



# **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](http://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