Ulrich Scheer, Dr. Dirk Schuhmacher, Dr. Frank Schulze, Prof. Dr. Dieter Schweizer, Jutta Sieverdingbeck-Lewers, Ralf Stephany, Prof. Dr. Axel Stein, Carola Wanzer, Harald Wedemeyer, Philipp Wernsmann, Dr. Matthias Wiese

1. Auflage 2016. Buch. XXIX, 2250 S. In Leinen

ISBN 978 3 406 67858 5

Format (B x L): 16,0 x 24,0 cm

Gewicht: 1947 g

[Recht > Öffentliches Recht > Lebensmittelrecht, Agrarrecht > Agrarrecht, Forstrecht, Jagdrecht, Fischereirecht](#)

Zu [Inhalts- und Sachverzeichnis](#)

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.

beck-shop.de

DIE FACHBUCHHANDLUNG

Fortsetzung des Pachtverhältnisses

§ 595 BGB 1

der Sicherung der Existenzgrundlage landwirtschaftlicher Pächter dienen, deren wirtschaftliche Lebensgrundlage von dem Betrieb abhängt (Palandt/*Weidenkaff* § 595 Rn. 1; *Kern* § 595 Rn. 2). Weil die Verlängerung eines Vertrages gegen den Willen des Verpächters einen starken Eingriff in die Vertragsfreiheit und – da der Verpächter idR auch der Eigentümer ist – in die Eigentumsfreiheit gem. Art. 14 GG darstellt, werden an die Vertragsfortsetzung aus Gründen sozialer Sicherung sehr hohe Anforderungen gestellt. Ein Fortsetzungsanspruch kann nur bestehen, wenn die vertragsmäßige Beendigung des Pachtverhältnisses für den Pächter eine unzumutbare Härte darstellt. Aus Abs. 3 ergeben sich erhebliche weitere Einschränkungen und in den Abs. 4 und 5 sind strenge Form- und Fristvorschriften geregelt.

Die Norm hat nur noch eine **äußerst geringe praktische Bedeutung**. Dies beruht nur mittelbar auf dem Strukturwandel und einer hohen Zahl von Betriebsaufgaben (so *Faßbender/Hötzl/Lukanow* § 595 Rn. 3). Der Hauptgrund dürfte in den geringen Erfolgsaussichten und den enorm hohen Voraussetzungen für eine Pachtverlängerung liegen. Pachtverträge über ganze Betriebe werden häufig von vornherein auf die Höchstfrist von 18 Jahren gemäß Abs. 3 Nr. 3 befristet, sodass ein Verlängerungsanspruch von vornherein ausscheidet. Bei der Verpachtung von Stückland kann trotz einer allgemeinen Knappheit an landwirtschaftlichen Nutzflächen in vielen Regionen selten davon gesprochen werden, dass die Pachtgrundstücke für die Aufrechterhaltung des Betriebes des Pächters unerlässlich sind, weil die Betriebe meistens noch über so ausreichende Flächen verfügen, dass eine ernsthafte Gefährdung der Existenz nicht vorliegt. Es gibt daher kaum noch gerichtliche Verfahren über eine Pachtverlängerung nach § 595 – jedenfalls ist in den letzten Jahrzehnten keine Gerichtsentscheidung veröffentlicht worden, aus der hervorgeht, dass ein Antrag eines Pächters tatsächlich Erfolg hatte.

2. Abdingbarkeit. Nach Abs. 8 S. 1 ist ein Verzicht auf den Fortsetzungsanspruch aus Abs. 1 nur zum Zwecke der Beilegung eines Pachtstreits vor Gericht oder vor einer Pachtschlichtungsstelle möglich. Gericht iSd Abs. 8 S. 1 ist primär das Landwirtschaftsgericht, aber auch jedes andere deutsche Gericht (*Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* § 595 Rn. 9). Bei den berufständischen Pachtschlichtungsstellen gem. Abs. 8 handelt es sich jedenfalls um die bei einigen Landwirtschaftskammern und Berufsverbänden eingerichteten Stellen und Schiedsgerichte (vgl. *Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* § 595 Rn. 10; *Faßbender/Hötzl/Lukanow* § 595 Rn. 106). Der Verzicht ist nur dann zur Beilegung eines Pachtstreits erklärt, wenn er in einem Verfahren nach §§ 595 VI, 593 oder nach §§ 593a, 594, 594a-594e oder in einem anderen Verfahren, welches das Pachtverhältnis zum Gegenstand hat, erklärt wird (*Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* § 595 Rn. 11). Auch vor Anhängigkeit des Verfahrens kann eine Verzichtsvereinbarung vor einem Gericht oder der berufständischen Pachtschlichtungsstelle geschlossen werden, wenn dadurch Meinungsverschiedenheiten beigelegt werden, die ihren Ursprung im Pachtverhältnis haben (*Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* § 595 Rn. 11).

Durch Abs. 8 S. 2 wird einer Umgehung des Antragsrechts durch Einräumung bestimmter Vorteile oder Vereinbarung bestimmter Nachteile vorgebeugt, indem solche Vereinbarungen für unwirksam erklärt werden. Dies betrifft sowohl den Verzicht auf den Fortsetzungsanspruch wie auch das Ablehnungsrecht und den Antrag auf gerichtliche Entscheidung (Palandt/*Weidenkaff* § 595 Rn. 2). Einem Verzicht auf den Fortsetzungsanspruch gleichzustellen ist die Vereinbarung eines Rücktrittsrechts, welches den Vertrag rückwirkend auflösen würde, denn darin läge eine Umgehung des Verzichtsverbots (*Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* § 595 Rn. 6). Auch ein Teilverzicht auf den Fortsetzungsanspruch – also etwa hinsichtlich eines bestimmten Zeitraums oder bestimmter Teile des Pachtobjekts – kann nicht vereinbart werden (*Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* § 595 Rn. 6). Schließlich erstreckt sich die Unwirksamkeitsfolge gem. Abs. 8 S. 2 auch auf Vertragsstrafen, Vereinbarungen über die Erhöhung des Pachtzinses und über die Einschränkung des Pachtgebrauchs sowie über die Auflösung des Pachtvertrages für den Fall, dass der Pächter Pachtschutz begeht und das Versprechen einer Pachtzinsermäßigung für den Fall, dass der Pächter die Geltendmachung von Pachtschutz unterlässt (*Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* § 595 Rn. 14; *Faßbender/Hötzl/Lukanow* § 595 Rn. 108). Wirksam sind hingegen Vereinbarungen, die zu einer Erleichterung oder Erweiterung des Fortsetzungsanspruchs, zu einer Erschwerung der Geltendmachung des Ablehnungsrechts oder zu einer Abkürzung der Pachtzeit oder einer Vertragsaufhebung zu einem bestimmten Zeitpunkt führen (*Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* § 595 Rn. 15). Auch die Entscheidungskompetenz des Landwirtschaftsgerichts im Streitfall kann nicht abgedeckt, insbesondere nicht einem Schiedsgericht übertragen werden (*Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* § 595 Rn. 7; *Faßbender/Hötzl/Lukanow* § 595 Rn. 108).

Die Unwirksamkeit der jeweiligen Vereinbarung berührt – abweichend von § 139 – nicht die Wirksamkeit des übrigen Vertrages, da dies dem Schutzzweck des Abs. 8 zuwiderliefe (Palandt/*Weidenkaff* § 595 Rn. 2; *Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* § 595 Rn. 8; *Faßbender/Hötzl/Lukanow* § 595 Rn. 110).

