

### 3. NUTZUNGSRECHTE AN GRUND UND BODEN

#### 3.1. Einleitung

Landwirtschaftlichen Unternehmern steht nur ein numerus clausus von Nutzungsrechten an den zur Betriebsführung erforderlichen unbeweglichen Sachen zur Verfügung. Zu den unbeweglichen Sachen zählen Grundstücke, die noch nicht abgebauten Bodenbestandteile, die mit dem Boden verbundenen Anpflanzungen, ebenso wie Gebäude und bauliche Anlagen, die dauerhaft mit dem Boden verbunden sind. Von der gesamten landwirtschaftlichen Nutzfläche in den Niederlanden von 2.005.608 ha waren 1.274.891 ha Eigentumsflächen, 629.961 ha Pachtflächen und 67.518 ha Erbpachtflächen. 33.238 ha wurden auf der Grundlage der übrigen Nutzungsrechte, darunter der Nießbrauch und unentgeltliche Nutzungsrechte, bewirtschaftet.

Art und Wesen der Rechtsinstitute Eigentum und Erbpacht einerseits und Landpacht andererseits sind unterschiedlich. Kennzeichnend für diesen Unterschied ist, daß die beiden erstgenannten Rechte dingliche Rechte sind und daher die Rechtsbeziehung einer Person zu einer Sache bezeichnen, letzteres jedoch ein Forderungsrecht darstellt. Das Eigentum ist das umfassendste Recht, das einer Person an einer Sache zustehen kann. Von einem umfassenden Recht kann ein beschränktes Recht abgeleitet werden, dadurch wird das umfassendere Recht mit einer Beschränkung belastet. Das Erbpachtrecht ist ein derartiges beschränktes Sachenrecht<sup>1</sup>. Beschränkte dingliche Rechte können unterteilt werden in Nutzungsrechte (z.B. Erbpacht) und Sicherungsrechte (z.B. Hypothek). Sie bilden ein abschließendes System: nur die Rechte, die das Bürgerliche Gesetzbuch nennt, können durch die Parteien begründet werden<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Andere beschränkte Rechte, die an unbeweglichen Sachen bestehen können, sind das Nießbrauchsrecht (recht van vruchtgebruik), die Grunddienstbarkeit (recht van erfdiensbaarheid), das Erbaurecht (recht van opstal), das Wohnungseigentumsrecht (appartementsrecht) und die Hypothek (recht van hypotheek).

<sup>2</sup> Am 1.1.1992 ist das Neue Bürgerliche Gesetzbuch (Nieuw Burgerlijk Wetboek) in Kraft getreten. Diese Reform des Bürgerlichen Gesetzbuches umfaßt eine Kodifizierung der Rechtsprechung und eine Anpassung des bürgerlichen Rechts an neue Erkenntnisse.

Die Übertragung des Eigentums und die Begründung beschränkter dinglicher Rechte sind an formelle Regeln gebunden. Selbstverständlich müssen die Parteien zunächst einen wirksamen Vertrag über die Begründung oder Übertragung des betreffenden Rechtes schließen. Für die Übertragung oder Begründung eines Rechtes ist die Übergabe (levering) erforderlich. Diese erfolgt zwischen den Parteien durch Errichtung einer notariellen Urkunde, gefolgt von der Eintragung in das Grundbuch (openbare registers). Die notarielle Urkunde, die Übertragungsurkunde (transportakte) genannt wird, enthält die Erklärung des Veräußerers, das Eigentum an der betreffenden Sache übertragen zu wollen sowie die Erklärung des Erwerbers, das Eigentum an der Sache erwerben zu wollen.

Im folgenden wird nacheinander erörtert werden: einerseits das Eigentum (einschließlich des Nachbarrechts) und die beschränkten dinglichen Rechte; nämlich Grunddienstbarkeit (recht van erf-dienstbaarheid), Erbbaurecht (recht van opstal), Erbpacht (recht van erfpacht) sowie Hypothek (recht van hypotheek) und andererseits das schuldrechtliche Landpachtrecht.

### 3.2. Eigentum

Eigentum ist das umfassendste Recht, das einer Person an einer Sache zustehen kann (Art. 5:1, Abs. 1). Es steht dem Eigentümer frei, unter Ausschließung jedes anderen, die Sache zu verwenden, sofern dem nicht Rechte anderer entgegenstehen, wie etwa ein obligatorisches Landpachtrecht oder dingliche Rechte, und die Beschränkungen des gesetzten und des ungeschriebenen Rechts beachtet werden (Art. 5:1, Abs. 2). Bei letzterem ist an Vorschriften des Nachbarrechts zu denken aber auch insbesondere an die staatlichen Befugnisse, das Privateigentum zu beschränken. Den intensivsten Eingriff stellt die im Grundgesetz geregelte Befugnis dar, im Interesse der Allgemeinheit und gegen im voraus festgesetzte Entschädigung Privateigentum zu enteignen. Daneben bestehen zahlreiche gesetzliche Bestimmungen, die die Ausübung des Eigentumsrechtes beschränken, wie etwa das Raumordnungsgesetz, das Landentwicklungsgesetz oder das Naturschutzgesetz. Bei den Regeln des ungeschriebenen Rechts ist insbesondere an unerlaubte Handlungen und Rechtsmißbrauch zu denken; hierzu finden sich im Folgenden nähere Erläuterungen.

Der Eigentümer der Sache wird, soweit nicht Rechte Dritter bestehen, Eigentümer der abgetrennten Früchte (Art. 5:1, Abs. 1); dem Eigentümer steht, sofern das Gesetz nichts anderes bestimmt, ebenso das Eigentum an allen Bestandteilen der Sache zu (Art. 5:3, sog. akzessorischer Erwerb (natrekking)). Als Bestandteile sind solche Teile einer Sache anzusehen, die von der Verkehrsanschauung als Teile der Sache angesehen werden und die derart mit der Sache verbunden sind, daß sie nicht ohne erhebliche Beschädigung abgetrennt werden können (Art. 3:4). Abweichungen hiervon sind nicht durch Vertrag, sondern nur durch Gesetz möglich. Das wichtigste Beispiel für eine derartige abweichende Regelung stellt das Erbbaurecht dar (recht van opstal).

Sofern das Gesetz nichts anderes bestimmt, umfaßt das Grundeigentum: die Bodenkrume, die darunter befindlichen Erdschichten; das Grundwasser, das durch einen Brunnen, ein Bohrloch oder eine Pumpe an die Oberfläche gelangt ist, das Wasser, das sich auf der Grundstücksfläche befindet und nicht mit Wasserflächen auf einem anderen Grundstück in Verbindung steht, Gebäude und bauliche Anlagen, die dauerhaft mit Grund und Boden verbunden sind sowie die mit dem Boden verbundenen Anpflanzungen (Art. 5:20). Das Nutzungsrecht des Grundeigentümers umfaßt auch den Raum über und unter der Grundstücksoberfläche. Die Nutzung dieser Räume durch andere ist zulässig, wenn dies so hoch über oder so tief unter der Grundstücksoberfläche geschieht, daß der Eigentümer kein Interesse daran hat, sich dem zu widersetzen (Art. 5:21). Ist ein Grundstück nicht abgegrenzt, ist jedermann zum Betreten berechtigt, es sei denn, daß dies den Eigentümer schädigen oder belästigen könnte oder dieser in deutlicher Form kenntlich gemacht hat, daß das Betreten des Grundstücks ohne seine Zustimmung verboten ist (Art. 5:22).

Das Nachbarrecht stellt eine nähere Ausgestaltung des Eigentumsrechts dar. Es handelt sich dabei um dispositives Recht (regelnd recht)<sup>3</sup>. Die Nachbarn können vertraglich oder durch die Begründung beschränkter dinglicher Rechte auf den Inhalt ihrer Rechte

3

Haben die Parteien bei Vertragsabschluß nichts anderes vereinbart, gelten die einschlägigen gesetzlichen Regelungen. Diese gesetzlichen Regelungen werden als dispositives Recht (regelnd recht; aanvullend recht) bezeichnet. Verbietet der Gesetzgeber jedoch die vertragliche Vereinbarung abweichender Regelungen, so handelt es sich um zwingendes Recht (dwingend recht).

und Pflichten Einfluß nehmen. Die Geltung des Nachbarrechts beschränkt sich nicht auf die unmittelbar aneinander grenzenden Grundstücke, sondern gilt, sofern wenigstens eine gewisse Nachbarschaft gegeben ist, ebenso, wenn Tätigkeiten oder Vorgänge auf dem einen Grundstück sich auf einem anderen auswirken. Die Bestimmungen des Nachbarrechts gelten, je nach gesetzlicher Festlegung, entweder nur für den Eigentümer - dies insbesondere im Fall der Festsetzung der Grenzen - oder aber auch für den am Grundstück schuldrechtlich oder dinglich Berechtigten.

Der Eigentümer darf sein Recht nicht mißbrauchen. Dies wäre etwa dann der Fall, wenn er seine Befugnisse mit dem alleinigen Ziel ausübte, jemand anderem zu schaden, oder er sein Recht zu einem anderen Zweck als dem, zu dem es eingeräumt worden war, ausübte; darüber hinaus in Fällen, in denen er angesichts des Mißverhältnisses zwischen dem Interesse an der Ausübung des Rechtes und dem Interesse desjenigen, dem dadurch geschadet wird, sein Recht hätte redlicherweise nicht ausüben dürfen.

Darüber hinaus ist es dem Eigentümer eines Grundstücks verboten, andere Grundstückseigentümer in nach Art und Umfang rechtswidriger Weise zu belästigen, etwa durch Zuführen von Lärm, Erschütterungen, Gestank, Rauch oder Gasen (Art. 5:37). Die Frage, ob es sich um eine rechtswidrige Belästigung handelt, ist nach den einschlägigen Kriterien zu beurteilen (Art. 6:162). Eine Belästigung kann jedoch nicht mit der Begründung gerechtfertigt werden, der Eigentümer übe nur seine gesetzlich gewährleisteten Befugnisse aus oder sei im Besitz einer Erlaubnis; ebensowenig vermag die Tatsache, daß das die Belästigung verursachende Verhalten wichtigen gesellschaftlichen Belangen diene, zur Rechtfertigung beizutragen. Gesetzlich gesondert erwähnte Verbote untersagen dem Eigentümer Beeinträchtigungen anderer Grundeigentümer in bezug auf Wasserläufe, die über sein Grundstück fließen, auf das Grundwasser sowie auf Wasserläufe, die an sein Grundstück angrenzen (Art. 5:39).

Innerhalb eines Abstandes von zwei Metern von der Grenze zu einem anderen Grundstück dürfen keine Bäume stehen; innerhalb eines halben Meters keine Hecken oder Sträucher (Art. 5:42, Abs. 1). Ragen Pflanzen auf das Grundstück eines anderen hinüber und entfernt deren Eigentümer trotz Mahnung durch den

benachbarten Eigentümer den Überhang nicht, so ist letzterer berechtigt, den Überhang abzuschneiden und zu behalten. Gleiches gilt für hinüberwachsende Wurzeln (Art. 5:44).

