Sachstand

Auswirkungen von Naturereignissen auf Landpachtverträge, insbesondere den Pachtzins

© 2018 Deutscher Bundestag

Auswirkungen von Naturereignissen auf Landpachtverträge, insbesondere den Pachtzins

Aktenzeichen:	WD 7 - 3000 - 170/18
Abschluss der Arbeit:	6. August 2018
Fachbereich:	WD 7: Zivil-, Straf- und Verfahrensrecht, Umweltrecht, Bau und Stadtentwicklung

Die Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestages unterstützen die Mitglieder des Deutschen Bundestages bei ihrer mandatsbezogenen Tätigkeit. Ihre Arbeiten geben nicht die Auffassung des Deutschen Bundestages, eines seiner Organe oder der Bundestagsverwaltung wieder. Vielmehr liegen sie in der fachlichen Verantwortung der Verfasserinnen und Verfasser sowie der Fachbereichsleitung. Arbeiten der Wissenschaftlichen Dienste geben nur den zum Zeitpunkt der Erstellung des Textes aktuellen Stand wieder und stellen eine individuelle Auftragsarbeit für einen Abgeordneten des Bundestages dar. Die Arbeiten können der Geheimschutzordnung des Bundestages unterliegende, geschützte oder andere nicht zur Veröffentlichung geeignete Informationen enthalten. Eine beabsichtigte Weitergabe oder Veröffentlichung ist vorab dem jeweiligen Fachbereich anzuzeigen und nur mit Angabe der Quelle zulässig. Der Fachbereich berät über die dabei zu berücksichtigenden Fragen.

Inhaltsverzeichnis

1.	**Einleitung**	**4**
2.	**Aktuelle Rechtslage**	**4**
3.	**Historische Entwicklung**	**7**
4.	**Gesetzgebungskompetenz**	**10**
5.	**Rechtsvergleichender Überblick**	**10**
5.1.	Frankreich	10
5.2.	Niederlande	12
5.3.	Polen	12

1. Einleitung

Eine nachträgliche Anpassung von Landpachtverträgen einschließlich einer Reduzierung des vereinbarten Pachtzinses wegen Änderung der Verhältnisse, die für die Festsetzung der Vertragsleistungen maßgebend waren, ist im geltenden Recht ausdrücklich vorgesehen, nämlich in § 593 Abs. 1 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)[1]. Eine solche zur Vertragsanpassung berechtigende Änderung der vertraglichen Rahmenbedingungen kann auch durch Naturereignisse hervorgerufen werden. Allerdings müssen sich die maßgebenden Verhältnisse dadurch „nachhaltig" geändert haben, und die gegenseitigen vertraglichen Verpflichtungen müssen durch die Änderung in ein „grobes Missverhältnis" geraten sein. Eine einmalige Missernte beispielsweise wird gemeinhin noch nicht als nachhaltige Änderung angesehen. Zu beachten ist, dass § 593 Abs. 1 Satz 1 BGB für beide Vertragsteile gilt, ggf. also auch der Verpächter einen Anspruch auf Vertragsanpassung nach dieser Vorschrift haben kann.

Bereits das Römische Recht und das Preußische Allgemeine Landrecht enthielten Rechtsinstitute, die eine Anpassung von Landpachtverträgen an geänderte Verhältnisse ermöglichten, die sog. Remission. Das im Jahre 1900 in Kraft getretene BGB verzichtete zunächst auf die Übernahme dieses Instituts. Im Gefolge des Ersten Weltkriegs kam es dann aber zu einer Sondergesetzgebung, die unter Einschaltung sog. Pachteinigungsämter eine Anpassung des Vertragsinhalts an eine geänderte Vertragsgrundlage ermöglichte. Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde im Jahre 1952 das Landpachtgesetz (LPachtG)[2] erlassen, das bei einer wesentlichen Änderung der Verhältnisse eine Vertragsanpassung durch gerichtliche Entscheidung ermöglichte. An dieser Regelung orientiert sich die im Jahre 1985 geschaffene heutige Fassung des § 593 Abs. 1 Satz 1 BGB.

Rechtsvergleichend ist festzustellen, dass in Frankreich und den Niederlanden die vertraglichen Gestaltungsmöglichkeiten in Bezug auf die Landpacht stark eingeschränkt sind bis hin zu rechtlichen Vorgaben über die Höhe des Pachtzinses. Das Recht Polens sieht eine Anpassungsmöglichkeit vor, die der Änderung von Landpachtverträgen nach deutschem Recht vergleichbar ist.