3. Fortsetzungsanspruch. a) Wirksamer Landpachtvertrag. Grundvoraussetzung des Fortsetzungsanspruchs ist ein wirksamer Landpachtvertrag iSd § 585. Dabei kann es sich sowohl um ein befristetes als auch um ein um ein auf unbestimmte Zeit geschlossenes Pachtverhältnis handeln (BT-Drs. 10/509, 25; *Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* § 595 Rn. 18). Erfasst sind auch Pachtverhältnisse über Mischbetriebe, sofern der landwirtschaftliche Betriebsteil überwiegt (*Kern* § 595 Rn. 4).

beck-shop.de

DIE FACHBUCHHANDLUNG

1 BGB § 595

Buch 2. Abschnitt 8. Titel 5. Untertitel 5. Landpachtvertrag

- 7 Bei einem Pachtverhältnis auf bestimmte Zeit kann die **vertragsgemäße Beendigung** durch Zeitablauf gem. § 594 I 1 eintreten, soweit der Vertrag die Anforderungen an die Schriftform gem. § 585a erfüllt und die über einen Zeitraum von zwei Jahren hinausgehende Befristung daher wirksam ist. Enthält der Vertrag eine Verlängerungsklausel, wonach sich das Pachtverhältnis nach Ablauf der Pachtzeit auf um einen bestimmten Zeitraum verlängert, falls nicht vorher oder bis zu einem bestimmten Zeitpunkt eine der Parteien kündigt oder der Fortsetzung widerspricht, so tritt die vertragsgemäße Beendigung bei rechtzeitiger Erklärung mit Ablauf der ursprünglich bestimmten Pachtlaufzeit und anderenfalls mit Ablauf derjenigen Zeitspanne ein, auf die sich der Vertrag verlängert hat (*Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* § 595 Rn. 19). Zum anderen kann ein auf bestimmte Zeit geschlossenes Pachtverhältnis auch vertragsgemäß vorzeitig durch Kündigung beendet werden, sofern ein Sonderkündigungsrecht vertraglich vereinbart wurde und dessen Voraussetzungen vorliegen (*Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* § 595 Rn. 20). Eine außerordentliche Kündigung – auch eine solche, die unter Einhaltung der gesetzlichen Frist gem. §§ 593a, 594a II erfolgt – stellt hingegen keine vertragsmäßige Beendigung dar (vgl. Abs. 3 Nr. 2; *Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* § 595 Rn. 20). **Auf unbestimmte Zeit** geschlossene Landpachtverträge einschließlich solcher, die gem. § 585a wegen Nichteinhaltung der Schriftform als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen gelten, enden vertragsmäßig durch die ordentliche Kündigung mit Ablauf der gesetzlichen oder vereinbarten Kündigungsfrist, nicht jedoch durch eine außerordentliche Kündigung (vgl. Abs. 3 Nr. 2; *Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* § 595 Rn. 22).
- 8 **b) Betrieb als wirtschaftliche Lebensgrundlage.** Gem. Abs. 1 S. 1 Nr. 1 kann der Pächter bei einem Pachtvertrag über einen ganzen Betrieb sein Fortsetzungsverlangen auf den Umstand stützen, dass der gepachtete Betrieb seine wirtschaftliche Existenzgrundlage darstellt. Dabei muss der Betrieb nicht die alleinige, aber einen wesentlichen Teil der wirtschaftlichen Existenzgrundlage bilden (OLG Köln 23.10.1993 – 23 WLw 11/93 – (203/93), AgrarR 1994, 135; Palandt/Weidenkaff § 595 Rn. 5; *Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* § 595 Rn. 24; Faßbender/Hötzl/Lukanow § 595 Rn. 19; Kern § 595 Rn. 13). Dies ist der Fall, wenn der Pächter und seine Familie ihren gesamten Lebensunterhalt aus Besitz, Gebrauch und Nutzung des Pachtbetriebs decken oder wenn daraus der überwiegende Anteil des Lebensbedarfs bestritten wird, wobei es auf die tatsächlichen individuellen Lebensverhältnisse und Unterhaltsbedürfnisse der einzelnen Pächterfamilie ankommt (OLG Köln 23.10.1993 – 23 WLw 11/93 – (203/93), AgrarR 1994, 135; *Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* § 595 Rn. 24; Faßbender/Hötzl/Lukanow § 595 Rn. 21). Ein Betrieb kann auch dann den wesentlichen Teil der Existenzgrundlage bilden, wenn der Pächter auf dem Hof wohnt und in Teilzeit zur Unterstützung seines Lebensunterhalts einer Beschäftigung als Angestellter nachgeht, während er die übrige Zeit zur Führung des Pachtbetriebes verwendet (*Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* § 595 Rn. 24; *Faßbender/Hötzl/Lukanow* § 595 Rn. 22). Bewirtschaftet der Pächter mehrere Höfe, so kommt es darauf an, ob er trotz Beendigung des konkret betroffenen Pachtverhältnisses noch in der Lage wäre, die anderen Betriebe weiterzuführen und angemessene Erträge für seinen Lebensunterhalt zu erzielen (vgl. Kern § 595 Rn. 14).
- 9 Die wirtschaftliche Lebensgrundlage wird durch den Betrieb gesichert, wenn Gebrauch und Nutzung des Betriebes und der dort erzeugten Produkte – beispielsweise durch deren Veräußerung – zur Deckung des Lebensbedarfs dienen (*Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* § 595 Rn. 25). Es kommt dabei maßgeblich darauf an, wodurch der Pächter seinen Lebensunterhalt tatsächlich bestreitet (*Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* § 595 Rn. 24). Die Frage nach weiteren Einkünften, die aus anderen Einnahmequellen zur Verfügung stehen, findet zudem bei der Frage nach einer nicht zu rechtfertigenden Härte der Vertragsbeendigung Berücksichtigung (*Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* § 595 Rn. 25).
- 10 **c) Angewiesenheit auf das Grundstück zur Aufrechterhaltung des Betriebes.** Bezieht sich der Pachtvertrag nicht auf einen ganzen Betrieb, sondern nur auf einzelne landwirtschaftliche Nutzflächen, so setzt der Fortsetzungsanspruch nach Abs. 1 S. 1 Nr. 2 voraus, dass der Pächter zur Aufrechterhaltung seines Betriebes, welcher seine wirtschaftliche Existenzgrundlage bildet, auf das gepachtete Grundstück angewiesen ist. Trotz des Gesetzeswortlauts („seines Betriebes“) ist von der Regelung nicht nur ein überwiegend im Eigentum des Pächters stehender Betrieb erfasst, sondern auch ein Betrieb, der sich aus anderweitig gepachteten Gebäuden und Nutzflächen – gegebenenfalls auch mit eigenen Grundstücken – zusammensetzt (*Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* § 595 Rn. 26). Auch zur unentgeltlichen Nutzung überlassene Flächen gehören grundsätzlich mit zum Betrieb des Pächters, sofern sie von dessen Hofstelle aus genutzt werden (*Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* § 595 Rn. 26).
- 11 Angewiesen ist der Pächter auf das Grundstück, wenn durch den Wegfall der Pachtfläche **die betriebliche Rentabilität so stark beeinträchtigt** ist, dass ein vernünftig wirtschaftender Landwirt seinen Betrieb nicht weiterführen würde, weil ein zum Lebensunterhalt für sich und seine Familie ausreichender Gewinn nicht mehr zu erwarten ist (BGH 5.3.1999 – BLw 55/98, RdL 1999, 120; Palandt/Weidenkaff § 595 Rn. 5). Eine solche ausreichende wirtschaftliche Rentabilität ist anzunehmen, wenn das Pachtgrundstück die wesentliche Wirtschaftsfläche darstellt und der übrige Betrieb nur Hilfsfunktionen erfüllt, wenn eine gewinnbringende Weiterbewirtschaftung des Betriebes ohne das zugepachtete Grundstück nicht mehr möglich oder zu erwarten ist (drohende agrarökonomische Betriebsaufgabe) oder wenn der Betrieb ohne das gepachtete Grundstück nur mit erheblichen, vorübergehenden Verlusten weitergeführt werden kann (*Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* § 595 Rn. 28). Ob