Ist es zur Vornahme von Arbeiten zugunsten einer unbeweglichen Sache erforderlich, von einer anderen unbeweglichen Sache vorübergehend Gebrauch zu machen, ist der Eigentümer dieser Sache nach vorheriger ordnungsgemäßer Benachrichtigung verpflichtet, dies gegen Entschädigung zu gestatten, es sei denn, es bestehen auf Seiten dieses Eigentümers gewichtige Gründe, den Gebrauch zu untersagen oder erst zu einem späteren Zeitpunkt zu gestatten (Art. 5:56).

Der Eigentümer eines Grundstücks, das keinen ordnungsgemäßen Zugang zu einem öffentlichen Weg oder einem öffentlichen Fahrwasser hat, kann von den Eigentümern der benachbarten Grundstücke jederzeit die Gewährung eines Notweges zugunsten seines Grundstücks gegen eine im voraus zu entrichtende Entschädigung verlangen. Bei der Festlegung des Notweges ist dem Interesse des eingeschlossenen Grundstücks Rechnung zu tragen, daß der öffentliche Weg oder das öffentliche Gewässer möglichst schnell erreicht werden kann. Daneben ist aber auch im Interesse der belasteten Grundstücke die zusätzliche Belästigung durch den Weg so gering wie möglich zu halten (Art. 5:57). Eine entsprechende Bestimmung besteht für den Eigentümer eines Grundstücks, der Wasser, das an anderer Stelle zu seiner Verfügung steht, heranleiten will. Er kann ebenfalls gegen eine im voraus zu entrichtende Entschädigung von den Eigentümern der benachbarten Grundstücke verlangen, die Leitungsführung über ihr Grundstück zu dulden (Art. 5:58).

### 3.3. Beschränkte dingliche Rechte

#### 3.3.1. Grunddienstbarkeiten (erfdienstbaarheden)

Eine Grunddienstbarkeit, auch Servitut genannt, ist eine Belastung, mit der eine unbewegliche Sache - das dienende Grundstück - zugunsten einer anderen unbeweglichen Sache - das herrschende Grundstück - belastet ist (Art. 5:70, Abs. 1). Der Eigentümer des herrschenden Grundstücks und seine Rechtsnachfolger sind Berechtigte der Grunddienstbarkeit. Eine Grunddienstbarkeit

wirkt gegen den Eigentümer des dienenden Grundstücks sowie dessen Rechtsnachfolger. Die Grunddienstbarkeit ist ein akzessorisches Recht; zusammen mit dem Eigentum geht auch eine Grunddienstbarkeit an der Sache über. In der Urkunde über die Begründung einer Grunddienstbarkeit kann der Eigentümer des herrschenden Grundstücks zur Entrichtung regelmäßig wiederkehrender Zahlungen (der sogenannten retributie) verpflichtet werden. Die wesentliche Verpflichtung, mit der eine Grunddienstbarkeit das dienende Grundstück belastet, besteht in der Duldung oder Vornahme einer Handlung auf, oberhalb oder unterhalb eines der beiden Grundstücke. Daneben kann in der Begründungsurkunde bestimmt werden, daß die Belastung die Pflicht enthält, Gebäude, bauliche Anlagen oder Anpflanzungen zu errichten, die zur Ausübung der Grunddienstbarkeit erforderlich sind, sofern diese Gebäude, Anlagen oder Anpflanzungen sich vollständig oder teilweise auf dem dienenden Grundstück befinden. Die Last, mit der eine Grunddienstbarkeit das dienende Grundstück beschwert, kann auch in der Verpflichtung zur Unterhaltung des herrschenden Grundstücks oder von Gebäuden, Anlagen oder Anpflanzungen bestehen, die sich vollständig oder teilweise auf dem dienenden Grundstück befinden (Art. 5:71).

Der Inhalt der Grunddienstbarkeit und die Modalitäten der Ausübung werden in der Begründungsurkunde und, soweit darin entsprechende Regelungen fehlen, durch die örtliche Gewohnheit festgelegt. Ist eine Grunddienstbarkeit in gutem Glauben geraume Zeit unwidersprochen auf bestimmte Weise ausgeübt worden, dann ist im Zweifelsfall diese Ausübungsweise maßgeblich (Art. 5:73, Abs. 1). Dennoch kann der Eigentümer des dienenden Grundstücks zur Ausübung der Grunddienstbarkeit einen anderen Teil seines Grundstücks als den, auf dem sie gemäß der Begründungsurkunde oder der örtlichen Gewohnheit auszuüben war, zur Verfügung stellen, sofern diese Verlagerung ohne Minderung des Nutzens für den Eigentümer des herrschenden Grundstücks möglich ist. Die Kosten einer derartigen Verlagerung gehen zu Lasten des Eigentümers des dienenden Grundstücks (Art. 5:73, Abs. 2). Der Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist, soweit vertraglich nichts Abweichendes geregelt ist, befugt, auf eigene Kosten auf dem dienenden Grundstück alle Maßnahmen vorzunehmen, die zur Ausübung der Grunddienstbarkeit erforderlich sind,

einschließlich der Errichtung von Gebäuden, baulichen Anlagen und Anpflanzungen. Er ist, sofern dies im Interesse des dienenden Grundstücks liegt, zur Unterhaltung verpflichtet und zur Wegnahme berechtigt, sofern er den vorherigen Zustand des Grundstücks wiederherstellt. Dem Eigentümer des dienenden Grundstücks steht kein Nutzungsrecht an den vom Eigentümer des herrschenden Grundstücks rechtmäßig errichteten Gebäuden, baulichen Anlagen und Anpflanzungen zu (Art. 5:75).

Sofern nichts Abweichendes geregelt worden ist, bleibt die Grunddienstbarkeit bei Teilung des herrschenden Grundstücks zugunsten jedes Teiles, der daraus Nutzen ziehen kann, bestehen. Wird das dienende Grundstück geteilt, besteht die Belastung für jeden Teil fort, auf dem nach der Begründungsurkunde und der Art der Grunddienstbarkeit die Ausübung möglich ist (Art. 5:76).

Der Richter kann auf Verlangen des Eigentümers des dienenden Grundstücks - gegebenenfalls unter der Auferlegung bestimmter Bedingungen - eine Grunddienstbarkeit ändern oder aufheben, zum einen auf Grund solcher unvorhergesehener Umstände, unter denen vom Eigentümer des herrschenden Grundstücks die unveränderte Beibehaltung der Grunddienstbarkeit redlicherweise nicht verlangt werden kann, und zum anderen, wenn mindestens 20 Jahre seit Entstehung der Grunddienstbarkeit vergangen sind und eine unveränderte Beibehaltung dem öffentlichen Interesse widersprechen würde (Art. 5:78). Ein Beispiel für letztere Möglichkeit ist die zunehmende Verstädterung von ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebieten, die zur Folge hat, daß Grunddienstbarkeiten, denen für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung des Bodens große Bedeutung zukam, ihren Sinn verlieren können und sogar der angestrebten Bebauung entgegenstehen können.

Will der Eigentümer des herrschenden Grundstücks wegen der mit der Grunddienstbarkeit verbundenen Lasten und Pflichten auf eigene Kosten auf sein Recht verzichten, so ist der Eigentümer des dienenden Grundstücks gehalten, daran mitzuwirken. In der Begründungsurkunde kann für die ersten 20 Jahre etwas anderes vereinbart werden (Art. 5:82). Grunddienstbarkeiten erlöschen durch Vereinigung (vermenging) des Eigentums und des beschränkten dinglichen Rechtes in einer Hand (sog. Konsolidation). Hat jedoch zum Zeitpunkt, in dem das

herrschende und das dienende Grundstück denselben Eigentümer bekommen, ein Dritter eines der Grundstücke gemietet oder gepachtet oder aufgrund eines anderen obligatorischen Rechtes in Benutzung, erlischt die Grunddienstbarkeit durch Vereinigung erst bei Ende dieses Nutzungsrechtes (Art. 5:83).

Die Berechtigten eines Erbpachtes, eines Erbbaurechtes und eines Nießbrauchsrechtes sind sowohl berechtigt, eine Grunddienstbarkeit zugunsten ihrer Sache zu begründen als auch diese mit einer Grunddienstbarkeit zu belasten (Art. 5:84, Abs. 1). Grunddienstbarkeiten zugunsten des Berechtigten eines beschränkten dinglichen Rechtes erlöschen nur mit dem Ende des beschränkten dinglichen Rechtes, wenn dies ausdrücklich vertraglich bestimmt ist. Grunddienstbarkeiten, die durch den Berechtigten eines beschränkten dinglichen Rechtes zu Lasten der Sache begründet werden, erlöschen mit dem Ende des beschränkten dinglichen Rechtes, es sei denn, dieses endet durch Vereinigung oder Verzicht des Eigentümers oder wenn der Eigentümer der Sache, die mit dem beschränkten dinglichen Recht belastet war, durch im Grundbuch eingetragene Erklärung der Begründung der Grunddienstbarkeit zugestimmt hat (Art. 5:84, Abs. 3).

### 3.3.2. Erbbaurecht (opstal)

Das Erbbaurecht ist ein beschränktes dingliches Recht, das dazu berechtigt, in, auf oder über der unbeweglichen Sache eines anderen Gebäude, bauliche Anlagen oder Anpflanzungen zu Eigentum zu besitzen oder zu erwerben (Art. 5:101, Abs. 1). Das Erbbaurecht ermöglicht das Eigentum an Gebäuden und Ähnlichem auf dem Grundstück eines anderen und führt daher zu einer horizontalen Aufspaltung des Eigentums; es stellt somit eine Durchbrechung des Akzessorietätsprinzips (natrekkingsregel) dar. Nicht nur für den Pächter, sondern auch für den Erbpächter kann ein Bedürfnis danach bestehen, Eigentümer der von ihm errichteten Gebäude zu sein.

Das Erbbaurecht kann selbständig, aber auch abhängig von einem anderen dinglichen Recht oder einem Miet- oder Pachtverhältnis über die Sache gewährt werden (Art. 5:101, Abs. 2). Der Erbbauberechtigte kann vertraglich zur Entrichtung (gegebenenfalls wiederkehrender) Zahlungen (sog. retributie) an den Eigentümer ver-



pflichtet werden (Art. 5:101, Abs. 3). Die Befugnisse des Erbbauberechtigten zur Nutzung, Errichtung und Entfernung von Gebäuden, baulichen Anlagen und Anpflanzungen können vertraglich beschränkt werden (Art. 5:102). Soweit vertraglich nichts anderes bestimmt ist, hat der Erbbauberechtigte im Hinblick auf die Sache, auf der sein Recht lastet, die Befugnisse, die zur ungehinderten Ausübung seines Rechtes erforderlich sind (Art. 5:103).