2. Aktuelle Rechtslage

Nach § 593 Abs. 1 Satz 1 BGB kann jeder Vertragsteil eines Landpachtvertrages eine Änderung des Vertrages mit Ausnahme der Pachtdauer verlangen, wenn sich nach Abschluss des Pachtvertrages *„die Verhältnisse, die für die Festsetzungen der Vertragsleistungen maßgebend waren, nachhaltig so geändert [haben], dass die gegenseitigen Verpflichtungen in ein grobes Missverhältnis zueinander geraten sind"*.

---

1 Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. Juli 2018 (BGBl. I S. 1151), abrufbar unter: http://www.gesetze-im-internet.de/bgb/BGB.pdf [letzter Abruf: 24. Juli 2018].

2 Gesetz über das landwirtschaftliche Pachtwesen (Landpachtgesetz) vom 25. Juni 1952 (BGBl. I 1952, S. 343).

Die Vorschrift ist eine besondere Ausprägung der Grundsätze des Wegfalls der Geschäftsgrundlage und verdrängt insofern § 313 BGB.[3] Die Mängelrechte des Pächters aus § 586 Abs. 2 in Verbindung mit §§ 536, 536a BGB bleiben von dem Änderungsrecht nach § 593 Abs. 1 Satz 1 BGB unberührt.[4] Die Norm kodifiziert einen Anspruch auf Vertragsänderung, stellt aber kein einseitiges Gestaltungsrecht dar.[5] Weigert sich der andere Vertragsteil, in eine (rechtmäßige) Änderung des Vertrags einzuwilligen, muss derjenige, der die Änderung wünscht, die Entscheidung des Landwirtschaftsgerichts beantragten § 593 Abs. 4 BGB).

„Verhältnisse" im Sinne der Norm sind alle wirtschaftlichen und rechtlichen Umstände, die das wirtschaftliche Interesse an der Nutzung der Pachtsache unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten ausmachen. [6] Änderungen dieser Verhältnisse können daher grundsätzlich durch Geldentwertungen, Steuererhöhungen sowie die Entwicklung regionaler Pachtpreise eintreten,[7] ferner durch die Änderung der Lage des Betriebes zu den zugehörigen Flächen, zu Zufahrten und dem Wegenetz sowie die Entwicklung der wirtschaftlichen Verhältnisse auf dem Absatz- und Erzeugermarkt und auf dem Markt der Betriebsmittel.[8] Eine Änderung der Verhältnisse kann, wie § 593 Abs. 2 Satz 2 BGB deutlich macht, aber auch durch **Naturereignisse oder -katastrophen** (z.B. Dürre, Dauerregen, Windbruch) oder Unglücksfälle (z. B. radioaktive Verseuchung) hervorgerufen werden.[9] Nicht unter die Norm fallen dagegen Änderungen der persönlichen Verhältnisse der Vertragsparteien, da bereits §§ 594c, 594d BGB solche Änderungen regeln und im Übrigen die Grundregel des § 587 Abs. 2 BGB Anwendung findet.[10]

Die Änderung der oben genannten Verhältnisse muss wesentlich und **nachhaltig** sein. [11] Sie ist wesentlich, wenn sie die Rentabilität der gepachteten Flächen oder des gepachteten Betriebes beeinflusst.[12] Von einer nachhaltigen Änderung kann man nur sprechen, wenn sie sich **über mehrere Jahre hinaus unvermindert auswirkt und auch nicht anderweitig aufgefangen werden**

---

3 BGH, Beschluss vom 29.11.1996 - BLw 48/95 -, NJW 1997, S. 1066 (1067).

4 *Bleckwenn/v. Jeinsen*, in: Staudinger-BGB, juris, § 593 Rn. 5, Neubearbeitung 2018.

5 *Theisen*, in: HKK-BGB, §§ 581-597 Rn. 23 f., 1. Auflage 2013.

6 BGH, *Beschluss* vom 29.11.1996 - BLw 48/95, NJW 1997, 1066 (1067); BGH *Beschluss* vom 27.04.2007 – BLw 25/06, NZM 2007, 698 (699).

7 *Bleckwenn/v. Jeinsen*, in: Staudinger-BGB, § 593 Rn. 11, Neubearbeitung 2018.

8 *Heintzmann*, in: Soergel-BGB, § 593, Rn. 2, 13. Auflage 2007.

9 *Bleckwenn/v. Jeinsen*, in: Staudinger-BGB, § 593 Rn. 5, Neubearbeitung 2018; *Klein-Benkers*, in: NK-BGB Schuldrecht, § 593 Rn. 3, 3. Auflage 2016; *Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery*, Landpachtrecht, § 593 Rn. 8, 4. Auflage 1997; BGH, *Beschluss* vom 29.11.1996 - BLw 48/95, NJW 1997, 1066 (1067).

10 *Harke*, in: MüKo BGB, § 593 Rn. 2, 7. Auflage 2016; *Heintzmann*, in: Soergel-BGB, § 593, Rn. 3, 13. Auflage 2007.