beck-shop.de

DIE FACHBUCHHANDLUNG

Fortsetzung des Pachtverhältnisses

§ 595 BGB 1

diese Voraussetzungen erfüllt sind, ist im Wege einer Einzelfallbeurteilung vom Tatsächter festzustellen, wobei es auf die individuellen betrieblichen Verhältnisse und darauf ankommt, welche Konsequenzen der Verlust der Grundstücksfläche nach sich zieht (BGH v. 5.3.1999 – BLw 55/98, Rdl 1999, 120; *Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* § 595 Rn. 28; *Faßbender/Hötzl/Lukanow* § 595 Rn. 36). Von Bedeutung ist insbesondere, wie sich die Beendigung der Grundstückspacht bei dem Pächter auf das Verhältnis von Kosten zu Ertrag auswirkt und ob die Möglichkeit bestünde, Ersatzland zu beschaffen und ob infolge des Verlusts der Grundstücksfläche ggf. Förderungsmaßnahmen verloren gingen (*Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* § 595 Rn. 28). Jedenfalls muss die Vertragsfortsetzung geeignet sein, die Existenzgefährdung tatsächlich abzuwenden (*Faßbender/Hötzl/Lukanow* § 595 Rn. 37). Kann der Betrieb auch mit den Pachtflächen zukünftig nicht mehr rentabel bewirtschaftet werden, so besteht kein Anspruch auf Fortsetzung.

d) Nicht zu rechtfertigende Härte. Darüber hinaus muss die vertragsmäßige Beendigung des Pachtverhältnisses für den Pächter oder seine Familie eine auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Verpächters nicht zu rechtfertigende Härte bedeuten. Es muss daher eine umfassende Abwägung zwischen den Interessen des Pächters und des Verpächters anhand der Umstände des Einzelfalls angestellt werden. Nur bei einem eindeutigen Überwiegen der Interessen des Pächters an der Aufrechterhaltung des Pachtverhältnisses kann eine nicht zu rechtfertigende Härte für den Pächter vorliegen (vgl. *Palandt/Weidenkaff* § 595 Rn. 5; *Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* § 595 Rn. 31). Maßgeblicher Zeitpunkt für die Beurteilung dieser Interessen ist derjenige der vertragsgemäßen Beendigung des Pachtverhältnisses durch Ablauf der Pachtzeit oder durch Kündigung (*Palandt/Weidenkaff* § 595 Rn. 5).

Eine unangemessene Härte kann nicht alleine deshalb angenommen werden, weil der Betrieb die wesentliche Lebensgrundlage der Pächterfamilie bildet oder sie auf das Grundstück zur Aufrechterhaltung des Betriebes angewiesen ist, denn dies stellt eine andere, hiervon zu unterscheidende Tatbestandsvoraussetzung dar (vgl. *Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* § 595 Rn. 29; *Faßbender/Hötzl/Lukanow* § 595 Rn. 19; *Kern* § 595 Rn. 19). Für die Beurteilung der Frage, ob die aus der Beendigung des Pachtvertrages ohnehin resultierende Härte nicht zu rechtfertigen ist, ist von Bedeutung, von welchem Ausmaß die Beeinträchtigung im konkreten Einzelfall ist und ob ein etwaiges berechtigtes Verpächterinteresse an der Vertragsbeendigung deshalb durch die Pächterinteressen überwogen wird (*Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* § 595 Rn. 29).

Zunächst ist zu ermitteln, wie groß das berechtigte Interesse des Verpächters an der vertragsgemäßen Beendigung des Pachtverhältnisses ist. Zugunsten des Verpächters sind neben dem allgemeinen Interesse an der vertragsgemäßen Beendigung des Pachtverhältnisses auch besondere Umstände zu berücksichtigen, zB eine beabsichtigte (lastenfreie) Veräußerung des Pachtgrundstücks oder eine geplante Änderung der Nutzung. Beabsichtigt der Verpächter ernsthaft, das Pachtobjekt nach der vertragsgemäßen Beendigung des Pachtverhältnisses wieder selbst zu nutzen, so überwiegt auch außerhalb des Anwendungsbereichs des Abs. 3 Nr. 4 (weil etwa der Verpächter die Absicht der Eigennutzung erst später gefasst hat) regelmäßig das Interesse des Verpächters, sofern nicht ganz besondere Gründe hinzukommen. Für ein überwiegendes Interesse des Verpächters sprechen auch erhebliche Spannungen zwischen den Vertragsparteien, die nicht zu einer Kündigung berechtigen und nicht in seinen Verantwortungsbereich fallen sowie erhebliche schuldhafe Verletzungen vertraglicher Verpflichtungen durch den Pächter, solange diese kein Kündigungsrecht begründen (*Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* § 595 Rn. 31; *Faßbender/Hötzl/Lukanow* § 595 Rn. 26). Auch wenn der Verpächter lediglich eine Neuverpachtung an einen anderen Pächter beabsichtigt, überwiegt regelmäßig dessen Interesse an der vertragsgemäßen Beendigung, wenn der Verpächter wegen der mangelhaften Solvenz, Zuverlässigkeit oder einer nicht sorgfältigen Bewirtschaftung durch den Pächter das Pachtverhältnis mit den Pächtern nicht mehr fortsetzen möchte. Ein überwiegendes Verpächterinteresse kann zudem gegeben sein, wenn der Pächter die Bewirtschaftung nicht selbst vorgenommen, sondern an Dritte delegiert hat, sofern dies nicht krankheitsbedingt notwendig war (*Faßbender/Hötzl/Lukanow* § 595 Rn. 27). Alleine ein nicht mehr den Marktverhältnissen entsprechender Pachtzins kann ein berechtigtes Interesse des Verpächters an der Vertragsbeendigung hingegen nicht begründen, denn schließlich kann gem. Abs. 2 S. 2 im Rahmen der Vertragsfortsetzungsvereinbarung ein höherer Pachtzins festgelegt werden (vgl. *Kern* § 595 Rn. 25).