Die Regelungen im Hinblick auf Dauer, Kündigung, Übertragung und Heimfall, Delegation der Berechtigung, Vermietung und Verpachtung, Änderung, Aufhebung und Fortsetzung entsprechen den einschlägigen Regelungen für die anschließend zu behandelnde Erbpacht (Art. 5:104).

Erlischt das Erbbaurecht, so geht das Eigentum an den Gebäuden, baulichen Anlagen und Anpflanzungen kraft Gesetzes auf den Eigentümer der unbeweglichen Sache, die mit dem Recht belastet war, über (Art. 5:105, Abs. 1). Der Erbbauberechtigte ist berechtigt, sofern nichts anderes vereinbart worden ist, die Gebäude, baulichen Anlagen und Anpflanzungen bei Ende des Rechtes zu entfernen, sofern er den vorherigen Zustand der mit dem Recht belasteten unbeweglichen Sache wiederherstellt. Im Hinblick auf den Wertersatzanspruch nach Ende des Erbbaurechtes sind die einschlägigen Regelungen für die Erbpacht entsprechend anwendbar, mit der Maßgabe, daß das Zurückbehaltungsrecht<sup>4</sup> (retentierecht) des Erbbauberechtigten nur die Gebäude, baulichen Anlagen und Anpflanzungen umfaßt (Art. 5:105, Abs. 2).

### 3.3.3. Erbpacht (erfpacht)

Das Erbpachtrecht ist ein beschränktes dingliches Recht, das dem Erbpächter (erfpachter) die Befugnis verleiht, die unbewegliche Sache eines Eigentümers, des Erbverpächters (erfverpachter), zu nutzen (Art. 5:85, Abs. 1). Neben einigen zwingenden Vorschriften umfaßt die Regelung des Erbpachtrechtes zahlreiche abdingbare Vorschriften, wodurch die Parteien in den Erbpachtbedingun-

---

<sup>4</sup> Befugnis, die Herausgabe einer Sache zu verweigern, bis die Forderung erfüllt ist (Art. 3:290).

gen, die in die Vertragsurkunde aufgenommen sind, in hohem Maße selbst den Inhalt des Erbpachtrechtes bestimmen können.

Die unbewegliche Sache, die in Erbpacht gegeben wird, kann ein Grundstück, ein Gebäude oder eine Kombination von beiden sein. Von den in der landwirtschaftlichen Praxis verwendeten Bodennutzungsrechten entfällt auf die Erbpacht nach Eigentum und Landpacht mit Abstand der geringste Anteil. Neben einer unbekanntenen Anzahl von Einzelpersonen sind es vor allem der niederländische Staat und institutionelle Anleger, die vom Rechtsinstitut des Erbpachtrechtes Gebrauch machen. Der Staat, der noch immer der größte Verpächter landwirtschaftlicher Immobilien ist, ist bestrebt, im Falle der Beendigung oder Änderung von Landpachtverträgen insbesondere die Gebäude mit der überbauten Grundstücksfläche den Bodennutzern auf Erbpachtbasis zu überlassen und das zu den Gebäuden gehörende Land zu verpachten. Auf diese Weise ist der Staat anders als im Fall der Verpachtung nicht verpflichtet, die Instandhaltungskosten für die Gebäude zu tragen. Institutionelle Anleger bieten für landwirtschaftliche Immobilien eine besondere Form der Erbpacht an, um so eine höhere Rendite zu erzielen, als es im Falle der Verpachtung möglich wäre. Am Ende dieses Abschnittes wird näher auf die durch institutionelle Anleger entwickelten Systeme der Erbpacht (sog. Fagoed) eingegangen.

Die gesetzliche Regelung der Erbpacht überläßt es den Parteien, ob eine Gegenleistung für das Bodennutzungsrecht, ein sog. "canon" zu entrichten ist. Wird der Erbpächter zur Zahlung eines solchen Erbpachtzinses verpflichtet, so muß dieser in einer gegebenenfalls wiederkehrenden Zahlungsverpflichtung bestehen (Art. 5:85, Abs. 2). Wenn auch diese Bestimmung lediglich eine Gegenleistung in Form einer Geldsumme zuläßt, kann doch vertraglich bestimmt werden, daß Früchte und sonstige bewegliche Gebrauchsvorteile, die die Sache hervorbringt, vollständig oder teilweise dem Eigentümer zukommen (Art. 5:90, Abs. 1). Nach Übertragung des Erbpachtrechtes haften der Erwerber und sein Rechtsvorgänger gesamtschuldnerisch für den von letzterem geschuldeten Erbpachtzins der vergangenen 5 Jahre (Art. 5:92, Abs. 2). Bezahlt ein Erbpächter den Erbpachtzins für zwei aufeinanderfolgende Jahre nicht, so kann die Erbpacht durch den Eigentümer gekündigt werden (Art. 5:87, Abs. 2).

Den Parteien steht es frei, die Dauer des Erbpachtrechtes vertraglich zu regeln (Art. 5:86). Das Erbpachtrecht kann für einen bestimmten Zeitraum, auf unbestimmte Zeit und "auf ewig" vereinbart werden. Ist über die Dauer keine vertragliche Regelung getroffen, dann gilt das Erbpachtrecht auf unbestimmte Zeit. In diesem Zusammenhang ist auf Art. 59 des Landpachtgesetzes hinzuweisen, der bestimmt, daß das Landpachtgesetz auf alle Verträge anwendbar ist, durch die gegen Gewährung einer einmaligen oder wiederkehrenden Gegenleistung dingliche Nutzungsrechte für 25 Jahre oder kürzer oder auf unbestimmte Zeit für landwirtschaftliche Betriebe oder Grundstücke begründet werden. Im zweiten Absatz von Art. 59 Landpachtgesetz ist bestimmt, daß die Bestimmungen, die für dingliche Nutzungsrechte gelten, lediglich anwendbar sind, soweit sie nicht gegen zwingende Vorschriften des Landpachtgesetzes verstoßen. Hiermit soll dem Versuch vorgebeugt werden, sich dem Landpachtgesetz durch Begründung etwa eines Erbpachtrechtes für einen Zeitraum von 25 oder weniger Jahren zu entziehen.

Soweit nichts anderes bestimmt ist, hat der Erbpächter dieselben Nutzungsbefugnisse wie ein Eigentümer. Er darf jedoch ohne Zustimmung des Eigentümers nicht die Bestimmung der Sache ändern oder eine Handlung vornehmen, die mit dieser Bestimmung in Konflikt steht. Vorbehaltlich abweichender Regelungen hat der Erbpächter sowohl während der Dauer der Erbpacht als auch bei ihrem Ende das Recht, Gebäude, bauliche Anlagen und Anpflanzungen, die er selbst oder ein Rechtsvorgänger errichtet hat, ohne jedoch dazu verpflichtet zu sein, oder die er vom Eigentümer gegen Entgelt übernommen hat, wegzunehmen, soweit er den vorherigen Zustand der mit dem Erbpachtrecht belasteten Sache wiederherstellt (Art. 5:89).

Der Erbpächter ist berechtigt, die Sache, auf der sein Recht lastet, zu vermieten oder zu verpachten, soweit vertraglich nichts anderes bestimmt ist. Nach dem Ende der Erbpacht ist der Eigentümer verpflichtet, eine zulässige Vermietung oder Verpachtung fortzusetzen, es sei denn, die Verpachtung ist auf mehr als 12 Jahre für einen Hof und auf mehr als 6 Jahre für landwirtschaftliche Grundstücke oder zu ungewöhnlichen, den Eigentümer belastenden Bedingungen erfolgt. Der Eigentümer verliert dieses Recht, die Fortsetzung zu verweigern, wenn der Pächter ihm eine

angemessene Frist zur Äußerung gesetzt hat und er sich nicht innerhalb dieser Frist geäußert hat (Art. 5:94).

Nach Ablauf von 25 Jahren seit Begründung des Erbpachtrechtes kann der Richter auf Antrag des Eigentümers oder des Erbpächters die Erbpacht abändern oder auflösen, wenn unvorhergesehene Umstände eintreten, unter denen die unveränderte Fortführung des Vertrages redlicherweise nicht vom Eigentümer oder dem Erbpächter verlangt werden kann. Der Richter kann einem derartigen Antrag unter Auferlegung von Bedingungen stattgeben (Art. 5:97).

Ist der Zeitraum, für den die Erbpacht begründet worden war, verstrichen und hat der Erbpächter die Sache zu diesem Zeitpunkt nicht geräumt, wird die Erbpacht fortgesetzt, wenn der Eigentümer nicht spätestens 6 Monate nach diesem Zeitpunkt zu erkennen gibt, daß er die Erbpacht als beendet betrachtet. Der Eigentümer wie auch der Erbpächter können die verlängerte Erbpacht kündigen (Art. 5:98). Eine Kündigung muß durch Zustellungsurkunde und mindestens mit einer Frist von einem Jahr erfolgen. Die Frist beträgt einen Monat, wenn der Erbpächter mit dem Erbpachtzins von zwei aufeinanderfolgenden Jahren im Verzug ist oder seine sonstigen Vertragspflichten erheblich verletzt hat (Art. 5:88).

Nach dem Ende der Erbpacht hat der ehemalige Erbpächter einen Wertersatzanspruch für die noch vorhandenen Gebäude, baulichen Anlagen und Anpflanzungen, die durch ihn oder seinen Rechtsvorgänger errichtet oder vom Eigentümer gegen Entgelt übernommen worden sind. Vertraglich kann festgelegt werden, daß der Erbpächter keine Vergütung erhält, soweit entweder das Erbpachtgrundstück einer anderen Bestimmung als dem Wohnungsbau unterliegt, der Erbpächter die Gebäude, baulichen Anlagen oder Anpflanzungen nicht selbst unterhalten hat oder die Erbpacht durch Kündigung seitens des Erbpächters beendet worden ist und dieser die Gebäude, baulichen Anlagen und Anpflanzungen freiwillig errichtet hat und sie bei Ende der Erbpacht wegnehmen durfte (Art. 5:99, Abs. 1 und 2). Der Erbpächter hat ein Zurückbehaltungsrecht an der Erbpachtsache, bis er die geschuldete Vergütung erhalten hat. Der Eigentümer hat ein Zurückbehaltungsrecht an den vom Wegnahmerecht des Erbpachtberechtigten umfaßten Gegenständen, bis alle seine Forderungen aus dem Erb-

pachtverhältnis erfüllt sind (Art. 5:100). Damit wird verhindert, daß der Erbpachtberechtigte dasjenige, was er abzureißen berechtigt war, fortschafft, ehe er die Vergütung entrichtet hat.

### *"Fagoed"-Erbpacht*

Fagoed ist ein Anlagefonds für landwirtschaftliche grundbuchfähige Güter. Der Fonds kauft Flächen, die von landwirtschaftlichen Unternehmern bewirtschaftet werden, für 70% des Wertes in unverpachtetem Zustand und vergibt sie als Erbpachtflächen. Das benötigte Kapital wird durch Pensionsfonds und Versicherungsgesellschaften aufgebracht. Die Fagoed-Fläche beträgt etwa 5.000 ha.