11 *Heintzmann*, in: Soergel-BGB, § 593, Rn. 3, 13. Auflage 2007.

12 *Heintzmann*, in: Soergel-BGB, § 593, Rn. 3, 13. Auflage 2007.

kann.[13] Damit sollen unbedeutende Verschiebungen im Gefüge des Vertragsverhältnisses vom Anwendungsbereich des § 593 Abs. 1 Satz 1 BGB ausgenommen werden. So soll eine einmalig wirkende oder vorübergehende Beeinträchtigung (z. B. ein Hagelschlag oder eine einmalige Missernte) nicht zu einer Vertragsänderung berechtigten, und zwar auch nicht zu einer, die nur für das betreffende Wirtschaftsjahr gelten soll.[14]

Ein **grobes Missverhältnis** im Sinne der Vorschrift liegt nicht schon bei jedem vertraglichem Ungleichgewicht vor. Es muss vielmehr die Grenze des noch Zumutbaren überschritten worden sein. Für den Pächter darf die Pacht unter der Berücksichtigung der Ertragslage seines Betriebes nicht mehr tragbar sein.[15]

Rechtsfolge des § 593 Abs. 1 Satz 1 BGB ist ein **Anspruch** der betroffenen Partei **auf Änderung des Vertrages.**[16] Da es sich hierbei um eine Ausnahme des Grundsatzes *pacta sunt servanda* (Verträge sind bindend) handelt, ist bei dem Umfang der Änderung Zurückhaltung zu wahren und nur das aufgetretene Ungleichgewicht von Leistung und Gegenleistung zu beseitigen, das von den Parteien bei Vertragsschluss nicht berücksichtigt worden ist und nicht hingenommen werden kann.[17]

Eine Änderung des Vertrages kann grundsätzlich frühestens zwei Jahre nach Beginn des Pachtverhältnisses oder nach dem Wirksamwerden der letzten Änderung der Vertragsleistungen verlangt werden (§ 593 Abs. 2 Satz 1 BGB). Diese Einschränkung gilt allerdings nicht, wenn verwüstende Naturereignisse, gegen die ein Versicherungsschutz nicht üblich ist, das Verhältnis der Vertragsleistungen grundlegend und nachhaltig verändert haben (§ 593 Abs. 2 Satz 2 BGB). Das ist dann der Fall, wenn das Naturereignis die Nutzungsart der gepachteten Flächen oder des Be-

---

13 *Heintzmann*, in: Soergel-BGB, § 593, Rn. 3, 13. Auflage 2007.

14 *Bleckwenn/v. Jeinsen*, in: Staudinger-BGB, § 593 Rn. 13, Neubearbeitung 2018; *Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery*, Landpachtrecht, § 593 Rn. 10, 4. Auflage 1997; *Heintzmann*, in: Soergel-BGB, § 593, Rn. 3, 13. Auflage 2007; Gesetzesentwurf der Bundesregierung, Entwurf eines Gesetzes zur Neuordnung des landwirtschaftlichen Pachtrechts, BT-Drs 10/509, S. 23.

15 *Bleckwenn/v. Jeinsen*, in: Staudinger-BGB, § 593 Rn. 15, Neubearbeitung 2018; *Heintzmann*, in: Soergel-BGB, § 593, Rn. 4, 13. Auflage 2007.

16 *Harke*, in: MüKo BGB, § 593 Rn. 1, 7. Auflage 2016.

17 *Bleckwenn/v. Jeinsen*, in: Staudinger-BGB, § 593 Rn. 16, Neubearbeitung 2018.

triebes ändert oder eine in die Betriebsstruktur wesentlich eingreifende Umgestaltung der Bewirtschaftung nach sich zieht (z. B. Überschwemmung, Erdrutsch, Windbruch).[18] Ob eine Versicherung üblich ist, kann von den regionalen Gegebenheiten abhängen (z. B. bei Hagelschlag).[19] Üblich sind wohl jedenfalls Versicherungen gegen Feuerschäden, Viehsterben und Stürme.[20]

Lehnt ein Vertragspartner das Änderungsbegehren der anderen Partei ab, so kann diese die Entscheidung des Landwirtschaftsgerichts verlangen, § 593 Abs. 4 BGB. Auf das Verfahren sind die Vorschriften des Gesetzes über das Verfahren in Familiensachen und in den Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit FamFG)[21] sinngemäß anzuwenden, vgl. §§ 1 Nr. 1, 9 des Gesetzes über gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen (LwVfG).[22]