Selbst wenn ein eindeutig vorrangiges Verpächterinteresse nicht besteht, muss der Pächter besondere Umstände geltend machen, die eine Abweichung vom Grundsatz der Vertragsbeendigung – also einen Fortsetzungsanspruch – begründen (*Faßbender/Hötzl/Lukanow* § 595 Rn. 28; *Kern* § 595 Rn. 20). Die Beeinträchtigung der wirtschaftlichen Lebensgrundlage stellt nur dann eine Härte dar, wenn sie **diejenigen Nachteile übersteigt, die mit der Aufgabe des Pachtobjekts üblicherweise verbunden sind** (*Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* § 595 Rn. 29). Dabei kommt es darauf an, ob mit der Aufgabe des Pachtobjekts im konkreten Einzelfall besondere Nachteile verbunden sind, die insbesondere aus dem konkreten Zeitpunkt der vertragsmäßigen Beendigung des Vertrages resultieren. Dies kann zB dann der Fall sein, wenn eine realistische Perspektive besteht, dass der Pächter in einem überschaubaren Zeitraum geeignete Ersatzflächen oder einen Ersatzbetrieb zu Bewirtschaftung erhalten

12

13

14

15

1 BGB § 595

Buch 2. Abschnitt 8. Titel 5. Untertitel 5. Landpachtvertrag

ten wird und lediglich dieser Übergangszeitraum zu überbrücken ist. Auch wenn der Pächter bei Beendigung des Pachtverhältnisses kurz vor dem Eintritt in das Rentenalter steht, kann eine Aufgabe des Grundstücks insoweit eine Härte darstellen, als sich die Anpachtung eines anderen Grundstücks nur bei anschließender mehrjähriger Nutzung desselben lohnt (*Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* § 595 Rn. 29). Auch die Möglichkeiten, eine andere Beschäftigung zu finden oder ein anderes Grundstück in der näheren Umgebung anzupachten sowie der Grad der nachbarschaftlichen Verwurzelung des Pächters in der Umgebung spielen bei der Frage nach der Härte eine Rolle (*Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* § 595 Rn. 29). Eine ungerechtfertigte Härte wird auch nicht alleine dadurch begründet, dass die Bewirtschaftung eines Ersatzbetriebes bzw. die Anpachtung eines Ersatzgrundstücks schlichtweg ausgeschlossen ist (*Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* § 595 Rn. 30; *Faßbender/Hötzel/Lukanow* § 595 Rn. 29). Auch kann eine Härte nicht angenommen werden, wenn der Pächter einen weiteren Eigentums- oder Pachtbetrieb bewirtschaftet (*Faßbender/Hötzel/Lukanow* § 595 Rn. 34).

- 16 **e) Form und Frist.** Das Fortsetzungsverlangen bedarf nach Abs. 4 S. 1 der **Schriftform** (§ 126). Die Textform gem. § 126b genügt nicht. Eine Begründung ist nach Abs. 4 S. 2 nicht zwingend erforderlich, sie „soll“ aber auf Verlangen des Verpächters unverzüglich (§ 121) – nicht notwendig in Schriftform – mitgeteilt werden. Ein Verstoß gegen das Schriftformerfordernis hat die Unwirksamkeit des Fortsetzungsverlangens zur Folge (*Faßbender/Hötzel/Lukanow* § 595 Rn. 83), eine Heilung ist aber noch innerhalb der Frist gem. Abs. 5 möglich. Teilt der Pächter trotz Aufforderung nicht unverzüglich die Gründe für sein Fortsetzungsverlangen mit, so führt dies hingegen nicht zur Unwirksamkeit des Verlangens. Das Verhalten des Pächters kann aber im Rahmen der Interessenabwägung gemäß Abs. 1 zu dessen Nachteil gewertet werden.
- 17 Die Wirksamkeit des Fortsetzungsverlangens ist zwar nicht unmittelbar an die Einhaltung einer Frist gebunden. Wird das Fortsetzungsverlangen jedoch nicht innerhalb des von Abs. 5 bestimmten Zeitraums mitgeteilt, so ergibt sich daraus ein Ablehnungsrecht des Verpächters. Die in **Abs. 5 genannten Fristen** sind daher unbedingt zu beachten, weil das Fortsetzungsverlangen sonst abgelehnt werden kann (vgl. Palandt/*Weidenkaff* § 595 Rn. 6).
- 18 **f) Rechtsfolgen.** Bei Bestehen eines begründeten Fortsetzungsanspruchs ist das Pachtverhältnis aufgrund vertraglicher Einigung oder gerichtlicher Entscheidung (Abs. 6) gem. Abs. 2 S. 1 auf angemessene, genau zu bestimmende Zeit fortzusetzen (Palandt/*Weidenkaff* § 595 Rn. 6; *Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* § 595 Rn. 32; *Faßbender/Hötzel/Lukanow* § 595 Rn. 44; *Kern* § 595 Rn. 30). Der längstmögliche Zeitraum einer Verlängerung ergibt sich gemäß Abs. 6 S. 2 aus der Differenz zwischen der bisherigen Pachtzeit und den in Abs. 3 Nr. 3 genannten Höchstfristen.
- 19 Zur Berücksichtigung der Interessen des Verpächters kann gem. Abs. 2 S. 2 für die Zeit der Fortsetzung des Pachtverhältnisses eine angemessene Anpassung der Vertragsbedingungen, insbesondere hinsichtlich der Höhe des Pachtzinses, erfolgen, sofern eine Fortsetzung unter den bisherigen Vertragsbedingungen dem Verpächter nicht zunutbar ist (Palandt/*Weidenkaff* § 595 Rn. 7; *Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* § 595 Rn. 33; *Faßbender/Hötzel/Lukanow* § 595 Rn. 47; *Kern* § 595 Rn. 33). Eine Unzumutbarkeit liegt nicht nur dann vor, wenn die Voraussetzungen einer Änderung des Vertrages nach § 593 vorliegen (*Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* § 595 Rn. 33). Auch wenn eine Fortsetzung des Vertragsverhältnisses zu den bisherigen Bedingungen dem Verpächter nach den konkreten Umständen im Zeitpunkt der Vertragsbeendigung ein erhebliches wirtschaftliches Opfer abverlangen würde, ist das Festhalten an dem unveränderten Vertrag unzumutbar (*Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* § 595 Rn. 33). Im Übrigen gelten als Maßstab für „das Zumutbare“ die zum Begutachtungszeitpunkt am jeweiligen Ort üblicherweise geltenden Vertragsbedingungen in Landpachtverträgen (*Kern* § 595 Rn. 34). Als Modifizierung der Vertragsbedingungen kommt außerdem eine Ausgliederung einzelner Pachtgrundstücke oder Teileflächen in Betracht sowie die Überwälzung bestimmter öffentlicher Abgaben auf den Pächter (*Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* § 595 Rn. 33; *Faßbender/Hötzel/Lukanow* § 595 Rn. 48; *Kern* § 595 Rn. 34). Außerdem können bestimmte Erhaltungsmaßnahmen oder Aufwendungen auf den Pächter abgewälzt werden, sofern der Verpächter diese Bedingungen bei Abschluss eines neuen Vertrages tatsächlich durchgesetzt hätte (*Faßbender/Hötzel/Lukanow* § 595 Rn. 48; *Kern* § 595 Rn. 35).
- 20 Der Fortsetzungsanspruch kann – selbst wenn frühere Fortsetzungen nicht auf Vereinbarung, sondern auf einer Entscheidung des Landwirtschaftsgerichts beruhten – gem. Abs. 1 S. 2 mehrmals hintereinander geltend gemacht werden. Dabei ist jedoch die zeitliche Höchstgrenze aus Abs. 6 S. 2 iVm Abs. 3 Nr. 3 zu berücksichtigen (*Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* § 595 Rn. 35; *Faßbender/Hötzel/Lukanow* § 595 Rn. 51). Es bedarf bei der Geltendmachung jedes weiteren Fortsetzungsverlangens erneut des Nachweises aller erforderlichen Voraussetzungen des Abs. 1 (*Faßbender/Hötzel/Lukanow* § 595 Rn. 50). Der Umstand, ob von dem Fortsetzungsverlangen bereits schon einmal Gebrauch gemacht wurde, findet bei der Interessenabwägung Berücksichtigung (*Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* § 595 Rn. 35).
- 21 **4. Ausschluss des Fortsetzungsverlangens.** Gem. Abs. 3 ist der Fortsetzungsanspruch bei Vorliegen einer oder mehrerer der dort genannten Voraussetzungen ausgeschlossen. Bei diesen Aus-

beck-shop.de

DIE FACHBUCHHANDLUNG

Fortsetzung des Pachtverhältnisses

§ 595 BGB 1

schlussgründen gem. Abs. 3 Nr. 1 bis 4 handelt es sich um rechtshindernde Einwendungen, die vom Verpächter geltend zu machen und ggf. zu beweisen sind (Palandt/ Weidenkaff § 595 Rn. 8).

