

Berliner Kommentare

Pachtrecht

Das gesamte Pachtrecht mit Nebengebieten

Kommentar

Von

Dr. Christoph Kern

Staatsanwalt, Kempten

Lehrbeauftragter an der Universität Würzburg

ERICH SCHMIDT VERLAG

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation
in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten
sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

Weitere Informationen zu diesem Titel finden Sie im Internet unter
ESV.info/978 3 503 13849 4

Zitiervorschlag:

Kern, Pachtrecht, § ..., Rn. ...

ISBN 978 3 503 13849 4

ISSN 1865-4177

Alle Rechte vorbehalten

© Erich Schmidt Verlag GmbH & Co. KG, Berlin 2012

www.ESV.info

Dieses Papier erfüllt die Frankfurter Forderungen
der Deutschen Nationalbibliothek und der Gesellschaft
für das Buch bezüglich der Alterungsbeständigkeit und
entspricht sowohl den strengen Bestimmungen der
US Norm Ansi/Niso Z 39.48-1992 als auch der ISO Norm 9706.

Gesetzt aus 8,5/9,5 Candida.

Satz: multitext, Berlin

Druck und Bindung: Hubert & Co., Göttingen

Vorwort

Das Pachtrecht regelt in der Praxis zumeist Fragen des Lebensmittelpunktes und der beruflichen Existenz, z. B. bei Anpachtung einer Gaststätte oder eines landwirtschaftlichen Betriebes. Stets hat das Pachtrecht erhebliche Relevanz sowohl ab dem Zeitpunkt der Umsetzung, als auch für die zukünftige Nutzung des ge-/verpachteten Objekts. Die teils sehr langen Laufzeiten der (Land-) Pachtverträge bringen darüber hinaus Schwierigkeiten mit sich. Nicht immer einfach ist hierbei die einvernehmliche Lösung der teils gegenläufigen Interessen der Vertragsparteien. Umso mehr ist die Kenntnis der dogmatisch-rechtlichen Systematik und der aktuellen Rechtslage des Pachtrechts unerlässlich, gerade vor dem Hintergrund der dynamischen Entwicklung des Mietrechts, aufgrund derer sich – entsprechend der Verweisung des § 581 Abs. 2 BGB – auch das Pachtrecht erheblich entwickelt. Diese Entwicklung durchlebt auch das Landpachtrecht, das, bedingt durch die modernen Fortschritte der letzten Jahrzehnte in der Ökologie und Ökonomie, sich rasch entwickelte und zudem durch das EU-Recht „geformt“ wird.

Vor diesem Hintergrund ist eine sichere vertragliche Grundlage für den Pächter und Verpächter auf der Grundlage der gesetzlichen Vorgaben zwingend. Dies einerseits um die zukünftige vertragliche Gemeinsamkeit vertraglich zu regeln sowie andererseits um langwierige (gerichtliche) Streitigkeiten zu vermeiden.

Das Werk bietet unter Auswertung der Gesetzesmaterialien eine systematische Aufbereitung rechtlich-dogmatischer Fragestellungen und wendet sich insbesondere an den Anwender in der Praxis, dem neben einer Vielzahl von (Fall-) Beispielen aus Rechtsprechung und Literatur auch Lösungsansätze für eine individuelle Vertragsgestaltung dargelegt werden. Für die praktische Anwendung des Landpachtrechts ist zudem die Kenntnis der Verfahrensvorschriften von Relevanz. Insofern wurden die wesentlichen Vorschriften des Landpachtverkehrs- (LPachtVG) und Landpachtverfahrensgesetzes (LwVG) kommentiert. Daneben werden pachtrechtsspezifische Rechtsbereiche wie der Franchisevertrag, Apothekenpachtvertrag, Jagdpachtvertrag und Kleingartenpachtvertrag sowie die Besonderheiten bei der Milchquote und dem Gaststättenpachtvertrag in eigenen Kommentierungen ausführlich behandelt.

