

## Buchbesprechung

**Fassbender/Hötzel/Lukanow: Landpachtrecht, 3. Auflage 2005, Agricola Verlag GmbH, 1294 S., 148,- EUR, ISBN 978 3920009 10 0**

Die 3. Auflage des bewährten Praktiker-Kommentars verarbeitet die Rechtsprechung zum Landpachtrecht und Landpachtverkehrsgesetz unter Berücksichtigung der Behördenpraxis der Agrarverwaltung. Die Schuldrechtsmodernisierung sowie die Mietrechtsreform sind selbstverständlich berücksichtigt. In der neuen Auflage sind bestimmte Schwerpunkte unter Mitwirkung weiterer Agrarrechtsexperten als zusammengefasste Rechtskomplexe dargestellt. Der um 300 Seiten gewachsene Umfang gegenüber der in 2002 erschienenen 2. Auflage zeigt, dass das Landpachtrecht mit seinen Bezügen zu den in den gesondert dargestellten Rechtskomplexen in Bewegung ist. Das umfangreiche Werk behandelt neben den einschlägigen Vorschriften im BGB (§§ 581–597) einschließlich den Bezügen zum Nießbrauchsrecht zum Landpachtrecht und dem Landpachtverkehrsgesetz noch folgende Punkte als zusammengefasste Rechtskomplexe:

- Neuregelung im Marktordnungsrecht ab dem Jahr 2000 mit den Änderungen ab dem 01.01.2005 mit den Punkten „Milchkontingent“ und „Zuckerrübenlieferrecht“
- Besonderheiten in den neuen Bundesländern, insbesondere Erwerbsrecht nach dem Ausgleichsleistungsgesetz und der Flächenerwerbsverordnung
- steuerrechtliche Fragen betreffend Landpachtverträge
- Agrarumweltrecht mit seinen Wirkungen auf Landpachtverträge
- Probleme des Landpächters im Erb- und Familienrecht, insbesondere der Familiengesellschaft
- einschlägige Gesetzestexte und Landpacht-Vertragsmuster

Besonders hervorzuheben ist, dass die Verfasser bei den einzelnen Vorschriften gesondert auf Besonderheiten in den neuen Bundesländern eingehen wie etwa den bei einem *Pflugtausch* auftauchenden Problemen (§ 589 Rn. 7 ff., siehe hierzu auch das jüngst veröffentlichte BGH-Urteil vom 13.07.2007 – V ZR 189/06 – RdL 2007, 295). Die Möglichkeit, nach § 593 BGB die Änderung von Pachtvertragsbedingungen, insbesondere eine Anpassung des Pachtzinses nach oben oder unten zu verlangen, wird auch ausführlich behandelt; hierzu hat jüngst der BGH im Urteil vom 27.04.2007 – BLw 25/06 – RdL 2007, 213 entschieden, dass GAP-Zahlungsansprüche bei Beendigung eines Landpachtvertrages nicht auf den Verpächter zu übertragen sind. Wichtig sind auch die Ausführungen zum Fortsetzungsverlangen nach § 595 BGB bei kurzfristigen Pachtverträgen mit einer Laufzeit unter 12 Jahren, die zeigen, dass es einer genauen betriebsindividuellen Begründung unter Heranziehung der betriebswirtschaftlichen Auswirkungen bedarf, um die Notwendigkeit einer zwangsweisen Verlängerung des Pachtvertrages zu begründen (Stichwort: Betriebsgefährdung, vgl. § 595 Rn. 36 ff.). Bei kurzfristigen Pachtverträgen über größere Flächen, etwa

der BVVG, kann diese Vorschrift durchaus erhebliche Bedeutung besitzen.

Von besonderer Aktualität ist die Darstellung der *Zuckerrübenlieferrechte* in einem eigenen Komplex („Landpacht und Zuckerrübenlieferrechte“). Allerdings leidet die Darstellung darunter, dass die Besonderheiten in den neuen Bundesländern nicht ausreichend berücksichtigt werden und insbesondere nicht problematisiert wird, ob die zur Rechtslage in den alten Bundesländern ergangene Rechtsprechung ohne weiteres auf die neuen Bundesländer übertragen werden kann. So fehlt es bereits an einer Darstellung, auf welcher Rechtsgrundlage die Zuckerrübenlieferrechte in den neuen Bundesländern verteilt wurden. Ebenso ist es keineswegs selbstverständlich, dass in den neuen Bundesländern der Bodeneigentümer (Verpächter) ohne vertragliche Vereinbarung mit dem Pächter einen Anspruch auf Übertragung der Lieferrechte bei Beendigung eines Pachtvertrages hat. Nach dem BGH-Urteil vom 27.04.2001 – LwZR 10/00 – RdL 2001, 212 = NL-BzAR 2001, 333 war entscheidend, dass vertraglich vereinbart war, das Zuckerrübenlieferrecht bei Beendigung des Pachtvertrages an den Verpächter zu übertragen und dieser daher auch Übertragung der Zuckeraktien gegen Erstattung nur der Auslagen und nicht des Verkehrswertes verlangen konnte. Das insoweit einschlägige Urteil des Brandenburgischen OLG vom 08.01.2004 – 5 U (Lw) 34/03 – AUR 2004, 402 = NL-BzAR 2004, 294 (zu Danisco) wird nicht erwähnt. Die von der EU Ende 2005 beschlossene Neuordnung des EU-Zuckermarktes konnte naturgemäß nicht mehr berücksichtigt werden. Hier wäre eine differenziertere Darstellung wünschenswert gewesen.

Für den Praktiker und zahlreiche Landwirtschaftsbetriebe wichtig ist auch die Darstellung der Erwerbsvoraussetzungen nach dem EALG und der *Flächenerwerbsverordnung*. Die neuere Rechtsprechung konnte naturgemäß nicht mehr berücksichtigt werden (wie bspw. OLG Dresden, Urteil vom 12.10.2006 – 10 U 134/06 – zum Anspruch eines Bewerbers nach Erteilung eines Zuschlages oder BGH, Urteil vom 04.05.2007 – V ZR 162/06 – RdL 2007, 205 zum Erfordernis der Ortsansässigkeit).

Die Ausführungen zum *Steuerrecht* und *Agrarumweltrecht* runden das Werk ab und machen es zu einem geschätzten Begleiter für Rechtsanwälte und Berater, aber auch Inhaber von landwirtschaftlichen Unternehmen, die sich mit diesem Werk oftmals selbst einen ersten Einblick in auftauchende Probleme verschaffen können. Der praktische Nutzen wird noch durch die am Ende des Werkes enthaltenen Vertragsmuster für landwirtschaftlich genutzte Einzelgrundstücke und einen Landwirtschaftsbetrieb sowie das vom Arbeitskreis für landwirtschaftliches Sachverständigenwesen des Verbandes der Landwirtschaftskammern entworfene Merkblatt für die Beschreibung der landwirtschaftlichen Pachtsache bei Betrieben gesteigert.

RA/StB/vBP Jochen Drescher, Dresden