Die Laufzeit der Erbpacht variiert zwischen 27 und 39 Jahren. Die Höhe des jährlichen Erbpachtzinses wird als prozentualer Anteil des Kaufpreises plus den Kosten des Erwerbs ermittelt. 1990 betrug der Prozentsatz (canonpercentage) ungefähr 6%. Der Erbpachtzins wird alle drei Jahre auf der Basis je zur Hälfte des Preisindex für den Verbrauch einer Familie und der gesetzlichen Pachtzinsregeln angepaßt. Alle am Grundstück haftenden Lasten wie etwa Wasserverbandslasten (waterschaplasten) sind vom Erbpächter zu tragen. Der Erbpächter darf das Land ausschließlich zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung verwenden. Zur Errichtung von Gebäuden oder sonstiger Anlagen, zur Änderung von Bestimmung, Art und Einrichtung, zur Vermietung, Verpachtung oder Begründung eines Untererbpachtverhältnisses sowie zur Veräußerung des Erbpachtrechtes oder zu dessen Belastung mit einer Hypothek benötigt er die Zustimmung des Eigentümers.

Der Erbpächter hat das Recht, zu im voraus festgelegten Zeitpunkten (alle 12 Jahre sowie bei Ende der Erbpacht) die Flächen zu erwerben. Stirbt der Erbpächter, steht dieses Recht seinen Rechtsnachfolgern zu. Der Kaufpreis wird anhand der folgenden Formel berechnet:  $X/Y \times 100$ , wobei X für den Erbpachtzins (canon) im Kaufjahr (nach Indexierung) und Y für den Prozentsatz zur Berechnung des Erbpachtzinses steht. Der Kaufpreis beträgt mindestens die ursprüngliche Kaufsumme und höchstens den Wert in unverpachtetem Zustand zum Zeitpunkt des Rückkaufs.

### 3.3.4. Hypothek

Anders als bei den bisher erwähnten beschränkten dinglichen Rechten, die ein Nutzungsrecht gewähren, soll die Hypothek (ebenso wie das hier nicht behandelte Pfandrecht) dazu dienen, sich an der belasteten Sache für Geldforderungen vorrangig gegenüber anderen Gläubigern schadlos zu halten. Ein Pfandrecht oder eine Hypothek kann ohne zugehörige Forderung nicht bestehen, es handelt sich daher um forderungsakzessorische (van een vordering afhankelijke) Rechte. Erlischt die Forderung, erlischt auch das Sicherungsrecht. Es handelt sich um eine Hypothek, wenn das Recht an einer unbeweglichen Sache besteht und um ein Pfandrecht, wenn das Recht an einer sonstigen Sache besteht (Art. 3:227, Abs. 1). Der Schuldner, der eine Sache mit einem Pfandrecht belastet, um eine Kreditsicherheit zu geben, heißt Pfandgeber (pandgever) bzw. Hypothekenschuldner (hypotheekgever). Der Gläubiger heißt Pfandnehmer (pandhouder) bzw. Hypothekengläubiger (hypotheekhouder). Pfandrecht und Hypothek reichen so weit wie das Eigentum an der belasteten Sache (Art. 3:227, Abs. 2). Das bedeutet, daß das Recht nicht allein die Sache in dem zum Zeitpunkt der Belastung gegebenen Zustand umfaßt, sondern sich auf alles erstreckt, was mit ihr in Anwendung des Akzessorietätsprinzips (natrekkingsregel) verbunden ist. Weiterhin ist ein Merkmal der Sicherungsrechte, daß sie unteilbar sind; damit ist gemeint, daß das Recht nicht verfällt, wenn ein Teil der Schuld getilgt wird, sondern erst, wenn die Schuld vollständig erloschen ist. Pfandrecht und Hypothek erstrecken sich kraft Gesetzes auf alle Forderungen, die an Stelle der belasteten Sache treten, einschließlich Forderungen, die die Wertminderung der Sache betreffen. Bei dieser Anwendung des Surrogationsprinzips (beginsel van de goedsvervanging) wäre etwa an Versicherungsansprüche, Ansprüche aus Deliktsrecht und Forderungen wegen Enteignung zu denken.

Die Hypothek wird durch einen notariellen Vertrag zwischen den Parteien begründet, in dem der Hypothekenschuldner dem Hypothekengläubiger eine Hypothek an einer unbeweglichen Sache einräumt, sowie durch anschließende Eintragung in das Grundbuch (openbare registers). Der Vertrag muß die Forderung bezeichnen, die die Hypothek sichern soll, oder, falls dieser Betrag noch nicht

feststeht, den Höchstbetrag, für den Befriedigung aus der Hypothek erlangt werden kann (Art. 3:260).

Der Hypothekengläubiger ist berechtigt, in den Vertrag eine sogenannte Miet- bzw. Pachtklausel (*huurbeding*) aufzunehmen (Art. 3:264). Damit wird dem Hypothekengläubiger die Möglichkeit gegeben, zu verhindern, daß in der Zwangsvollstreckung der Erwerber an eventuell bestehende Miet- oder Pachtverträge gebunden ist und die belastete Sache dadurch einen geringeren Erlös in der Zwangsvollstreckung erbringt. Die Miet- bzw. Pachtklausel nimmt dem Hypothekenschuldner die Berechtigung, die Sache ohne Zustimmung des Hypothekengläubigers zu vermieten oder zu verpachten. Sofern die Klausel landwirtschaftliche Betriebe oder Grundstücke betrifft, ist sie nur in soweit wirksam, als sie nicht den zwingenden Vorschriften des Landpachtrechtes (vgl. Abschnitt 3.4.) widerspricht. Eine derartige Klausel ist unwirksam, wenn die Bodenkammer verbindlich den Landpachtvertrag inhaltlich so gefaßt hat, daß eine Miet- bzw. Pachtklausel unmöglich ist oder wenn die Klausel nicht erfüllt werden kann, weil die Bodenkammer einen Änderungsvertrag, der der Miet- bzw. Pachtklausel entsprach, für nichtig erklärt hat. Eine Klausel, die den Hypothekenschuldner verpflichtet, Höfe für eine kürzere Periode als 12 Jahre und Grundstücke weniger als 6 Jahre zu verpachten, ist nichtig. Bei Berufung auf die Miet- bzw. Pachtklausel tritt die Nichtigkeit der gegen die Klausel verstößenden Rechtshandlungen ausschließlich zugunsten desjenigen ein, der sich auf die Klausel beruft und nicht weiter, als zum Schutze seines Rechtes erforderlich ist. Geht dadurch das Recht des Mieters oder Pächters verloren, wird ihm aus dem Nettoertrag der Zwangsvollstreckung eine vorrangige Entschädigung in Höhe des Schadens, den er als Folge der Nichtigkeit erleidet, gewährt, die im Rang unmittelbar nach demjenigen kommt, gegen die er sein Recht nicht geltend machen konnte.

Ist in den Hypothekenbrief (*hypotheekakte*) eine Klausel aufgenommen, nach der der Hypothekenschuldner die Einrichtung oder das Erscheinungsbild der belasteten Sache nicht ohne Zustimmung des Hypothekengläubigers verändern darf, so kann diese Klausel nicht geltend gemacht werden, wenn im Falle der Miete der Amtsrichter (*kantonrechter*) und im Falle der Landpacht die Bo-

denkammer (grondkamer) zur Vornahme der Veränderung ermächtigt hat (Art. 3:265).

Ist der Schuldner mit der Erfüllung seiner Pflichten, zu deren Sicherung die Hypothek dient, in Verzug geraten, ist der Hypothekengläubiger berechtigt, die belastete Sache in Gegenwart eines zuständigen Notars öffentlich zu versteigern. Auf Antrag des Hypothekengläubigers oder des Hypothekenschuldners kann der Präsident des Landgerichts bestimmen, daß der Verkauf freihändig durch einen Vertrag erfolgen darf, der ihm zusammen mit dem Antrag zur Genehmigung vorgelegt wird. Bis zum Zeitpunkt der Erteilung des Zuschlags in der Versteigerung oder der Genehmigung des freihändigen Verkaufs durch den Präsidenten kann der Verkauf durch Begleichung der Forderung, deren Sicherung die Hypothek dient, sowie der bereits angefallenen Kosten der Zwangsvollstreckung, verhindert werden. Die Kosten der Zwangsvollstreckung werden aus dem Kaufpreis beglichen (Art. 3:268).

Nach der Entrichtung des Kaufpreises sind Hypothekengläubiger, Pfändungsgläubiger, Inhaber von beschränkten dinglichen Rechten, deren Recht durch die Zwangsvollstreckung erlischt, ebenso wie derjenige, dessen Sache verkauft wurde, berechtigt, eine gerichtliche Festlegung der Rangordnung zu beantragen, um den Erlös aufteilen zu können (Art. 3:271). Mit der Übergabe nach der Zwangsversteigerung und der Zahlung des Kaufpreises erlöschen alle auf der Kaufsache lastenden Hypotheken und eingetragenen Pfändungen, ebenso wie die beschränkten dinglichen Rechte, die dem Verkäufer nicht entgegengehalten werden können (Art. 3:273, Abs. 1).

### **3.4. Landpachtrecht**

#### **3.4.1. Die Grundstrukturen des Landpachtgesetzes**

Am stärksten fällt am Landpachtgesetz die starke Verquickung von Privatrecht und Öffentlichem Recht ins Auge. Es handelt sich zwar um ein vertragliches Bodennutzungsrecht, doch das Gesetz enthält eine große Anzahl zwingender Bestimmungen. Die Mischform zwischen Öffentlichem Recht und Privatrecht ist die Folge der doppelten Zielsetzung, die das Landpachtgesetz verfolgt: zum



einen soll es den wirtschaftlich schwächeren Pächter gegenüber dem Verpächter und gegenüber bestimmten Dritten schützen, zum anderen soll es unabhängig von den Interessen der Pächter und Verpächter der Wahrung des agrarstrukturellen Interesses dienen. Aber auch im Hinblick auf die erste Zielsetzung hat der Gesetzgeber sich nicht auf die Schaffung zwingender Bestimmungen beschränkt. Zwar kann sich der Pächter unter Berufung auf das Landpachtgesetz mit einer rein zivilrechtlichen Klage an den Richter wenden, doch bestehen darüber hinaus weitreichende staatliche Eingriffsbefugnisse im Hinblick auf Inhalt und Durchführung des Landpachtvertrages, die nicht nur im agrarstrukturellen Interesse, sondern auch zum Schutz des Pächters bestehen. Das Landpachtgesetz schreibt unter anderem vor, daß der Landpachtvertrag wie auch dessen Änderung oder Beendigung durch ein behördliches Gremium - die Bodenkammer (grondkamer) - überprüft werden muß. Darüber hinaus können die Parteien Rechte oder Befugnisse bei der Bodenkammer oder beim Pachtgericht einklagen. Die Ergänzungen oder Änderungen des Vertrages und das Zuerkennen von Rechten und Befugnissen an eine der Parteien greifen unmittelbar in die privatrechtlichen Rechtsverhältnisse zwischen den Parteien ein. Mit Recht kann daher gesagt werden, daß der Pachtvertrag den typischen Fall eines diktierten Vertrages (*geleide contract*) darstellt.

