

Antrag

der

Abgeordneten Stocker, Größbauer, Wimmer, Thanner,
Schönbauer und Genossen,

betreffend

den Schutz der Pächter (Pächterschutzgesetz).

In der heutigen schweren Zeit, wo alles aufgeboten werden muß, um die Existenz der einzelnen Familien zu sichern, und wo die Lebensmittelerzeugung gefördert werden muß, ist es eine volkswirtschaftliche Notwendigkeit, insbesondere auch den Landmann zu schützen, vor allem jenen Teil der bodenbaubetreibenden Bevölkerung, der selbst keinen oder nur wenig Grund und Boden hat und daher auf Pachtungen angewiesen war.

Wenn das vorgeschlagene Pächterschutzgesetz auch eine Einschränkung der freien Verfügbarkeit des Privateigentumes bedeutet, so ist dies bis auf weiteres in Anbetracht der äußerst schweren Notlage, in der wir uns gegenwärtig befinden, aus dargelegten Gründen berechtigt. Allerdings ist es notwendig, im gerechten Abwägen der Verhältnisse den berechtigten Forderungen der Pächter als auch der Verpächter Rechnung zu tragen. Der angeschlossene Gesetzesentwurf entspricht diesen Forderungen.

Die Vollzugsanweisung der Staatsämter für Justiz und für Land- und Forstwirtschaft vom 5. August 1919 (St. G. Bl. Nr. 403) bezweckt den Schutz der Kleinpächter gegen unangemessene Pachtzinserhöhungen und unbegründete Kündigungen.

Diese Vollzugsanweisung ist der erste Versuch eines Schutzes der Kleinpächter gewesen. Es hat sich jedoch bei der praktischen Anwendung gezeigt, daß diese Vollzugsanweisung unvollkommen und daher verbesserungsbedürftig ist. Die sich in der Praxis gezeigten Verbesserungsnotwendigkeiten sind im beiliegenden Gesetzesentwurf berücksichtigt, der im Einvernehmen und Zusammenwirken mit der praktischen Landwirtschaft und den Pächtern zustande kam.

Im § 1 der genannten Vollzugsanweisung wird der Kreis der zu schützenden Pachtverträge dahin umgrenzt, daß der Ertrag der verpachteten Grundstücke für sich allein oder zusammen mit jenen anderer vom Pächter gepachteter oder ihm zu eigen gehöriger Grundstücke der Hauptsache nach den Eigenbedarf seiner Hauswirtschaft nicht übersteigen soll. Abgesehen von der Unbestimmtheit dieser Abgrenzung und von der gesetztechnischen Schwierigkeit, eine andere, bei der fallweisen Anwendung jeden Zweifel ausschließende zu finden, sprechen überhaupt gewichtige Gründe dafür, die Schutzmaßnahmen nicht auf die Kleinpächter zu beschränken, sondern sie auf mittlere Pächter auszudehnen, das heißt auf solche, deren gepachtete oder eigene Grundstücke zusammen das Ausmaß eines Bauerngutes im Sinne des § 1 des Wiederbesiedlungsgesetzes nicht überschreiten.

Solche mittlere Pächter in bezug auf Pachtzinserhöhung und auf Kündigung schutzlos zu lassen, wäre nicht nur unbillig, sondern auch vom Standpunkt der Landwirtschaft und der Völkernahrung nicht zweckmäßig. Es sollen auch jene Pächter, die in der Lage sind, durch regelmäßige Abgabe landwirtschaftlicher Erzeugnisse die Versorgung der Verbrauchsorte zu erleichtern, sich nicht durch die rechtliche Unsicherheit ihrer Stellung zu einer dem Produktionsinteresse abträglichen Bewirtschaftungsart veranlaßt oder vor der Unmöglichkeit der Ausnutzung ihrer Kräfte sehen.

Abgesehen von der Ausdehnung des Pächterschutzes auf mittlere Betriebe sprechen aber auch noch andere Erwägungen dafür, den Gegenstand der Vollzugsanweisung nunmehr unter Ausgestaltung der bezüglichen Bestimmungen im Wege der Gesetzgebung neu zu regeln.

Vor allem fällt hierfür der Umstand ins Gewicht, daß nach der Kundmachung der Vollzugsanweisung zahlreiche Kündigungen und unberechtigt hohe Pachtzins erhöhungen stattgefunden haben, die im Sinne derselben hätten angefochten werden können, gleichwohl aber in Rechtskraft erwachsen, weil die betreffenden Pächter in Unkenntnis der Vollzugsanweisung es unterließen, beim Gericht Einwendungen vorzubringen.