a) Kündigung durch den Pächter. Gem. Abs. 3 Nr. 1 ist das Fortsetzungsverlangen ausgeschlossen, wenn der Pächter selbst das Pachtverhältnis ordentlich oder außerordentlich fristlos oder befristet gekündigt hat. Kündigen sowohl Pächter als auch Verpächter, bleibt die Norm grundsätzlich anwendbar. Jedenfalls dann, wenn die Kündigung des Pächters der Kündigung des Verpächters zeitlich vorangeht oder beide gleichzeitig die Beendigung des Vertrages bewirken, ist das Fortsetzungsverlangen nach Abs. 3 Nr. 1 ausgeschlossen (Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery § 595 Rn. 46; Faßbender/Hötzl/Lukanow § 595 Rn. 53). Wirkt die Kündigung des Verpächters zuerst, kommt eine entsprechende Anwendung des Abs. 3 Nr. 1 in Betracht. Ein überwiegendes Interesse des Pächters an der Fortsetzung eines Pachtvertrages, dessen Kündigung er selbst – wenn auch erst nach einer Kündigung durch den Verpächter – erklärt hat, wird aber auch bei Unanwendbarkeit der Regelung des Abs. 3 Nr. 1 kaum anzunehmen sein.

b) Berechtigung des Verpächters zur außerordentlichen Kündigung. Nach Nr. 2 ist das Fortsetzungsverlangen auch ausgeschlossen, wenn der Verpächter ein Recht zur außerordentlichen fristlosen Kündigung nach § 594e oder zur Kündigung mit der gesetzlichen Frist gem. § 593a hat (Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery § 595 Rn. 48; Faßbender/Hötzl/Lukanow § 595 Rn. 54, 55). Dabei kommt es nicht darauf an, ob der Verpächter tatsächlich eine außerordentliche Kündigung wirksam erklärt hat, sondern allein auf das Bestehen des Kündigungsrechts zum Zeitpunkt des Fortsetzungsverlangens (Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery § 595 Rn. 48; Faßbender/Hötzl/Lukanow § 595 Rn. 54; Kern § 595 Rn. 38). Der Ausschluss greift auch dann ein, wenn zwar ein Recht zur außerordentlichen Kündigung besteht, der Verpächter aber nur eine ordentliche Kündigung erklärt hat (Faßbender/Hötzl/Lukanow § 595 Rn. 54; Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery § 595 Rn. 48).

c) Erreichen der Höchstfrist. In Anlehnung an die früheren Regelungen des LPachtG bestimmt Abs. 3 Nr. 3 bestimmte Höchstfristen, nach deren Ablauf keine Verlängerung mehr verlangt werden kann, wobei in Anknüpfung an die Unterscheidung in Abs. 1 zwischen Pachtverträgen über ganze Betriebe – einschließlich bestimmter Sonderfälle – und Verträgen über einzelne Flächen differenziert wird. Bei einem Betriebspachtvertrag, einem Pachtverhältnis über ein Grundstück, durch dessen Zupachtung erst ein Betrieb entsteht, oder bei Pachtverhältnissen über vom Pächter kultiviertes Moor- und Ödland beträgt die Höchstdauer 18 Jahre. Für Pachtverträge über alle sonstigen landwirtschaftlich genutzten Grundstücke beträgt die Höchstdauer 12 Jahre. In diesen Fällen soll der Verpächter vor einer über die ohnehin schon lange Vertragslaufzeit hinausgehenden vertraglichen Bindung geschützt werden (Palandt/ Weidenkaff § 595 Rn. 8). Die Höchstfristen bezeichnen daher mittelbar auch den Schutz des Eigentums gemäß Art. 14 GG, indem eine weitere Verpachtung gegen den Willen des Verpächters, der in der Regel auch der Eigentümer ist, nur bis zum Ablauf dieser Höchstfristen angeordnet werden kann (vgl. Abs. 5 S. 2) und nach deren Ablauf eine Verlängerung zum Schutz der Interessen des Pächters nicht mehr in Betracht kommt.

Der Beginn dieser „Richtpachtzeiten“ liegt idR. im Zeitpunkt der erstmaligen Überlassung der Pachtsache an den Pächter gem. § 586 I 1 (Faßbender/Hötzl/Lukanow § 595 Rn. 57). Dabei kommt es nach zutreffender Auffassung auf die **tatsächliche** und nicht auf die (ursprünglich) vertraglich vereinbarte **Pachtdauer** an (OLG Karlsruhe 28.10.1997 – 3 W 52/97 Lw, RdL 1998, 65; OLG Köln 8.8.2000 – 23 Wlw 4/00, AgrarR 2002, 92; Palandt/ Weidenkaff § 595 Rn. 8; MüKoBGB/Harke § 595 Rn. 5; Faßbender/Hötzl/Lukanow § 595 Rn. 59; Kern § 595 Rn. 39). Soweit demgegenüber angenommen wird, dass die Pachtzeit von vornherein auf die genannte Frist festgelegt worden sein müsse und eine nachträgliche Verlängerung auch bei Überschreitung der Höchstfrist durch die Gesamtauflaufzeit nicht zur Anwendbarkeit des Ausschlusses nach Abs. 3 Nr. 3 führe (vgl. Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery § 595 Rn. 50), mag hierfür zwar auf dem ersten Blick der Wortlaut und die frühere Fassung der Regelung im LPachtG sprechen. Die Gewährung von Pachtschutz sollte aber nicht von der zufälligen Art der Vertragsgestaltung, sondern allein von der tatsächlichen Dauer des Pachtverhältnisses abhängen (Faßbender/Hötzl/Lukanow § 595 Rn. 59). Entscheidend ist, dass nach Abs. 6 S. 5 von dem Landwirtschaftsgericht nur eine Verlängerung bis maximal zum Ablauf der in Abs. 3 Nr. 3 genannten Fristen angeordnet werden kann, und zwar „ausgehend vom Beginn des laufenden Pachtverhältnisses“.