### 3.4.2. Bodenkammer und Pachtgericht

Den Bodenkammern ist der Vollzug des Landpachtgesetzes übertragen. Die Bodenkammern sind Verwaltungsgremien, die nicht nur die Landpachtverträge an den zwingenden Bestimmungen des Landpachtgesetzes überprüfen, sondern auch die Aufgabe haben, das agrarstrukturelle Interesse zu berücksichtigen (Art. 2-13). Die Bodenkammern verfügen dazu über ein großes Maß an Selbständigkeit. Es kann aber gleich hinzugefügt werden, daß die letztere Aufgabe in weitem Umfang wirkungslos geblieben ist. In der Praxis machen die Bodenkammern nur sparsam und gelegentlich von der Möglichkeit Gebrauch, die Landpachtverträge am Maßstab des agrarstrukturellen Interesses zu überprüfen. Zu den wichtigsten Tätigkeiten der Bodenkammer gehört es, die Landpachtverträge anhand des Landpachtgesetzes zu überprüfen und den Pächtern die Erlaubnis zu erteilen, die Nutzung, die Einrichtung oder

die Gestalt der Pachtsache zu verändern (Art. 30). Die weitreichenden Befugnisse der Bodenkammern veranschaulichen den starken öffentlichrechtlichen Einschlag des Landpachtrechtes. Das deutlichste Beispiel hierfür ist Art. 6 des Landpachtgesetzes, worin bestimmt ist, daß die Bodenkammer durch Versagung der Genehmigung für einen Pachtvertrag diesen ändern oder für nichtig erklären kann (Abs. 1). Wird der Vertrag geändert, gilt er in der geänderten Form als zwischen den Parteien geschlossener und genehmigter Vertrag (Abs. 2).

In jeder Provinz befindet sich eine Bodenkammer. Die Bodenkammer besteht aus einem Vorsitzenden, vier bis zwölf Mitgliedern und einem Sekretär, der Jurist sein muß (Art. 73 und 75). Der Vorsitzende wird auf Lebenszeit und die Mitglieder für fünf Jahre von der Krone ernannt. Bei der Ernennung der Mitglieder wird darauf geachtet, daß weder die Interessen der Pächter noch der Verpächter ein Übergewicht erlangen (Art. 74). Die Bodenkammer verhandelt und beschließt in der Besetzung mit Vorsitzendem und zwei Mitgliedern (Art. 79). Gegen Entscheidungen der Bodenkammer steht den Parteien die Möglichkeit der Berufung an die Zentrale Bodenkammer in Arnhem offen. Im Falle der Genehmigung ohne Änderungen steht Pächtern wie Verpächtern jedoch keine Berufungsmöglichkeit offen (Art. 106). Die Zentrale Bodenkammer bestätigt die Entscheidung oder hebt sie auf. Im Falle der Aufhebung entscheidet die Zentrale Bodenkammer anstelle der Bodenkammer oder verweist an diese zurück (Art. 108). Die Zentrale Bodenkammer tagt und entscheidet in der Besetzung mit drei Berufsrichtern und drei sachverständigen ehrenamtlichen Richtern (Art. 84). Die berufsmäßigen und ehrenamtlichen Mitglieder des Pachtsenats am Gerichtshof Arnhem sind kraft Amtes Mitglieder der Zentralen Bodenkammer (Art. 82).

Die Rechtsprechung in Landpachtsachen obliegt den Pachtgerichten (pachtkamers). Bei jedem der 65 Kantongerichte in den Niederlanden ist ein Pachtgericht eingerichtet. Ein Pachtgericht setzt sich aus dem Kantonrichter als Vorsitzenden und zwei sachverständigen ehrenamtlichen Richtern (Art. 115) zusammen. Das Pachtgericht befaßt sich unter anderem mit allen Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit einem Landpachtvertrag, dessen Änderung oder Beendigung sowie mit entsprechenden Vorverträgen (Art. 128). Gegen Urteile und Entscheidungen des Pachtgerichts

steht die Berufung zum Pachtsenat am Gerichtshof Arnhem offen (Art. 132). Gegen die Berufungsurteile ist keine Revision möglich (Art. 134). Der Pachtsenat besteht aus Mitgliedern des Gerichtshofs und zwei sachverständigen ehrenamtlichen Richtern (Art. 125). Die sachverständigen Mitglieder werden durch die Krone für einen Zeitraum von fünf Jahren ernannt. Dabei wird dafür gesorgt, daß im Pachtgericht weder die Interessen der Pächter noch die der Verpächter dominieren (Art. 116).

### 3.4.3. Der Landpachtvertrag

Als Landpachtvertrag bezeichnet das Gesetz unabhängig von Form und Bezeichnung jeden Vertrag, bei dem die eine Partei sich verpflichtet, der anderen Partei gegen Gewährung einer Gegenleistung den Gebrauch an einem Hof oder an einem Grundstück zum Zwecke der Landwirtschaft zu verschaffen (Art. 1, Abs. 1, lit. d). Unter Hof versteht das Gesetz einen Komplex, bestehend aus einem oder mehreren Gebäuden oder Teilen davon, und dem dazugehörigen Land, das der Ausübung der Landwirtschaft dient (lit. c).

Mit der Bestimmung, daß ein Vertrag ungeachtet der von den Parteien gewählten Form und Bezeichnung als Landpachtvertrag anzusehen ist, sofern die anderen Essentialia gegeben sind, wird auf den im niederländischen Vertragsrecht bestehenden Kumulationsgrundsatz verwiesen. Dieser Grundsatz ist in Art. 6:215 des Bürgerlichen Gesetzbuches verankert: "Erfüllt ein Vertrag die Voraussetzungen von zwei oder mehr gesetzlich normierten Vertragstypen, dann sind die für jeden dieser Typen geltenden Vorschriften nebeneinander auf den Vertrag anwendbar, sofern diese Vorschriften sich nicht widersprechen oder ihr Zweck im Hinblick auf die Art des Vertrages einer Anwendung entgegensteht". In Analogie zu den Bestimmungen über Arbeitsverträge und der Regelung über Miete und Pacht erhalten die Bestimmungen des Landpachtgesetzes Vorrang, falls die anwendbaren Vorschriften sich widersprechen (Art. 1637 c und Art. 1624 Bürgerliches Gesetzbuch). In der Praxis zeigt sich häufig, daß die Parteien einen Vertrag eines bestimmten Typus' schließen, der bei näherem Hinsehen auch alle Elemente eines Landpachtvertrages aufweist. Dies spielt unter anderem eine Rolle bei den sogenannten Pensionsver-

trägen (kost- en pensioncontracten; dabei wird meistens einem Kind ein Betrieb gegen Gewährung von Kost und Logis zur Nutzung übertragen), bei der Verpachtung einer Wohnung mit Garten und Ställen oder bei einem Arbeits- oder Gesellschaftsvertrag.

Als Gegenleistung kann nur der Pachtzins mit oder ohne zusätzliche Verpflichtungen vereinbart werden. Der Pachtzins muß nach einer Zeitspanne berechnet sein und darf nicht vom Preis von Produkten oder von anderen Faktoren abhängen. Die Bodenkammer hat aber die Möglichkeit, eine hiervon abweichende Gegenleistung zu billigen (Art. 13). Vereinbaren dieselben Parteien in einem Vertrag die Verpachtung einzelner Grundstücke und in einem anderen Vertrag die Verpachtung eines oder mehrerer Gebäude oder von Teilen davon, sind die Bestimmungen über die Verpachtung von Höfen auf beide Verträge anzuwenden, beginnend mit dem Zeitpunkt des Abschlusses des letzten Vertrages (Art. 1, Abs. 3). Die Verpachtung von einem Gebäude mit Grundstücken gilt nur dann als Hofpacht, wenn das Gebäude für die Bewirtschaftung durch den Pächter nicht nur von untergeordneter Bedeutung ist.

Die landwirtschaftliche Nutzung des Bodens braucht nicht gewerbsmäßig zu erfolgen. Das Kriterium ist die Absicht, Früchte aus der Pachtsache zu ziehen.

#### 3.4.4. Form und Genehmigung

Der Landpachtvertrag muß, wie auch Verträge zu seiner Änderung oder Aufhebung, in Schriftform geschlossen und von der Bodenkammer genehmigt werden. Solange ein Vertrag nicht schriftlich abgefaßt ist, kann eine jede Partei seine schriftliche Fixierung verlangen. Wird ein Vertrag nicht oder nicht rechtzeitig zur Genehmigung eingereicht, kann der Verpächter, solange der Vertrag nicht genehmigt ist, nicht auf Zahlung des Pachtzinses gegen den Pächter klagen, und der Landpachtvertrag gilt auf unbestimmte Zeit, ohne daß er von einer der beiden Parteien gekündigt werden könnte.

Die Bodenkammer genehmigt den Vertrag, es sei denn, er widerspricht den im Landpachtgesetz niedergelegten Maßstäben. Diese Maßstäbe bezwecken den Schutz des Pächters; die wichtigsten davon sind:

- a. Der vereinbarte Pachtzins darf unter Berücksichtigung des weiteren Inhalts des Vertrages nicht höher sein als erlaubt (Art. 5, Abs 1, lit. a). Durch Rechtsverordnung hat die Regierung den maximal zulässigen Pachtzins festgelegt. Diese sogenannte Pachtzinsverordnung (pachtnormenbesluit)<sup>5</sup> strebt einen Pachtzins an, der in einem angemessenen Verhältnis zum Betriebsergebnis bei ordnungsmäßiger Betriebsführung steht, mit der Maßgabe, daß bei der Festsetzung der Regeln die schutzwürdigen Interessen des Verpächters berücksichtigt werden (Art. 3, Abs. 3). Der maximal zulässige Pachtzins wird regelmäßig angepaßt.
- b. Die übrigen Verpflichtungen, die sich für den Pächter aus dem Vertrag ergeben, dürfen nicht unverhältnismäßig sein (Art. 5, Abs. 1, lit. b). Vor allem Bedingungen, die den Pächter in seiner Betriebsführung behindern, werden schnell als unverhältnismäßig beanstandet und von der Bodenkammer außer Kraft gesetzt. In diesem Zusammenhang hat eine Änderung des Landpachtgesetzes stattgefunden, die die Aufnahme von Pflege- und Bewirtschaftungsklauseln in Landpachtverträge ermöglicht.<sup>6</sup> Für Flächen in Gebieten, die durch den Minister für Landwirtschaft, Naturschutz und Fischerei im Einvernehmen mit dem Eigentümer zu diesem Zwecke ausgewiesen worden sind, werden Verpflichtungen, die im Hinblick auf die Erhaltung oder Entwicklung der vorhandenen Natur- und Landschaftswerte erforderlich sind, nicht als unverhältnismäßig angesehen, soweit sie mit der landwirtschaftlichen Betriebsführung vereinbar sind und dafür vertraglich eine Vergütung vereinbart wird (Art. 5 Abs. 10). Die Vergütung darf den Pachtzins nicht übersteigen, der in einem von der Bodenkammer genehmigten Landpachtvertrag festgelegt ist. Durch Rechtsverordnung (algemene maatregel van bestuur) sind darüber hinaus Höchstbeträge für die Vergütung festgelegt worden (Art. 4a).