3. Historische Entwicklung

Bereits das **römische Recht** kannte die Möglichkeit einer Pachtzinsminderung im Rahmen der *remissio mercedis*, nach welcher der Verpächter eine Minderung der Pacht im Falle höherer Gewalt oder bei Unbrauchbarkeit der Pachtsache verlangen konnte. Allerdings ließ sie die Möglichkeit offen, dass die Pachtzahlung bei einer guten Ernte nachgeholt wird.[23] Im Gegensatz zu § 593 BGB sollte durch das Institut der *remissio mercedis* keine dauerhafte Anpassung des Vertrages an dauerhafte Gegebenheiten erfolgen, sondern nur ein temporärer Nachlass ermöglicht werden.[24]

Das **Preußische Allgemeine Landrecht (ALR)**[25] von 1794 sah in seinem Ersten Theil, 21. Titel, Regelungen zu „Pachtungen der Landgüter" vor. In §§ 478-596 ALR übernahm das Gesetz die *remissio mercedis*. Nach § 478 ALR konnte der Pächter neben dem allgemeinen Grundsatz des § 307 ALR „einen Nachlaß an dem Pachtzinse fordern, wenn der gewöhnliche Ertrag des Guts

---

18 *Heintzmann*, in: Soergel-BGB, § 593, Rn. 6, 13. Auflage 2007; *Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery*, Landpachtrecht, § 593 Rn. 10, 4. Auflage 1997.

19 *Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery*, Landpachtrecht, § 593 Rn. 24, 4. Auflage 1997.

20 *Heintzmann*, in: Soergel-BGB, § 593, Rn. 6, 13. Auflage 2007; *Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery*, Landpachtrecht, § 593 Rn. 10, 4. Auflage 1997.

21 Gesetz über das Verfahren in Familiensachen und in den Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit vom 17. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2586, 2587), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2780), abrufbar unter: https://www.gesetze-im-internet.de/famfg/FamFG.pdf [letzter Abruf: 24. Juli 2018].

22 Gesetz über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 317-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 27. August 2017 (BGBl. I S. 3295), abrufbar unter: http://www.gesetze-im-internet.de/lwvfg/LwVfG.pdf [letzter Abruf: 24. Juli 2018].

23 *Theisen*, in: Historisch- kritischer Kommentar zum BGB (HKK-BGB), §§ 581-597 Rn. 62, 1. Auflage 2013.

24 *Theisen*, in: HKK-BGB, §§ 581-597 Rn. 23 f., 1. Auflage 2013.

25 Allgemeines Landrecht für die Preussischen Staaten, Erster Theil, zweyter Band, abrufbar unter: https://digital.staatsbibliothek-berlin.de/werkansicht?PPN=PPN647185806&PHYSID=PHYS_0005&DMDID=DMDLOG_0001&view=picture-double [letzter Abruf: 24. Juli 2018].

durch außergewöhnliche Unglücksfälle erheblich vermindert worden ist". Aus § 500 ALR kann entnommen werden, dass unter Unglücksfällen im Sinne der Remission z. B. Frost, Dürre, Hagelschlag, Mäusefraß, Heuschrecken oder Überschwemmungen verstanden wurden. Die Vorschriften zu der *remissio* stießen bereits im 19. Jahrhundert auf Kritik, da sie als unübersichtlich und widersprüchlich galten.[26]

Am 1. Januar 1900 trat das **Bürgerliche Gesetzbuch** in Kraft.[27] Es regelte in den §§ 581 ff. die „Pacht landwirtschaftlicher Grundstücke" und in den §§ 593 ff. die „Pacht eines Landgutes".[28] Diese Vorschriften führten die Prinzipien der Vorgängerregelungen nicht fort. Sie enthielten keine Bestimmungen, die dem heutigen § 593 BGB oder den Bestimmungen des ALR zur Remission entsprachen.[29] Der Verzicht auf die Kodifizierung der *remissio mercedis* erfolgte bewusst, um zu verhindern, dass der Verpächter in ertragsreichen Jahren einen erhöhten Zins verlangen konnte.[30] Ein ausdrücklicher Ausschluss des Remissionsrechts wurde ebenfalls diskutiert, aber mit dem Argument abgelehnt, dass eine explizite Regelung den Umkehrschluss zulassen könnte, dass die Remission bei anderen Vertragstypen zulässig sei.[31]

Wegen des geringen Schutzes, den das damalige Pachtrecht für Pächter bot, führte die veränderte Wirtschaftsordnung nach dem **Ersten Weltkrieg** zum Erlass von Pachtschutzordnungen, um kleinere Landwirtschaftsbetriebe zu schützen.[32] Erstmals wurde hier das Institut des Wegfalls der Geschäftsgrundlage gesetzlich geregelt, indem den Vertragsparteien durch Einschaltung von Pachteinigungsämtern die Möglichkeit gewährt wurde, den Vertrag aufzulösen oder zu ergänzen.[33] So konnten Einigungsämter für Grundstücke jeder Größe nach § 1 Abs. 1 Satz 2 Buchstabe b der Pachtschutzordnung[34] *„Leistungen, die unter den veränderten wirtschaftlichen Verhältnissen nicht oder nicht mehr gerechtfertigt sind, anderweitig fest[setzen]"*. Eine solche Bestimmung sollte nach § 1 Absatz 2 der Pachtschutzordnung allerdings nur dann erfolgen, *„wenn sich das Verhalten eines Beteiligten entweder als wucherische Ausbeutung der Notlage, des Leichtsinns*

---

26 *Theisen*, in: HKK-BGB, §§ 581-597 Rn. 83, 1. Auflage 2013.