Maßgeblich ist also ausschließlich die tatsächliche Laufzeit des laufenden Pachtvertrages einschließlich eventueller Verlängerungen, so dass auch ein Pachtvertrag auf unbestimmte Zeit unter den Ausschlussstatbestand fällt, wenn seine tatsächliche Laufzeit die in Abs. 3 Nr. 3 genannten Höchstfristen überschreitet. Dies gilt auch dann, wenn der Pächter durch vereinbarten Vertrageintritt mit Zustimmung des Verpächters oder nach § 593a in ein laufendes Pachtverhältnis eingetreten ist (OLG Köln 8.8.2000 – 23 Wlw 4/00, AgrarR 2002, 92; Faßbender/Hötzl/Lukanow § 595 Rn. 61; Kern § 595 Rn. 39).

Bei den von Nr. 3 erfassten Pachtverhältnissen handelt es sich zum einen um solche über Betriebe, betriebsbildende Grundstücke sowie vom Pächter kultivierte Moor- und Ödland. Bei **betriebsbildenden Grundstücken** handelt es sich ausschließlich um solche, durch deren Zupachtung erst ein

beck-shop.de

DIE FACHBUCHHANDLUNG

1 BGB § 595

Buch 2. Abschnitt 8. Titel 5. Untertitel 5. Landpachtvertrag

landwirtschaftlicher Betrieb entsteht. Dabei kommt es in erster Linie auf die wirtschaftliche Bedeutung des Pachtgrundstücks für den Betrieb des Pächters an und nicht allein auf das Größenverhältnis (*Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* § 595 Rn. 52). Vom Pächter in Kultur gebrachte Moor- und Ödlandflächen sind solche, die der Pächter im Laufe der 18-jährigen Pachtzeit in Kultur bringt, wobei der Tatbestand des Abs. 3 Nr. 3 auch dann erfüllt ist, wenn der Pächter von mehreren gepachteten Flächen eine gegenüber den übrigen Teile völlig unwesentliche Fläche nicht kultiviert (*Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* § 595 Rn. 54). Gibt der Pächter eine nach Vertragsabschluss begonnene Kultivierung später auf, so findet die Vorschrift trotzdem Anwendung (*Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* § 595 Rn. 55). Bei den **sonstigen landwirtschaftlich genutzten Grundstücken**, für die nur eine Höchstfrist von 12 Jahren gilt, handelt es sich um solche, die weder zu den betriebsbildenden Flächen noch zu den in Kultur gebrachten Flächen gehören, also lediglich zu Zwecken der Betriebserweiterung gepachtet wurden (*Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* § 595 Rn. 56).

- 28 Nach Ablauf der Höchstfristen ist eine Verlängerung des Pachtvertrages nach § 595 ausgeschlossen. In ganz besonderen Ausnahmefällen kommt aber auch über diese Höchstfrist hinaus ein Anspruch auf **Verlängerung des Pachtvertrages nach § 242** in Betracht (OLG Köln 28.11.2013 – 23 U 5/13, ZMR 2014, 629; OLG Frankfurt a. M. 4.4.2003 – 20 U 3/02, AUR 2003, 312), wenn zB der Pächter den Betrieb mit enormen eigenen Leistungen ausgebaut hat in der sicheren Erwartung, dass er ihn zu Eigentum erwerben würde oder ihm langfristig als Existenzgrundlage zur Verfügung stehen würde.
- 29 **d) Eigennutzung.** Schließlich ist das Fortsetzungsverlangen nach Nr. 4 ausgeschlossen, wenn der Verpächter die nur vorübergehend verpachtete Sache in Eigennutzung nehmen will oder eine Verwendung zur Erfüllung gesetzlicher oder öffentlicher Aufgaben. Die Regelung beruht auf der Erwägung des Gesetzgebers, die Verpachtungsbereitschaft potentieller Verpächter zu stärken (*Palandt/Weidenkaff* § 595 Rn. 8; *Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* § 595 Rn. 62). Um eine vorübergehende Verpachtung handelt es sich, wenn der Verpächter schon bei Vertragsschluss die Absicht hatte, das Pachtobjekt nur für eine Übergangszeit zu verpachten und dabei bereits eine Eigennutzung bzw. eine Nutzung zur Erfüllung gesetzlicher oder sonstiger öffentlicher Aufgaben in Erwägung zog, sofern dies zumindest aus den Umständen erkennbar war (BGH 5.3.1999 – BLw 55–98, Rdl 1999, 120; *Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* § 595 Rn. 58; *Faßbender/Hötzel/Lukanow* § 595 Rn. 68, 69). Insbesondere auf bestimmte Zeit eingegangene Pachtverhältnisse sind vom Pachtenschutzausschluss des Abs. 3 Nr. 4 erfasst (*Palandt/Weidenkaff* § 595 Rn. 8). Sofern jedoch für den Pächter bei Vertragsschluss nicht erkennbar war, dass die Befristung der Vertragslaufzeit auf der Absicht des Verpächters beruhte, den Betrieb anschließend selbst zu bewirtschaften oder eine solche Absicht noch gar nicht vorlag, ist der Ausschlusstatbestand des Abs. 3 Nr. 4 auch auf befristete Pachtverhältnisse nicht anwendbar (*Faßbender/Hötzel/Lukanow* § 595 Rn. 71). Täuscht der Verpächter eine entsprechende Absicht bei Vertragsschluss nur vor und verzichtet der Pächter aus diesem Grund auf die Geltendmachung seines Fortsetzungsverlangens, so kann sich der Verpächter schadensersatzpflichtig machen (*Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* § 595 Rn. 64; *Faßbender/Hötzel/Lukanow* § 595 Rn. 74; *Kern* § 595 Rn. 43). Die Beweislast hinsichtlich einer entsprechenden Absicht des Verpächters sowie hinsichtlich ihrer Erkennbarkeit liegt grundsätzlich beim Verpächter selbst (*Faßbender/Hötzel/Lukanow* § 595 Rn. 70).
- 30 Die beabsichtigte Eigennutzung des Verpächters muss nicht notwendig eine landwirtschaftliche Nutzung darstellen, sondern es genügt auch jede andere geplante Nutzung (*Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* § 595 Rn. 61; *Faßbender/Hötzel/Lukanow* § 595 Rn. 66; *Kern* § 595 Rn. 42). Eine Eigennutzung kann auch gegeben sein, wenn der Verpächter die Bewirtschaftung mit Hilfe eines Verwalters, Beraters oder im Rahmen einer Gesellschaft aufzunehmen beabsichtigt (*Faßbender/Hötzel/Lukanow* § 595 Rn. 66; *Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* § 595 Rn. 61). Eine Eigennutzung ist auch anzunehmen, wenn sie durch enge Familienangehörige des Verpächters (zB Kinder oder Ehegatte) auf deren Rechnung erfolgen soll (*Faßbender/Hötzel/Lukanow* § 595 Rn. 65; aA *Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* § 595 Rn. 61).
- 31 Der Kreis der von der zweiten Variante geschützten Verpächter umfasst nur Träger öffentlicher Aufgaben, also etwa Landgesellschaften oder Gemeinden, ebenso den Bund, die Länder, Verbände, Siedlungsunternehmen und öffentliche Bauträger (*Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* § 595 Rn. 63; *Faßbender/Hötzel/Lukanow* § 595 Rn. 75; *Kern* § 595 Rn. 44). Um gesetzliche Aufgaben handelt es sich etwa beim Grundstücksverkehr im Rahmen von Flurbereinigungs- oder Enteignungsverfahren (*Faßbender/Hötzel/Lukanow* § 595 Rn. 79). Den sonstigen öffentlichen Aufgaben, wie etwa der Bauleitplanung der Gemeinden, den kommunalen Erschließungs- oder Straßenbaumaßnahmen sowie den Siedlungsvorhaben, kommt die Wirkung erst infolge der Konkretisierung durch Verwaltungsakte zu (*Faßbender/Hötzel/Lukanow* § 595 Rn. 79). Eine entsprechende Anwendung des Ausschlusstatbestandes für den Fall, dass zwar nicht zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben, aber aus anderen öffentlichen Gründen ein dringendes Interesse an der Pachtbeendigung besteht, kommt nicht in Betracht (*Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* § 595 Rn. 66; *Faßbender/Hötzel/Lukanow* § 595 Rn. 77).
- 32 **5. Ablehnungsrecht des Verpächters bei Fristüberschreitung.** Nach Abs. 5 S. 1 kann der Verpächter das Fortsetzungsverlangen ablehnen, wenn der Pächter nicht innerhalb **eines Jahres vor Beendigung** des Pachtverhältnisses seinen Anspruch in der erforderlichen Schriftform (Abs. 4 S. 1)