---

<sup>5</sup> Verordnung (besluit) vom 29.9.1977, Stb. 545, zuletzt geändert durch Verordnung (besluit) vom 8.10.1992, Stb. 542, in Kraft getreten am 15.10.1992.

<sup>6</sup> Gesetz v. 4.6.1992 zur Änderung des Naturschutzgesetzes und des Landpachtgesetzes im Hinblick auf den Schutz von Natur und Landschaft in landwirtschaftlichen Gebieten und Schutzgebieten (Stb. 1992, 424).

<sup>7</sup> Stb. 1992, 701.

Vor dieser Änderung am 1.1.1993 kam es regelmäßig vor, daß bodenbewirtschaftende Naturschutzverbände ihre Ziele zu verwirklichen trachteten, indem sie in Landpachtverträge, die sie als Verpächter schlossen, Bedingungen aufnahmen, die auf den Schutz von Natur und Landschaft gerichtet waren. Sie wurden dann regelmäßig mit der Streichung dieser Bedingungen durch die Bodenkammer als unverhältnismäßig konfrontiert. Die genannten Verbände waren von der Beurteilung durch die Bodenkammer abhängig, ob die auf eine bestimmte Bewirtschaftungsweise gerichteten Nebenbedingungen nach dem Maßstab des Landpachtgesetzes zulässig waren oder nicht. Dabei spielte das Einvernehmen zwischen Pächter und Verpächter über diese Bedingungen keine Rolle. Das Gesetz verlangt, daß unverhältnismäßige Bedingungen gestrichen werden. Was unverhältnismäßig ist, ist der Beurteilung der Bodenkammern überlassen. Dieses Schicksal ereilt die Pflege- und Bewirtschaftungsbedingungen künftig nicht mehr, sofern sie die Voraussetzungen des neuen Abs. 10 des Art. 5 erfüllen.

Falls die Bodenkammer die Genehmigung eines Landpachtvertrages oder eines Vertrages zu dessen Änderung oder Beendigung versagt, ändert sie den Vertrag in den Punkten, die einer Genehmigung entgegenstehen oder erklärt diese Punkte für nichtig. Der durch die Bodenkammer geänderte Vertrag gilt wie ein zwischen den Parteien geschlossener und genehmigter Vertrag (Art. 6). Diese Regelung kann zur Folge haben, daß eine Verpachtung unter Bedingungen erfolgt, die die Parteien vom Vertragsschluß abgehalten hätten, wenn sie ihnen früher bekannt gewesen wären. Daher können diejenigen, die beabsichtigen, einen Landpachtvertrag oder einen Vertrag zu dessen Änderung zu schließen, einen Vertragsentwurf bei der Bodenkammer zur Genehmigung einreichen (Art. 7).

#### 3.4.5. Die Dauer des Landpachtvertrages

Der Landpachtvertrag gilt für einen bestimmte Zeitraum. Diese Periode beträgt 12 Jahre für einen Hof und 6 Jahre für Grundstücke. Es ist auch möglich, einen Vertrag für einen kürzeren Zeitraum abzuschließen, doch bedarf es hierfür der Genehmigung der Bodenkammer. Die Bodenkammer gewährt diese Genehmigung nur aufgrund besonderer Umstände des Einzelfalls und wenn das

agrарstrukturelle Interesse nicht entgegensteht. Beispiele für besondere Umstände, die zur Genehmigung einer kürzeren Vertragsdauer geführt haben, sind: der Umstand, daß eine Gemeinde das Land in absehbarer Zeit zur Verwirklichung der Festsetzungen eines Bebauungsplanes benötigt (vgl. Abschnitt 2.1.2.3.); die Verwendung eines Landpachtvertrages zur Überbrückung einer vorübergehenden Situation; der Umstand, daß ein Verpächter vorübergehend physisch nicht in der Lage ist, sein Land zu bewirtschaften. Wird die Genehmigung im Hinblick auf wechselnde Kulturen oder Sonderkulturen für einen kürzeren Zeitraum beantragt, dann ist es praktisch die Regel, daß die Genehmigung erteilt wird.

#### 3.4.6. Änderung des Pachtzinses

Der Pächter hat Anspruch auf eine Herabsetzung des Pachtzinses für ein Pachtjahr, wenn infolge außergewöhnlicher Umstände der Ertrag aus dem Betrieb erheblich geringer ausgefallen ist, als bei Abschluß des Vertrages zu erwarten war oder falls der Pächter vorübergehend die Pachtsache ganz oder teilweise nicht nutzen konnte. Dabei ist etwa an Naturkatastrophen, außergewöhnlich schwere Regenfälle, ungewöhnliche Trockenheit, Überschwemmungen, Deichbrüche, Brände, Kriegseinwirkungen usw. zu denken. Zur Herabsetzung geben hingegen keinen Anlaß: Sinken der Preise für die Erzeugnisse des Betriebes; Umstände, die vom Pächter zu verantworten sind oder deren Folgen er durch Versicherung oder auf andere Weise redlicherweise hätte verhindern können sowie Umstände, die den Pächter persönlich betreffen oder Schäden, für die er sich an anderen schadlos halten kann (Art. 16).

Der Verpächter hat Anspruch auf Erhöhung des Pachtzinses für ein Pachtjahr, in dem die öffentlichrechtlichen Lasten wegen außergewöhnlicher Maßnahmen, die dem Betrieb des Pächters zugute kommen, erheblich höher waren, als zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses zu erwarten war. Hier ist beispielsweise an eine dem Verpächter von der Gemeinde auferlegte Abgabe (baatbelastung) für die Anlage eines gepflasterten Weges entlang der Pachtfläche, wo sich vorher nur ein Sandweg befand, zu denken. Unter außergewöhnlichen Maßnahmen sind zu verstehen: Maßnahmen

zur Verbesserung des Bodens, des Wasserhaushalts, der Erschließung usw. Den Erhöhungsanspruch hat der Verpächter gleichermaßen, wenn er auf eigene Rechnung außergewöhnliche Maßnahmen vorgenommen hat, die dem Betrieb des Pächters zugute gekommen sind. Darunter sind alle Verwendungen des Verpächters auf die Pachtsache zu verstehen, die über seine vertraglichen Verpflichtungen hinausgehen.

Daneben besteht für Pächter wie für Verpächter die Möglichkeit, bei der Bodenkammer vor Ablauf einer Pachtperiode von drei Jahren sowie binnen eines Jahres nach Inkrafttreten einer Änderung der Pachtzinsverordnung eine Neufestsetzung des Pachtzinses zu beantragen. Die Bodenkammer ändert den Pachtzins, wenn dies redlicherweise verlangt werden kann oder die geänderten Umstände dies erfordern. Ein Entwurf zur Änderung des Landpachtgesetzes, der gegenwärtig im Parlament erörtert wird und in Abschnitt 3.4.11. behandelt wird, enthält den Vorschlag, bei Änderungen der Pachtzinsverordnung die Pachtzinsbestimmungen in den Verträgen kraft Gesetzes entsprechend zu ändern.

### 3.4.7. Rechte und Pflichten aus dem Landpachtvertrag

Gemäß den Bestimmungen des Landpachtgesetzes ergeben sich aus einem Landpachtvertrag Rechte und Pflichten der Parteien. Zunächst ist der Verpächter verpflichtet, dem Pächter die Pachtsache in vertragsgemäßem Zustand zur Verfügung zu stellen (Art. 20) und ihm den ungestörten Gebrauch zu gewährleisten. Weiter muß der Verpächter für alle Mängel der Pachtsache einstehen, die der Pächter nicht kennen konnte und die ihn im Gebrauch der Pachtsache behindern. Der Pächter kann, falls derartige Mängel bestehen, unbeschadet seines Anspruchs auf vollen Schadensersatz Wandlung oder Minderung des Pachtzinses verlangen (Art. 24). Während der Laufzeit des Landpachtvertrages ist der Verpächter weiterhin verpflichtet, alle notwendigen Ausbesserungen an der Pachtsache vorzunehmen, ausgenommen solche geringfügiger und gewöhnlicher Art, die ortsüblicherweise vom Pächter zu tragen sind. Erfüllt der Verpächter diese Verpflichtung nicht, kann sich der Pächter, nach schriftlicher Mahnung des Verpächters, an die Bodenkammer wenden und die Ermächtigung beantragen, die Reparaturen selbst auf Kosten des Verpächters vornehmen zu dürfen.



Werden Gebäude, die zur Bewirtschaftung des zugehörigen Betriebes erforderlich sind, durch Sturm oder Brand zerstört, ist der Verpächter zur Wiedererrichtung verpflichtet.

Am Ende der Pachtzeit hat der Verpächter dem Pächter eine billige Entschädigung für Verwendungen auf die Pachtsache zu gewähren. Diese Vergütung darf nicht höher sein als der Betrag, um den der Wert der Pachtsache bei Vertragsende durch die Verwendungen erhöht ist. Darüber hinaus verringert sich die Vergütung in dem Maße, in dem der Pächter von den vorgenommenen Verwendungen selbst profitiert hat. Der Pächter kann diesen Verwendungsersatzanspruch (melioratierrecht) nur geltend machen, wenn er die Vornahme der Verwendungen unter Angabe der geschätzten Kosten dem Verpächter rechtzeitig schriftlich mitgeteilt hat und der Verpächter nicht ausdrücklich widersprochen hat.

Schließlich ist der Verpächter verpflichtet, falls er die Pachtsache oder einen Teil davon zu veräußern beabsichtigt, dem Pächter das Vorkaufsrecht einzuräumen, sofern dessen Vertrag zumindest für die gesetzliche Dauer geschlossen wurde oder zwar zunächst für eine kürzere Dauer, jedoch später um sechs Jahre verlängert wurde (Art. 56b). Wenn der Pächter sich binnen eines Monats nach Kenntnis vom beabsichtigten Verkauf bereit erklärt, Eigentümer zu werden, aber über den Preis keine Übereinstimmung zu erzielen ist, kann der Verpächter die Bodenkammer ersuchen, die Pachtsache oder den zu veräußernden Teil davon zu schätzen (Art. 56c). Der von der Bodenkammer zu ermittelnde Kaufpreis bestimmt sich nach dem Wert in verpachtetem Zustand. Bei der Wertermittlung sind die an die verpachteten Flächen gebundenen Milchquoten unberücksichtigt zu lassen. Der Pachtwert liegt in etwa bei 50 bis 60 % des Wertes für entsprechende verpachtete Grundstücke.