27 Bürgerliches Gesetzbuch vom 18. August 1896 (RGBl. S. 195).

28 *Mugdan*, Die gesammten Materialien zum Bürgerlichen Gesetzbuch für das Deutsche Reich, Bd. 2 1899 S. 239, 241 ff., abrufbar unter: https://archive.thulb.uni-jena.de/hisbest/servlets/MCRFileNodeServlet/HisBest_derivate_00010709/Band%202.pdf [letzter Abruf: 24. Juli 2018].

29 *Theisen*, in: HKK-BGB, §§ 581-597 Rn. 45, 42 ff., 1. Auflage 2013.

30 *Theisen*, in: HKK-BGB, §§ 581-597 Rn. 43, 1. Auflage 2013.

31 *Theisen*, in: HKK-BGB, §§ 581-597 Rn. 44., 1. Auflage 2013.

32 *Klein-Benkers*, in: NK-BGB Schuldrecht, vor §§ 585-597 Rn. 10, 3. Auflage 2016; *Theisen*, in: HKK-BGB, §§ 581-597 Rn. 96, 1. Auflage 2013.

33 *Klein-Benkers*, in: NK-BGB Schuldrecht, vor §§ 585-597 Rn. 10, 3. Auflage 2016; *Theisen*, in: HKK-BGB, §§ 581-597 Rn. 96, 1. Auflage 2013.

34 Pachtschutzordnung vom 9. Juni 1920, RGBl. I 1920, S. 1193 f.; Gesetz zur Verlängerung der Pachtschutzordnung vom 29. Juni 1922, RGBl. I 1922, S. 529 f.

oder der Unerfahrenheit oder unter Berücksichtigung der veränderten wirtschaftlichen Verhältnisse offenbar als eine schwere Unbilligkeit darstellt oder wenn es zur Folge hätte, dass der andere Teil in eine wirtschaftliche Notlage gerät."

Nach dem **Zweiten Weltkrieg** sollte das Landpachtgesetz (LPachtG)[35] den neuen sozial- und agrarpolitischen Umständen Rechnung tragen, indem Vertragstreue und die Belebung des Marktes aufeinander abgestimmt werden sollten.[36] § 7 Abs. 1 LPachtG enthielt eine Vorgängerregelung zum heutigen § 593 Abs. 1 Satz 1 BGB. Er beruhte auf dem von der Rechtsprechung entwickelten Grundsatz der *clausula rebus sic stantibus* (Wegfall der Geschäftsgrundlage).[37] Nach § 7 Abs. 1 des LPachtG konnte eine gerichtliche Änderung des Vertragsinhalts mit Ausnahme der Pachtdauer beantragt werden, wenn *„während des Laufs eines Landpachtvertrages eine wesentliche Veränderung derjenigen Verhältnisse ein[tritt], die für die Festsetzung des Vertragsinhalts maßgebend waren und [...] infolgedessen die gegenseitigen Verpflichtungen der Vertragsteile unter Berücksichtigung der ganzen Vertragsdauer in ein grobes Missverhältnis geraten [sind]."* Mit diesem Vertragsanpassungsrecht, das nach § 7 LPachtG (wie auch nach § 593 BGB) ja Pächter und Verpächter gleichermaßen zusteht, sollten Verpächter ermutigt werden, langfristige Pachtverträge abzuschließen.[38]

Durch das Gesetz zur Neuordnung des landwirtschaftlichen Pachtrechts vom 8. November **1985** wurde das Landpachtrecht neu geregelt.[39] Das Gesetz sollte den in der Landwirtschaft stattfindenden Strukturwandel berücksichtigen, der durch eine zunehmende Technisierung, dem Wechsel von einer lohnintensiven hin zu einer kapitalintensiven Wirtschaftsweise und durch eine wachsende Bedeutung der Betriebs- und Parzellenpacht geprägt war.[40] Das Gesetz hob das bis dahin geltende Pachtgesetz auf und fasste das materielle Landpachtrecht im BGB zusammen. Das behördliche Kontrollverfahren von Landpachtverträgen wurde in dem Gesetz über die Anzeige und Beanstandung von Landpachtverträgen (Landpachtverkehrsgesetz - LPachtVG)[41] neu geregelt. § 7 Abs. 1 LPachtG ging in **§ 593 BGB** auf. Durch die Übernahme der Regelung des § 7 LPachtG wird ersichtlich, dass der heutige § 593 BGB nicht als Kodifikation der *remissio mercedis* anzusehen