beck-shop.de

DIE FACHBUCHHANDLUNG

Fortsetzung des Pachtverhältnisses

§ 595 BGB 1

gegenüber dem Verpächter geltend gemacht hat oder der Pächter eine Fortsetzungsanfrage des Verpächters gem. § 594 abgelehnt hatte. Beträgt die vereinbarte Kündigungsfrist ein Jahr oder weniger, so kann der Pächter das Fortsetzungsverlangen aber noch gem. S. 2 innerhalb eines Monats nach Zugang der Kündigung erklären. Das Ablehnungsrecht aufgrund einer früheren Zurückweisung eines Fortsetzungsverlangens durch den Pächter nach § 594 setzt voraus, dass überhaupt ein wirksames Fortsetzungsverlangen durch den Verpächter gestellt worden ist (*Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* § 595 Rn. 72). War bereits die Verlängerungsanfrage nicht ordnungsgemäß, so kann die damalige Weigerung des Pächters nicht die von Abs. 5 S. 1 geforderte Ablehnung darstellen (*Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* § 595 Rn. 72). Bei der Ablehnung handelt es sich um eine empfangsbedürftige, formlose Willenserklärung (*Palandt/Weidenkaff* § 595 Rn. 9; *Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* § 595 Rn. 67; *Kern* § 595 Rn. 54).

Fraglich ist, ob eine Zustimmungserklärung des Verpächters zum Fortsetzungsverlangen des Pächters der Schriftform bedarf. Hierfür spricht, dass die Übereinkunft über die Fortsetzung des Vertrages dem Abschluss eines neuen Landpachtvertrages, der gem. § 585a der Schriftform bedarf, gleichzustellen ist, soweit die Fortsetzungsdauer zwei Jahre überschreitet (*Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* § 595 Rn. 40; anders *Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* § 595 Rn. 40: § 595 stelle insoweit eine Spezialvorschrift dar). Zur Erklärung der Ablehnung bedarf es nicht der Einhaltung einer bestimmten Frist, eine Erklärung im Pachtschutzverfahren ist jedoch spätestens erforderlich (*Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* § 595 Rn. 68). Hat der Verpächter das Fortsetzungsverlangen des Pächters zwar abgelehnt, aber gleichzeitig ein neues Angebot gemacht, kann es zu einer Verlängerung der Pachtlaufzeit auch nach § 151 kommen (*Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* § 595 Rn. 73).

Nach der Formulierung des Abs. 5 handelt es sich bei dem Ablehnungsrecht des Verpächters um eine **Einrede**, die ähnlich wie die Verjährungseinrede von ihm ausdrücklich erhoben werden muss und nicht von Amts wegen zu beachten ist (vgl. *Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* § 595 Rn. 67). Es handelt sich aber nicht um eine empfangsbedürftige Willenserklärung (so jedoch *Palandt/Weidenkaff* § 595 Rn. 9; *Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* § 595 Rn. 67), sondern vielmehr kann der Verpächter die Einrede in jeder Form auch während eines gerichtlichen Verfahrens gemäß Abs. 6 noch erheben. Anders als bei einer Überschreitung der Frist für die gerichtliche Geltendmachung gemäß Abs. 7 gilt das Ablehnungsrecht bei Überschreitung der Frist nach Abs. 5 ausnahmslos. Allerdings kann die Berufung des Verpächters auf die Fristüberschreitung durch den Pächter in Ausnahmefällen gemäß § 242 treudig sein, wenn zB der Verpächter der Pächter von der rechtzeitigen Geltendmachung abgehalten hat.

6. Entscheidung durch das Landwirtschaftsgericht. Sofern die Parteien sich weder vertraglich noch vor einer Schiedsstelle über die Fortsetzung des Pachtverhältnisses einigen können, entscheidet das Landwirtschaftsgericht auf Antrag einer der beiden Parteien über das Fortsetzungsverlangen, indem es dieses zurückweist oder rechtsgestaltet die Fortsetzung unter Bestimmung der Vertragsdauer und des Vertragsinhalts anordnet (*Palandt/Weidenkaff* § 595 Rn. 12; *Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* § 595 Rn. 4; *Faßbender/Hötzl/Lukanow* § 595 Rn. 89 ff.). Grundsätzlich ist ein entsprechender Antrag durch den fortsetzungswilligen Pächter zu stellen. Auch der Verpächter kann aber einen Antrag auf (negative) Feststellung, dass das Fortsetzungsverlangen unzulässig oder unbegründet ist, stellen (*Faßbender/Hötzl/Lukanow* § 595 Rn. 90). Gegenstand der gerichtlichen Entscheidung ist zunächst das Bestehen oder Nicht-Bestehen des Fortsetzungsanspruchs und für den Fall des Bestehens die weitere Ausgestaltung des Vertragsverhältnisses hinsichtlich der Vertragsdauer (*Faßbender/Hötzl/Lukanow* § 595 Rn. 104).

7. Verfahrensrecht und Fristen. Über den Antrag auf Verlängerung des Pachtvertrages gemäß Abs. 6 entscheidet das Amtsgericht als Landwirtschaftsgericht im Verfahren nach dem FamFG gemäß §§ 1 Nr. 1, 9 LwVG. In den Verfahren gilt daher der Grundsatz der Amtsermittlung.

Zu beachten ist die in Abs. 7 geregelte **Frist**, die von der Frist für die Geltendmachung des Anspruchs gegenüber dem Verpächter gemäß Abs. 5 zu unterscheiden ist. Nach Abs. 7 muss der Pächter den Antrag spätestens **9 Monate vor der vertragsmäßigen Beendigung** des Pachtverhältnisses bei dem Landwirtschaftsgericht einreichen. Sofern eine Kündigungsfrist von 12 Monaten oder weniger vereinbart wurde, gilt eine Frist von 2 Monaten nach dem Zugang der Kündigung. Anders als bei der Frist für die Geltendmachung des Fortsetzungsanspruchs gegenüber dem Verpächter gemäß Abs. 5 kann das Landwirtschaftsgericht nach Abs. 7 S. 2 bei einer Überschreitung der Frist für die Einreichung des Antrags eine Ausnahme zulassen, soweit dies zur Vermeidung einer unbilligen Härte geboten erscheint und der Pachtvertrag jedenfalls zum Zeitpunkt der Einreichung des Antrags noch läuft. Schöpft der Pächter die Fristen aus und ist deshalb vom Zeitpunkt der vertragsmäßigen Beendigung noch nicht rechtskräftig über den Fortsetzungsanspruch des Pächters entschieden worden, so folgt aus der Anhängigkeit des Antrags auf Verlängerung noch kein Recht des Pächters zum Besitz. Wird der Antrag danach zurückgewiesen, so befand sich der Pächter mit der Herausgabe idR seit dem Zeitpunkt der Beendigung des Vertrags in Verzug und haftet gegenüber dem Verpächter nach §§ 597, 280, wenn er die Pachtgrundstücke zunächst weiter genutzt und bewirtschaftet hat. Um solche Risiken zu vermeiden, sollte der Pächter daher den Antrag so frühzeitig wie möglich einreichen.