In einigen Fällen besteht keine Pflicht des Verpächters, dem Pächter das Vorkaufsrecht einzuräumen. Die wichtigsten davon sind: Verkauf kraft Gesetzes, kraft richterlicher Anordnung oder durch Zwangsversteigerung. Die Verpflichtung besteht ebensowenig, wenn der Verpächter an seinen Ehegatten, an verwandte oder verschwägte Personen in gerader Linie oder in Seitenlinie bis zum zweiten Grad oder an ein Pflegekind veräußert. Auch wenn die Bodenkammer auf Antrag des Verpächters festgestellt hat, daß der

Verpächter schwerwiegende Gründe hat, dem Pächter nicht die Möglichkeit zu geben, das Vorkaufsrecht auszuüben, entfällt diese Verpflichtung des Verpächters (Art. 56e). Schließlich besteht diese Verpflichtung ebenfalls nicht, wenn die Pachtsache im Bereich eines gültigen Bebauungsplans (bestemmingsplan) liegt, der eine nicht-landwirtschaftliche Nutzung vorsieht (Art. 56f).

Über die Pflicht, pünktlich den Pachtzins zu entrichten, hinaus hat der Pächter die Pachtsache mit der verkehrsüblichen Sorgfalt zu behandeln und alles zu tun oder zu unterlassen, was ein sorgfältiger Pächter tun oder unterlassen würde. Er ist gehalten, dem Verpächter die Pachtsache bei Vertragsende in einem ordnungsmäßiger Bewirtschaftung entsprechenden Zustand zu übergeben (Art. 25). Diese allgemein gehaltene Pflicht haben die Pachtgerichte in zahlreichen Fällen konkretisiert.

In erster Linie beinhaltet diese Pflicht, daß der Pächter die Pachtsache in eigener Person zu nutzen hat. Soweit zur Pachtsache eine Wohnung gehört, ist der Pächter verpflichtet, diese zu bewohnen. Der Pächter muß das Land selbst bewirtschaften. Er darf hierzu andere Personen hinzuziehen, aber er muß selbst die unmittelbare Leitung des Betriebes innehaben. Das Einbringen der Pachtsache in eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (maatschap), in der ein anderer die gesamte Arbeit übernehmen soll, widerspricht der Pflicht zur eigenhändigen Bewirtschaftung.

In zweiter Linie ist der Pächter verpflichtet, die Pachtsache bestimmungsgemäß zu nutzen. Er darf die Nutzung, die Einrichtung oder die Gestalt der Pachtsache nur mit schriftlicher Zustimmung des Verpächters verändern (Art. 30). Die Umwandlung von Grünland ohne Zustimmung ist eine ernsthafte Vertragsverletzung, die unter Umständen zur Auflösung (ontbinding) des Vertrages berechtigt.

Darüber hinaus muß der Pächter die Pachtsache mit Fleiß und Können bewirtschaften. Dazu gehört unter anderem die Pflicht des Pächters, die Flächen zu düngen und von Unkraut frei zu halten. Soweit zur Pachtsache auch Gebäude gehören, muß der Pächter die gewöhnlichen Ausbesserungen vornehmen.

Schließlich ist der Pächter nicht berechtigt, die an die gepachteten Flächen gebundenen Milchquoten vollständig oder teilweise zu

veräußern. Nach ständiger Rechtsprechung des Gerichtshofs Arnhem folgt aus der Sorgfaltspflicht des Pächters, daß er die Nutzungsmöglichkeiten der Pachtsache nicht verschlechtern darf. Durch vollständige oder teilweise Veräußerung der an die gepachteten Flächen gebundenen Milchquoten verschlechtert sich aber die Nutzungsmöglichkeit der Pachtsache. Darin liegt eine Vertragsverletzung, die zur Leistung von Schadensersatz verpflichtet und die Auflösung des Vertrages zu Folge haben kann. Bis heute setzt der Gerichtshof Arnhem den Schadensersatz, den der Pächter in diesem Fall an den Verpächter zu leisten hat, auf die Hälfte des Marktwertes der veräußerten Quoten fest. Dies geschieht, weil die Quote dem Pächter zugeteilt ist und einerseits der Verpächter ihm Flächen zur Verfügung gestellt hat, während andererseits der Pächter für die Milchproduktion gesorgt hat. Bei Ablauf des Landpachtvertrages ist der Pächter gehalten, beim Übergang der Quoten auf den Verpächter oder den nachfolgenden Pächter mitzuwirken.

Die Nichterfüllung der Vertragspflichten durch Pächter wie durch Verpächter kann zur Folge haben, daß das Pachtgericht nach Maßgabe der Umstände auf Antrag der benachteiligten Partei den Landpachtvertrag ab einem im Urteil zu bestimmenden Tag auflöst (Art. 56 Abs. 1).

#### 3.4.8. Die Verlängerung des Landpachtvertrages

Der Landpachtvertrag wird jeweils um 6 Jahre verlängert, es sei denn, daß eine der Parteien der anderen mitteilt, daß sie nicht oder nicht für die Dauer von sechs Jahren verlängern möchte. Der Pächter kann, nachdem der Verpächter mitgeteilt hat, den Vertrag nicht verlängern zu wollen, beim Pachtgericht die Verlängerung des Landpachtvertrages beantragen (Art. 36). Das Pachtgericht entscheidet, soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt ist, über den Verlängerungsantrag nach freiem Ermessen (Art. 38). Bei seiner Ermessensentscheidung wägt der Richter die Interessen von Pächter und Verpächter gegeneinander ab. Dazu läßt sich das Gericht von den Parteien über die Verhältnisse sowohl auf Seiten des Pächters als auch des Verpächters berichten. Bei dieser Abwägung erweist sich die Zusammensetzung des Pachtgerichts

als großer Vorteil, ist doch der Beitrag der sachverständigen Mitglieder des Pachtgerichts von großer Bedeutung.

Das Pachtgericht muß den Verlängerungsantrag abweisen, wenn der Pächter vor dem Ende der laufenden Pachtperiode das 65. Lebensjahr erreicht und der Verpächter sich aus diesem Grund einer Verlängerung widersetzt. Eine Verlängerung kann in diesem Fall aber dennoch erfolgen, wenn der Pächter ein Kind, Stiefkind oder Pflegekind hat, das zum Zeitpunkt der Antragstellung mindestens 15 Jahre alt ist und zugunsten dessen der Pächter zu diesem Zeitpunkt einen Antrag auf Pächterwechsel (indeplaatsstelling) gestellt hat (Art. 38a). Das Pachtgericht weist den Verlängerungsantrag ebenfalls ab, wenn der Pächter den Betrieb nicht ordnungsmäßig geführt hat oder das Verhalten des Pächters dem Verpächter gegenüber Anlaß zu berechtigten Klagen gegeben hat (Art. 39). Ein dritter zwingender Abweisungsgrund ist gegeben, wenn der Verpächter beabsichtigt, die Pachtsache zu außerlandwirtschaftlichen Zwecken zu nutzen und das öffentliche Interesse dieser Nutzungsweise nicht entgegensteht (Art. 40). Schließlich lehnt das Pachtgericht den Antrag gleichermaßen ab, wenn der Verpächter, sein Ehegatte, ein Verwandter oder Verschwägerter in gerader Linie oder ein Pflegekind des Verpächters die Pachtsache selbst zu landwirtschaftlichen Zwecken nutzen will (Art. 41 Abs. 1). Bevor das Pachtgericht den Verlängerungsantrag ablehnt, muß es sich davon überzeugen, daß die Eigennutzung durch den Verpächter oder seine nächsten Verwandten ernsthaft beabsichtigt ist und daß hinreichende landwirtschaftliche Kenntnisse und Erfahrungen vorhanden sind.

Von dem Abweisungsgrund wegen beabsichtigter Eigennutzung bestehen zwei Ausnahmen, bei denen die Entscheidung im freien Ermessen liegt. Die erste Ausnahme ist gegeben, wenn der Verpächter eine juristische Person ist. Darüber hinaus ist eine Ermessensentscheidung zu treffen, wenn der Pächter durch den Verlust der Pachtsache in seiner wirtschaftlichen Existenz ernsthaft bedroht wäre und die Eigennutzung für den Verpächter oder einen der genannten engen Verwandten nicht von überwiegender Bedeutung ist, was beides der Einschätzung durch den Richter unterliegt.

Im Falle der Zuerkennung des Verlängerungsanspruchs kann die Verlängerung sechs Jahre betragen oder in dem Maße geringer ausfallen, wie die Umstände des Einzelfalls dies erfordern.

Wird der Landpachtvertrag nicht verlängert, weil der Verpächter die Pachtsache zu außerlandwirtschaftlichen Zwecken nutzen will, hat der Pächter Anspruch auf eine vom Verpächter zu zahlende Abfindung.

#### 3.4.9. Sonstige Bestimmungen

Der Pächter kann jederzeit beim Pachtgericht beantragen, seinen Ehegatten, einen oder mehrere seiner Verwandten oder Verschwägerten in gerader Linie, ein oder mehrere Pflegekinder, einen oder mehrere seiner Mitpächter oder zwei oder mehrere von diesen gemeinsam an seiner Stelle zu Pächtern zu erklären. Das Pachtgericht muß den Antrag ablehnen, wenn der vorgeschlagene Pächter nicht mit hinreichender Sicherheit eine ordnungsmäßige Bewirtschaftung erwarten läßt. Faktoren, die hierfür eine Rolle spielen sind etwa Ausbildung, fachliches Können und Berufserfahrung. Der Antrag auf Pächterwechsel (indeplaatsstelling) ist ebenfalls abzuweisen, wenn der vorgeschlagene Pächter im Zeitpunkt des Antrags das 65. Lebensjahr erreicht hat und der Verpächter aus diesem Grund beantragt, das Gesuch abzuweisen. In anderen Fällen entscheidet das Pachtgericht nach freiem Ermessen.

In dem häufiger vorkommenden Fall, daß der Pachtrichter über eine Verlängerung des Landpachtvertrages entscheiden muß, während zugleich ein Antrag auf Pächterwechsel anhängig ist, muß der Richter (ausschließlich) die Interessen desjenigen berücksichtigen, der an die Stelle des Pächters treten soll.

Eine nahezu gleiches Verfahren wie beim Pächterwechsel gilt für die Aufnahme als Mitpächter. Der Kreis der Personen, die Aufnahme als Mitpächter verlangen können, ist derselbe wie beim Pächterwechsel. Alle für den Pächterwechsel einschlägigen Bestimmungen finden entsprechende Anwendung.

Ein Mitpächter, der nicht oder nicht mehr persönlich an der Bewirtschaftung der Pachtsache beteiligt ist, kann beim Pachtgericht beantragen, aus dem Pachtverhältnis entlassen zu werden. Der Pachtrichter entscheidet über einen derartigen Antrag nach Ermes-

sen, jedoch mit der Maßgabe, daß dem Antrag stattgegeben wird, wenn dadurch nicht den Interessen des Pächters oder des Mitpächters erheblich geschadet wird. Auch der Verpächter kann beim Pachtgericht den Antrag stellen, den Mitpächter, der nicht oder nicht mehr persönlich an der Bewirtschaftung der Pachtsache beteiligt ist, aus dem Pachtverhältnis zu entlassen. Schließlich kann auch ein Mitpächter beantragen, den anderen Mitpächter aus dem Pachtverhältnis zu entlassen, wenn das gegenseitige Verhältnis eine gemeinsame Betriebsführung ernsthaft erschwert.