---

35 Gesetz über das landwirtschaftliche Pachtwesen (Landpachtgesetz) vom 25. Juni 1952, BGBl. I 1952 S. 343.

36 BR Drs 698/50, Entwurf eines Gesetzes über das landwirtschaftliche Pachtwesen (Landpachtgesetz), Begründung S. 2.

37 BR Drs 698/50, Entwurf eines Gesetzes über das landwirtschaftliche Pachtwesen (Landpachtgesetz), Begründung S. 10; siehe zu dem Grundsatz auch: *Finkenauer*, in: MüKo-BGB § 313 Rn. 20, 7. Auflage 2016.

38 BR Drs 698/50, Entwurf eines Gesetzes über das landwirtschaftliche Pachtwesen (Landpachtgesetz), Begründung S. 10.

39 Gesetz zur Neuordnung des landwirtschaftlichen Pachtrechts vom 8. November 1985, BGBl. I 1985, S. 2065.

40 Gesetzesentwurf der Bundesregierung, Entwurf eines Gesetzes zur Neuordnung des landwirtschaftlichen Pachtrechts, BT-Drs 10/509, S. 1.

41 Landpachtverkehrsgesetz vom 8. November 1985 (BGBl. I S. 2075), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 13. April 2006 (BGBl. I S. 855), abrufbar unter: http://www.gesetze-im-internet.de/lpachtvg/LPachtVG.pdf [letzter Abruf: 24. Juli 2018].

ist, sondern vielmehr eine besondere Vorschrift der Störung der Geschäftsgrundlage ist.[42] § 593 BGB wurde allerdings u.a. mit der Abweichung übernommen, dass die Beurteilung, ob die Vertragsleistungen in ein grobes Missverhältnis geraten sind, nicht mehr anhand der „ganzen Vertragsdauer" erfolgt. Stattdessen wurde nunmehr eine „nachhaltige" Änderung verlangt, die zu einem groben Missverhältnis führt. Die frühere Regelung hatte sich nicht als praktikabel erwiesen, da es anhand der sich ständig ändernden Marktbedingungen unmöglich geworden war festzustellen, ob ein aktuell bestehendes Missverhältnis auch bei Berücksichtigung der gesamten Vertragsdauer ein grobes Missverhältnis darstellen würde. Wie der Begriff der „ganzen Vertragsdauer" sollte der Begriff „nachhaltig" aber ausschließen, dass schon bei einer vorübergehenden oder in ihrer zeitlichen Dauer noch nicht überschaubaren Änderung der Voraussetzungen sofort auch eine Änderung der Vertragsleistungen verlangt werden kann.[43]

4. Gesetzgebungskompetenz

Eine Änderung der Regelung des § 593 Abs. 1 Satz 1 BGB müsste auf die Gesetzgebungsbefugnis für das „bürgerliche Recht" (Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG[44]) gestützt werden. Das würde nicht zwingend erfordern, dass sie auch im BGB selbst geregelt sein müsste. Nach dem Grundsatz, dass die ältere Regel die neuere und die speziellere die allgemeinere verdrängt, würde eine etwa im Grundstücksverkehrsgesetz enthaltene Spezialregelung über die Anpassung der Pachtzahlung dieselbe Wirkung entfalten wie eine Änderung des Regelungstextes des § 593 Abs. 1 Satz 1 BGB. Es würde sich dann verfassungsrechtlich um eine Regelung des bürgerlichen Rechts handeln, die im Grundstücksverkehrsgesetz steht.

5. Rechtsvergleichender Überblick

5.1. Frankreich[45]

In Frankreich ist die Pacht als entgeltliche Nutzungsüberlassung einer Sache (*louage de choses*) im Zivilgesetzbuch (*Code Civile* - CC)[46] geregelt, wobei die Pacht landwirtschaftlicher Grundstücke in Art. 1763-1778 CC und die Viehpacht in Art. 1800-1831 CC geregelt ist. Allerdings wurden

---

42 *Theisen*, in: HKK-BGB, §§ 581-597 Rn. 23, 1. Auflage 2013; BGH, *Beschluss* vom 29.11.1996 - BLw 48/95, NJW 1997, 1066 (1067); a. A. wohl nur: *Harke*, in: MüKo BGB, § 593 Rn. 1, 7. Auflage 2016.

43 Gesetzesentwurf der Bundesregierung, Entwurf eines Gesetzes zur Neuordnung des landwirtschaftlichen Pachtrechts, BT-Drs 10/509, S. 23.