1 BGB § 595a

Buch 2. Abschnitt 8. Titel 5. Untertitel 5. Landpachtvertrag

§ 595a Vorzeitige Kündigung von Landpachtverträgen

(1) Soweit die Vertragsteile zur außerordentlichen Kündigung eines Landpachtverhältnisses mit der gesetzlichen Frist berechtigt sind, steht ihnen dieses Recht auch nach Verlängerung des Landpachtverhältnisses oder Änderung des Landpachtvertrags zu.

(2) ¹Auf Antrag eines Vertragsteils kann das Landwirtschaftsgericht Anordnungen über die Abwicklung eines vorzeitig beendeten oder eines teilweise beendeten Landpachtvertrags treffen. ²Wird die Verlängerung eines Landpachtvertrags auf einen Teil der Pachtsache beschränkt, kann das Landwirtschaftsgericht die Pacht für diesen Teil festsetzen.

(3) ¹Der Inhalt von Anordnungen des Landwirtschaftsgerichts gilt unter den Vertragsteilen als Vertragsinhalt. ²Über Streitigkeiten, die diesen Vertragsinhalt betreffen, entscheidet auf Antrag das Landwirtschaftsgericht.

- 1 **1. Allgemeines.** Die Regelung des Abs. 1 stellt klar, dass eine durch gerichtliche Entscheidung angeordnete Änderung oder Verlängerung des Landpachtvertrages der Geltendmachung von gesetzlichen oder vertraglichen Sonderkündigungsrechten nicht entgegensteht (BT-Drs. 10/509, 26; *Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* § 595a Rn. 1). Die in Abs. 2 und 3 getroffenen Regelungen stellen enthalten Klarstellungen darüber, dass das Landwirtschaftsgericht auf Antrag Entscheidungen hinsichtlich der Vertragsabwicklung und des Pachtzinses bei einer Teilverlängerung treffen kann und dass diese Entscheidungen als Vertragsinhalt zwischen den Parteien gelten (*Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* § 595a Rn. 2). Schließlich wird durch Abs. 2 S. 1 und Abs. 3 S. 2 dem Landwirtschaftsgericht die Entscheidungskompetenz für Regelungen über die Abwicklung des Vertragsverhältnisses und im Falle von Streitigkeiten über den Vertragsinhalt eingeräumt.
- 2 **2. Abdingbarkeit.** Das Recht aus Abs. 1 ist nur insoweit abdingbar, wie auch die Kündigungsrechte, auf die es Bezug nimmt, verzichtbar sind, was jedenfalls auf das Recht aus § 594c nicht zutrifft (Palandt/*Weidenkaff* § 595a Rn. 1; *Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* § 595a Rn. 3; Kern § 595a Rn. 18). Die Regelungen der Abs. 2 und 3 enthalten grundsätzlich zwingende und nicht änderbare Verfahrensvorschriften (Palandt/*Weidenkaff* § 595a Rn. 1). Abs. 2 ist jedoch insoweit abdingbar, als bestimmte Abwicklungsanordnungen auch im Pachtvertrag oder nach Vertragschluss von den Parteien vereinbart werden können und dann bei der Formulierung der gerichtlichen Anordnung grundsätzlich zu berücksichtigen sind (*Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* § 595a Rn. 4; Kern § 595a Rn. 18). Dabei ist das Gericht an die entsprechenden Vereinbarungen aber nicht gebunden (*Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* § 595a Rn. 4). Wegen der besonderen Stellung des Landwirtschaftsgerichts kann hinsichtlich der zwingenden Verfahrensvorschriften auch kein Schiedsgericht unter Ausschluss der ordentlichen Gerichtsbarkeit vereinbart werden (Palandt/*Weidenkaff* § 595a Rn. 1; Faßbender/Hötzl/Lukanow § 595a Rn. 4; einschränkend *Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* § 595a Rn. 5: nur für die Entscheidungskompetenz gem. Abs. 3 S. 2).
- 3 **3. Berechtigung zur außerordentlichen Kündigung mit gesetzlicher Frist.** Die Vorschrift nimmt insbesondere auf die gesetzlich geregelten Tatbestände für eine außerordentliche, aber fristgebundene Kündigung Bezug, also §§ 593a S. 3, 594c S. 1, 594d I. Eine solche außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist liegt nicht vor bei der fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund nach § 594e iVm § 543. Diese bleibt ohnehin auch im Falle einer durch das Landwirtschaftsgericht angeordneten Vertragsverlängerung anwendbar (Palandt/*Weidenkaff* § 595a Rn. 2; *Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* § 595a Rn. 8). Auch die außerhalb des Miet- und Pachtrechts geregelten gesetzlichen Kündigungsrechte (insbesondere §§ 1056 II, 2135 BGB, § 57a ZVG, § 109 InsO und § 30 II ErbbauVO) sind erfasst (*Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* § 595a Rn. 8; Faßbender/Hötzl/Lukanow § 595a Rn. 8). Die Regelung gilt aber auch für vertraglich vereinbarte Sonderkündigungsrechte für bestimmte Fälle (BT-Drs. 10/509, 26; *Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* § 595a Rn. 8; Kern § 595a Rn. 7), wie zB bei Verkauf der Pachtflächen oder Teilen davon oder bei Eigenbedarf. Sowohl die gesetzlichen als auch die vertraglichen Sonderkündigungsrechte stehen den Vertragsparteien gem. Abs. 1 auch nach Verlängerung und nach Änderung des Pachtvertrages zu (Palandt/*Weidenkaff* § 595a Rn. 2).
- 4 **4. Verlängerung oder Änderung des Pachtvertrages.** Die genannten Kündigungsrechte gelten gem. Abs. 1 auch nach einer Verlängerung oder Änderung des Pachtvertrages und zwar sowohl aufgrund einer Parteivereinbarung als auch durch eine gerichtliche Entscheidung (*Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* § 595a Rn. 7; Faßbender/Hötzl/Lukanow § 595a Rn. 5). Dabei sind nicht nur Fälle einer Verlängerung nach § 595 oder nach § 591 III 2 erfasst, sondern auch sonstige Parteivereinbarungen über die Umgestaltung des Vertrages in Bezug auf den Pachtgegenstand, den Pachtzins sowie die Pachtzeit (*Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* § 595a Rn. 7).
- 5 Entsteht das Kündigungsrecht nach der Änderung des Vertrages, so wird durch Ausübung des Kündigungsrechts das geänderte Pachtverhältnis beendet (*Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* § 595a Rn. 9). Fraglich ist, ob die Vorschrift auch Fälle erfasst, in denen das Kündigungsrecht schon vollumfänglich vor Änderung des Vertrages bestanden hat und der Vertrag dann fortgesetzt oder verlängert wurde