Durch Pächterwechsel, durch Aufnahme eines Mitpächters und durch die Entlassung eines Mitpächters aus dem Pachtverhältnis entsteht kein neuer Landpachtvertrag, vielmehr bleibt der alte bestehen; es tritt lediglich ein Wechsel in der Person des Pächters ein.

Will der Verpächter die Pachtsache oder einen Teil davon zu außerlandwirtschaftlichen Zwecken nutzen, kann das Pachtgericht den Landpachtvertrag ganz oder teilweise auflösen, wenn das öffentliche Interesse dieser Nutzungsweise nicht entgegensteht. Bei teilweiser Auflösung wird der Pachtzins entsprechend angepaßt.

Der Landpachtvertrag wird nicht durch Tod von Pächter oder Verpächter aufgelöst. Stirbt der Pächter, so können seine nächsten Angehörigen und sein Mitpächter beim Pachtgericht beantragen, anstelle des Verstorbenen in das Pachtverhältnis einzutreten.

Gerät eine Partei mit der Erfüllung ihrer Pflichten in Verzug, kann das Pachtgericht nach Maßgabe der Umstände auf Antrag der anderen Partei den Landpachtvertrag auflösen.

#### 3.4.10. Verpachtung in Reservaten

In einen Landpachtvertrag über einen Hof oder ein Grundstück können Verpflichtungen aufgenommen werden, die Betriebsführung auf die Erhaltung von Natur und Landschaft auszurichten. Die Bodenkammer wird Verpflichtungen nicht als unverhältnismäßig ansehen, die Parzellen betreffen, die innerhalb eines Reservates liegen und die durch den Staat oder einen bodenbewirtschaftenden Naturschutzverband als Eigentum oder auf Erbpachtbasis erworben wurden. Dabei sind zwei Bedingungen zu erfüllen: zum einen müssen die Verpflichtungen im Hinblick auf die

Erhaltung oder Entwicklung der vorhandenen Natur- und Landschaftswerte erwünscht sein, und zum anderen muß dafür eine Vergütung gewährt werden (Art. 70b).

In Art. 70a findet sich die Definition des Reservates: ein Gebiet, in dem landwirtschaftliche Flächen zu Eigentum bzw. auf Erbpachtbasis durch den Staat oder einen durch Verordnung (koninklijk besluit) anerkannten privaten bodenbewirtschaftenden Naturschutzverband erworben wurden und in dem die Bewirtschaftung auf Ziele des Natur- und Landschaftsschutzes ausgerichtet werden kann, und zwar auf andere Weise als durch Abschluß von Verträgen über die Ausrichtung der Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Betrieben auf den Natur- und Landschaftsschutz. Damit wird beabsichtigt, den Begriff des Reservates im Landpachtgesetz und im Naturschutzgesetz<sup>8</sup> anzugleichen, jedenfalls soweit ein Gebiet nicht als Gebiet im Sinne der "relatienota" ausgewiesen ist (vgl. dazu unten 8.4.4.).

Auf derartige naturschutzbezogene Pachtbewirtschaftungsverträge (pachtbeheersovereenkomsten) finden zahlreiche Bestimmungen des Landpachtgesetzes keine Anwendung. Das betrifft unter anderem die Regelungen über die Verlängerung des Vertragsverhältnisses, den Pächterwechsel und die Aufnahme eines Mitpächters (Art. 70d, Abs. 1). Abweichend von der normalen Regelung gilt der Landpachtvertrag hier sowohl bei der Betriebspacht als auch bei der Flächenpacht für die Dauer von 6 Jahren (Art. 70c). Für die Verlängerung gelten besondere Regeln. Grundsätzlich wird der Landpachtvertrag jeweils kraft Gesetzes um sechs Jahre verlängert, es sei denn, eine der Parteien hat spätestens 6 Monate vor Ablauf des laufenden Landpachtvertrages der Gegenseite zu erkennen gegeben, daß sie eine Verlängerung nicht oder jedenfalls nicht zu den bisherigen Bedingungen wünscht (Art. 70d, Abs. 2). Der Pächter kann nach Erhalt einer solchen Mitteilung des Verpächters die Verlängerung des Vertrages beim Pachtgericht beantragen (Art. 70d, Abs. 3). Das Pachtgericht entscheidet hierüber nach billigem Ermessen, soweit kein zwingender Abweisungsgrund für den Verlängerungsantrag besteht. Derartige zwingende Abweisungsgründe sind unter anderem: die Überschreitung der

8

Mit Reservat ist das Reservatsgebiet im Sinne der Vertragsnaturschutzverordnung 1988 (Abschnitt 8.4.) gemeint.

Altersgrenze von 65 Jahren durch den Pächter, eine mangelhafte Betriebsführung durch den Pächter sowie der Wunsch des Verpächters, die Pachtsache einer nicht landwirtschaftlichen Bestimmung zuzuführen, die sich in Übereinstimmung mit einem Bebauungsplan befindet. Weiter weist das Pachtgericht den Antrag ab, wenn der Verpächter im Hinblick auf die Erhaltung oder Entwicklung der vorhandenen Natur- und Landschaftswerte eine Bewirtschaftung in einer Weise anstrebt, mit der die weitere Verpachtung nicht in Einklang zu bringen ist (Art. 70d, Abs. 4).

### 3.4.11. Gesetzentwurf zur Änderung des Landpachtgesetzes

1992 wurde im Parlament (Zweite Kammer) ein Entwurf zur Änderung des Landpachtgesetzes eingebracht (Kamerstukken 22705). Aus der Begründung des Entwurfs ergibt sich, daß das Kabinett auf dem Standpunkt steht, daß die Landpacht als Finanzierungsinstrument für die Landwirtschaft erhalten bleiben soll und daß der Pächterschutz und das agrarstrukturelle Interesse Ausgangspunkt der Regelung bleiben sollen. Der Entwurf zielt unter anderem darauf ab, die durch die Verpachtung verursachten Lasten zu vermindern. Als derartige Belastung wird das Zusammenwirken der im Landpachtgesetz vorgesehenen Regelungen über den Pachtzins, die Fortsetzungsmöglichkeit sowie das Vorkaufsrecht des Pächters angesehen. Der Rückgang der Gesamtpachtfläche wird darüber hinaus dem Rückgang der Verpachtung innerhalb der Familie (bei Betriebsnachfolge erfolgt gegenwärtig der Eigentumsübergang über eine gesellschaftsrechtliche Lösung und nicht mehr wie früher mit vorheriger zeitweiliger Verpachtung an den Hofnachfolger) sowie der geringeren Rendite für den Verpächter zugeschrieben.

Im folgenden werden die wichtigsten Änderungsvorschläge des Entwurfs kurz besprochen.

- a. Die vielleicht wichtigste Änderung betrifft den neuen Abschnitt 4: Verpachtung für besonders kurze Zeiträume. Durch diesen Abschnitt, der aus den Art. 70f und 70g besteht, werden zwei neue Pachtformen für Grundstücke eingeführt: einerseits für Landpachtverträge, die für Kulturen geschlossen werden, für die ein Fruchtwechsel erforderlich ist (im weiteren kurzfristige Pacht genannt), und andererseits für Landpachtverträge, die für mindestens ein Jahr und höchstens zwölf Jah-



re eingegangen werden (im weiteren besondere Pacht genannt).

Kurzfristige Landpachtverträge, die für höchstens ein Jahr geschlossen werden, bedürfen nicht der Genehmigung durch die Bodenkammer, müssen jedoch der Bodenkammer binnen zwei Monaten nach Vertragsschluß zur Registrierung vorgelegt werden. Dabei muß ein Katasterauszug beigefügt werden, auf dem die Pachtsache verzeichnet ist und aus dem sich die Flächengröße ergibt. Erteilt der Verpächter keine Zustimmung zur Unterverpachtung, kann der Pächter bei der Bodenkammer die Zustimmung zur Unterverpachtung beantragen. Eine besondere Pacht kann sich nur auf Grundstücke beziehen, die vorher nicht der besonderen Pacht unterlagen. Diese Verträge müssen einen geschlossenen Zeitraum umfassen und bedürfen dagegen der Genehmigung durch die Bodenkammer. Bei der Vorlage bei der Bodenkammer zur Genehmigung muß ebenfalls ein Katasterauszug beigefügt werden, auf dem die Pachtsache verzeichnet ist und aus dem sich die Flächengröße ergibt. Von ihrer Abänderungsbefugnis macht die Bodenkammer nur insoweit Gebrauch, als es sich auch weiterhin um besondere Pacht handelt.

Für beide Pachtformen gilt, daß die Parteien die Höhe des Pachtzinses frei bestimmen können, ohne an die Pachtzinsverordnung (pachtnormenbesluit) gebunden zu sein. Ebenfalls unanwendbar sind die Regelungen über die Verlängerung des Vertragsverhältnisses, den Pächterwechsel, die Aufnahme eines Mitpächters und das Vorkaufsrecht (Art. 1, Abs. 6).

- b. Weiterhin wird vorgeschlagen, unter Landwirtschaft künftig auch Forstwirtschaft zu verstehen, soweit es sich dabei um schnellwachsende Gehölze entsprechend den aufgrund des Waldgesetzes erlassenen Regelungen handelt.
- c. Wie bereits erwähnt, wird vorgeschlagen, den Pachtzins kraft Gesetzes bei einer Änderung der Pachtzinsverordnung entsprechend zu ändern. Gleichwohl kann innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten einer Änderung dieser Verordnung bei der Bodenkammer beantragt werden, die Gegenleistung abzuändern. Die Bodenkammer korrigiert die Gegenleistung, wenn dies redlicherweise verlangt werden kann oder die geänderten Umstände eine Abänderung rechtfertigen (Art. 19, Abs. 2 n.F.).
- d. Der neue Art. 56i bestimmt, daß der Pächter, der nach Ausübung des Vorkaufsrechtes die Pachtsache weiterveräußert, dem Verpächter den Unterschiedsbetrag zwischen dem vom

Pächter entrichteten Preis und dem Wert der Pachtsache im Zeitpunkt des Erwerbs schuldet. Dieser Betrag ermäßigt sich jährlich um ein Fünfzehntel und wird nicht fällig bei Veräußerung innerhalb der Familie des Pächters.

- e. Die Flächengrenze des Art. 58, unterhalb derer einige Vorschriften des Landpachtgesetzes unanwendbar sind, wird von 25 a auf 1 ha. angehoben.
- f. Schließlich wird vorgeschlagen, das Wirtschaftsstrafgesetz nicht mehr auf Übertretungen des Landpachtgesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften anzuwenden.