44 Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 100-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Juli 2017 (BGBl. I S. 2347), abrufbar unter: https://www.gesetze-im-internet.de/gg/GG.pdf [letzter Abruf: 24. Juli 2018].

45 Zum Folgenden: *Winkler*, Das Landpachtrecht in Frankreich, in: AgrarR 2011, 465 ff.; *Scholz*, Die Landpacht in Frankreich, in: AgrarR 1997, 114 ff.

46 *Code Civil Français* (Zivilgesetzbuch), version consolidée au 3 janvier 2018, auf Französisch abrufbar unter: https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?cidTexte=LEGITEXT000006070721 [letzter Abruf: 30.07.2018]. Eine englische Version ist abrufbar unter: https://www.legifrance.gouv.fr/Traductions/en-English/Legifrance-translations [letzter Abruf: 30.07.2018].

die Vorschriften des CC über die Pacht weitgehend von dem Pachtstatut, das sich im vierten Buch des Agrargesetzbuches (*Code Rural* – CR)[47] befindet, ersetzt.

Nach Art. L 411-1 Abs. 1 CR ist das Pachtstatut auf Verträge anwendbar, mit denen ein landwirtschaftliches Grundstück zum Zwecke der Bewirtschaftung in Ausübung einer landwirtschaftlichen Tätigkeit zur Nutzung überlassen wird. Die Mindestlaufzeit eines Vertrages beträgt nach Art. L 411-5 CR neun Jahre, wobei den Parteien aber die Kündigungsrechte der Art. L 411-31 ff. CR zustehen. Nach Ablauf der gesetzlichen Mindestfrist oder der vereinbarten Vertragslaufzeit hat der Pächter ein Recht auf Erneuerung des Vertrages zu den gleichen Bedingungen. Das Erneuerungsrecht entfällt bei einem Kündigungsrecht einer Seite oder bei Ausübung des Rücknahmerechts des Verpächters (*droit de reprise*), Art. L 411-46 CR.[48]

Der Pachtzins kann von den Parteien nicht frei bestimmt werden, sondern muss sich innerhalb des von der Verwaltung festgesetzten Rahmens bewegen.[49] Das jeweilige Departement setzt bestimmte Höchst- und Mindestgrenzen für den Pachtzins durch Verordnung fest, wobei die Dauer der Pacht, eine eventuelle Rücknahmeklausel, der Zustand und die Bedeutung der Wohn- und Betriebsgebäude, die Bodenqualität, die Parzellenstruktur und etwaige ökologische Verpflichtungen des Pächters zu berücksichtigen sind. Neben den Grenzen des Pachtzinses für Betriebsgebäude und Ländereien werden auch die Maßstäbe für die Miete von Wohngebäuden festgesetzt.[50] Die Ober- und Untergrenzen des Pachtzinses werden jährlich entsprechend einem nationalem Index festgesetzt, der sich zu 60% aus der Entwicklung des Bruttoertrages des landwirtschaftlichen Betriebes pro Hektar und zu 40% aus der Entwicklung des allgemeinen Preisniveaus des vorangegangen Jahres berechnet.[51]

Eine **Anpassung des Pachtzinses** ist nach Art. L 411-13 CR möglich, wenn die Parteien einen Pachtzins vereinbart haben, der die durch die Verwaltung festgesetzten Grenzen um mindestens 1/10 über- bzw. unterschreitet. Die Anpassung kann im Laufe des dritten Pachtjahres im Wege der Anrufung des Pachtgerichts erfolgen, das den Pachtzins auf den zulässigen Betrag anpasst. Eine Anrufung des Pachtgerichts ist nur einmal während der anfänglichen Pacht und während jeder Erneuerungsperiode zulässig.[52]

---

47 *Code rural et de la pêche maritime* (Agrargesetzbuch), version consolidée au 22 juillet 2018, auf Französisch abrufbar unter: https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?cidTexte=LEGITEXT000006071367 [letzter Abruf: 30.07.2018].

48 *Winkler*, AgrarR 2011, 465 (466).

49 *Winkler*, AgrarR 2011, 465 (467); *Scholz*, AgrarR 1997, 114 (115).

50 *Winkler*, AgrarR 2011, 465 (467).

51 *Winkler*, AgrarR 2011, 465 (468).

52 *Winkler*, AgrarR 2011, 465 (468).