Besonderer Dank gilt Herrn VorsRiOLG a. D. Dr. Richard Walther und Herrn VorsRiOLG a. D. Claus Müller, die im Jahre 2003 die Idee für ihren Kommentar zum Miet- und Pachtrecht hatten und diesen bis zuletzt fortführten.

Der Kommentar konnte die Rechtsprechung und Literatur bis zum 31. 12. 2011 berücksichtigen, vereinzelt auch bis Februar 2012.

Wessobrunn, im Februar 2012

Dr. Christoph Kern

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Abkürzungsverzeichnis	IX
Literaturverzeichnis	XV

Gesetzes- und Verordnungstexte (Auszüge)

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)	1
Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV)	42
Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)	46
Gesetz über das Apothekenwesen (Apothekengesetz – ApoG)	47
Bundeskleingartengesetz (BKleingG)	51
Bundesjagdgesetz (BJagdG)	61
Verordnung zur Durchführung der EU-Milchquotenregelung (Milchquotenverordnung – MilchQuotV)	68

Kommentar

§§ 581–597 BGB

§ 581	Vertragstypische Pflichten beim Pachtvertrag	85
	Anhang 1: Franchisevertrag	228
	Anhang 2: Apothekenpachtvertrag	281
	Anhang 3: Kleingartenpachtvertrag	307
	Anhang 4: Jagdpachtvertrag	357
	Anhang 5: Gaststättenpachtvertrag	374
§ 582	Erhaltung des Inventars	385
§ 582 a	Inventarübernahme zum Schätzwert	390
§ 583	Pächterpfandrecht am Inventar	401
§ 583 a	Verfügungsbeschränkungen bei Inventar	403
§ 584	Kündigungsfrist	406
§ 584 a	Ausschluss bestimmter mietrechtlicher Kündigungsrechte ..	413
§ 584 b	Verspätete Rückgabe	417
§ 585	Begriff des Landpachtvertrags	450
	Anhang: Milchkontingent	466
§ 585 a	Form des Landpachtvertrags	496
§ 586 a	Lasten der Pachtsache	540
§ 587	Fälligkeit der Pacht; Entrichtung der Pacht bei persönlicher Verhinderung des Pächters	546
§ 588	Maßnahmen zur Erhaltung oder Verbesserung	567
§ 589	Nutzungsüberlassung an Dritte	600
§ 590	Änderung der landwirtschaftlichen Bestimmung oder der bisherigen Nutzung	645
§ 590 a	Vertragswidriger Gebrauch	676

§ 590b	Notwendige Verwendungen	684
§ 591	Wertverbessernde Verwendungen	691
§ 591a	Wegnahme von Einrichtungen	708
§ 591b	Verjährung von Ersatzansprüchen	716
§ 592	Verpächterpfandrecht	723
§ 593	Änderung von Landpachtverträgen	740
§ 593a	Betriebsübergabe	753
§ 593b	Veräußerung oder Belastung des verpachteten Grundstücks	763
§ 594	Ende und Verlängerung des Pachtverhältnisses	779
§ 594a	Ende und Verlängerung des Pachtverhältnisses	793
§ 594b	Vertrag über mehr als 30 Jahre	804
§ 594c	Kündigung bei Berufsunfähigkeit des Pächters	811
§ 594d	Tod des Pächters	824
§ 594e	Außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund	837
§ 594f	Schriftform der Kündigung	857
§ 595	Fortsetzung des Pachtverhältnisses	863
§ 595a	Vorzeitige Kündigung von Landpachtverträgen	894
§ 596	Rückgabe der Pachtsache	901
§ 596a	Ersatzpflicht bei vorzeitigem Pachtende	914
§ 596b	Rücklassungspflicht	925
§ 597	Verspätete Rückgabe	933

LPachtVG

Gesetz über die Anzeige und Beanstandung von Landpachtverträgen (Landpachtverkehrsgesetz – LPachtVG)	940
---	-----

LwVG

Gesetz über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen (Landwirtschaftsverfahrensgesetz – LwVG)	954
Stichwortverzeichnis	975