5.2. Niederlande[53]

In den Niederlanden galt bis zum Jahre 2007 eine besondere Landpachtgesetzgebung, die nicht im Zivilgesetzbuch (*Burgerlijk Wetboek*)[54] kodifiziert war und auf den Schutz des Pächters abzielte, da der landwirtschaftliche Boden in den Niederlanden knapp ist und dadurch dem Verpächter eine besonders starke Stellung zukommt. Es gab eine Genehmigungspflicht für den Abschluss und die Änderung von Landpachtverträgen, eine Höchstgrenze für den Pachtzins und eine Mindestpachtdauer für Betriebe und landwirtschaftliche Flächen.[55] Aufgrund dieser starken Reglementierung nahm die Zahl der verpachteten Flächen seit den 1950er-Jahren stetig ab und führte zum Entstehen eines „schwarzen bzw. grauen Pachtmarktes“[56]. Das veranlasste den Gesetzgeber zu einer gewissen Liberalisierung des Landpachtrechts, die im Jahre 2007 schließlich darin mündete, dass die Vorschriften der Landpacht als Titel 7.5 in das Zivilgesetzbuch eingefügt wurden. Im Zuge dieser Reformen wurde beispielsweise der Anwendungsbereich der Genehmigungspflicht eingeschränkt, aber auch die Bestimmungen über die Höhe des Pachtpreises wurden geändert.[57]

Der zulässige Höchstzins für die Pachtsache wird durch eine Verordnung festgelegt und bestimmt sich anhand des Ertragswertes der gepachteten Flächen oder des gepachteten Betriebes. Aufgrund regionaler Verschiedenheiten wird der Preis regional festgelegt und alle zwei Jahre angepasst. Den Parteien steht es dabei frei, einen geringeren Zins zu vereinbaren.[58] Eine Anpassung des Pachtzinses ist dann möglich, wenn der Verpächter der Veränderung der Nutzung, Einrichtung oder Gestalt der Pachtsache nicht zustimmt und sie durch die *grondkamer* ersetzt wird. Im Rahmen dieser Entscheidung kann sie sodann auch den Pachtzins anpassen, gleiches gilt analog bei Verbesserungen der Pachtsache durch den Verpächter.[59]

5.3. Polen[60]

Das Landpachtrecht der Republik Polen ist in das private Pachtrecht und in das staatliche Pachtrecht zu trennen, wobei das private Pachtrecht in den Art. 693-709 des Zivilgesetzbuches (ZGB)[61]

---

53 Zum Folgenden: *Winkler*, Neues Landpachtrecht in den Niederlanden, in: AgrarR 2009, 381 ff.

54 *Burgerlijk Wetboek* (Zivilgesetzbuch); in englischer Übersetzung abrufbar unter: http://www.dutchcivillaw.com/civilcodegeneral.htm [letzter Abruf: 30.07.2018].

55 *Winkler*, AgrarR 2009, 381 (382).

56 *Winkler*, AgrarR 2009, 381 (382).

57 *Winkler*, AgrarR 2009, 381 (382).

58 *Winkler*, AgrarR 2009, 381 (383 f.).

59 *Winkler*, AgrarR 2009, 381 (384).

60 Zum Folgenden: *Suchon/Schürmann*, Landpachtrecht in Polen, in: AgrarR 2009, 377 ff.

61 *Kodeks Cywilny* (Zivilgesetzbuch), auf Polnisch abrufbar unter: http://prawo.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU19640160093&type=3 [letzter Abruf: 30.07.2018].

geregelt ist und die staatliche Pacht in dem Gesetz über die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Grundstücke des Staates. Das ZGB sieht keine Mindestdauer eines Pachtvertrages vor. Nach Art. 695 § 1 ZGB gilt allerdings ein Vertrag mit einer Mindestlaufzeit von mindestens 30 Jahren nach Ablauf der Vertragslaufzeit als auf unbestimmte Zeit geschlossen. Abgesehen davon kennt das ZGB keine automatische Verlängerung der Vertragslaufzeit. Einzige Ausnahme ist Art. 694 in Verbindung mit Art. 674 ZGB, wonach eine stillschweigende Veränderung des Vertrages auf unbestimmte Zeit dann eintritt, wenn der Pächter die verpachtete Sache im Einvernehmen mit dem Verpächter weiterbenutzt.[62]

Art. 39 Abs. 2 des Landwirtschafts-Grundstücksgesetzes sieht vor, dass als **Pachtzins** eine bestimmte Geldsumme oder eine bestimmten Menge Sachen oder andere Gegenleistungen in Geld vereinbart werden können. Ist eine bestimmte Geldsumme vereinbart worden, unterliegt sie einer Index-Anpassung an den Preisindex landwirtschaftlicher Produkte. Eine **Anpassung bzw. Ermäßigung des Pachtzinses** kann nach Art. 700 ZGB erfolgen, wenn sich der einfache Gewinn aus der Pacht wegen Umständen, die außerhalb der Verantwortung des Pächters liegen und von seiner Person unabhängig sind, erheblich verringert. Hierunter könnten Naturereignisse subsumiert werden.[63]

***

62 *Suchon/Schürmann*, AgrarR 2009, 377 f.

63 *Suchon/Schürmann*, AgrarR 2009, 377 (379).