Ferner sind in den letzten Monaten vor der Kundmachung der Vollzugsanweisung Kündigungen, die im Sinne derselben unbegründet wären, in sehr großer Zahl vorgenommen worden, wodurch der Lebensunterhalt der bisherigen Pächter gefährdet oder doch wesentlich erschwert wurde. Zur Sicherung eines wirksamen Pächterschutzes erscheint daher eine Erweiterung der Rückwirkungsbestimmungen dringend geboten, zumal durch die Arbeit der Pächter häufig der Bodenertrag und Bodenausnutzung gehoben wurde.

Auch in einigen anderen Punkten ist die Vollzugsanweisung verbesserungsbedürftig.

Der beiliegende Entwurf, der die sonstigen Bestimmungen der Vollzugsanweisung mit geringen Änderungen wiedergibt, soll den vorstehenden Erwägungen Rechnung tragen.

Die Unterzeichneten stellen demnach den Antrag:

„Die Nationalversammlung wolle den beiliegenden Gesetzentwurf beschließen.“

In formeller Hinsicht wird beantragt, den Gesetzentwurf ohne erste Lesung dem landwirtschaftlichen Ausschusse zur Behandlung zu überweisen.

| | |
|-----------------|------------------|
| Schürff. | Leopold Stocker. |
| F. Altenbacher. | Größbauer. |
| Schöchtner. | Wimmer. |
| Krözl. | Hanner. |
| Birchbauer. | Schönbauer. |
| Waber. | Bernh. Egger. |
| Dr. Dinghofer. | Dr. Straffner. |

Gesetz

vom

betreffend

den Schutz der Pächter (Pächterschutzgesetz).

Die Nationalversammlung hat beschlossen:

§ 1.

(1) Die nachstehenden Bestimmungen haben Anwendung zu finden:

Auf Pachtverträge über landwirtschaftliche Grundstücke, welche für sich allein, falls der Pächter aber noch andere Grundstücke gepachtet hat oder zu eigen besitzt, in Verbindung mit diesen das Ausmaß eines Bauerngutes nicht überschreiten, das heißt, wenn der Durchschnittsertrag der Gesamtheit dieser Grundstücke das Sechsfache des zur Erhaltung einer Familie von sieben Köpfen Erforderliche nicht übersteigt.

(2) Auf Pachtverträge über Grundstücke, welchen Grunddienstbarkeiten oder andere Realrechte zustehen, deren Nutzung sich für den Pächter als Voraussetzung seines Lebensunterhaltes darstellt.

§ 2.

Ausgeschlossen von der Anwendung des Gesetzes sind:

1. Pachtverträge, über Schrebergärten (Vollzugsanweisung vom 28. November 1918, St. G. Bl. Nr. 85),

2. jene Pachtverträge, durch welche dem Pächter Grundstücke oder Gebäude nur infolge eines Dienstverhältnisses gegenüber dem Verpächter (wie zum Beispiel einem Heger, Förster,

Holzmeister, Deputatsarbeiter u. dgl.) als Bestandteil des Lohnes oder Gehaltes überlassen werden.

§ 3.

(1) Eine Erhöhung des Pachtzinses, den der Pächter bisher zu zahlen hatte oder welcher der letzte Pächter zu zahlen gehabt hatte, darf nur in einem Betrage vereinbart werden, der nach den Umständen des Falles angemessen ist.

(2) Als Pachtzins ist das gesamte, für die Benutzung des Grundstückes zu entrichtende Entgelt, einschließlich aller unter was immer für einem Titel zu entrichtenden Nebenleistungen anzusehen.

§ 4.

(1) Insoweit der vereinbarte Pachtzins das nach § 3 zulässige Maß übersteigt, ist die Vereinbarung ungültig.

(2) Was entgegen dieser Bestimmung gezahlt wurde, kann samt gesetzlichen Zinsen zurückgefordert werden. Auf den Rückforderungsanspruch kann nicht im voraus verzichtet werden. Derselbe verjährt sich in einem Jahre nach erfolgter Leistung, frühestens aber am 12. August 1920.

(3) Vereinbarungen, wodurch sich der Pächter zu Hand- und Spanndiensten oder dergleichen in einem höheren Maße verpflichtet, als der bisher mit ihm getroffenen Vereinbarung entspricht, sind untersagt und ungültig.

§ 5.

(1) Der Verpächter kann den Pachtvertrag nur aus wichtigen Gründen kündigen.

(2) Als wichtiger Grund ist es insbesondere anzusehen:

1. wenn der Pächter mit der Entrichtung des Pachtzinses über die ortsübliche oder etwa darüber hinaus zugestandene Frist, ungeachtet erfolgter Mahnung, mehr als vier Wochen im Rückstande ist;

2. wenn der Pächter seinen besonderen vertragmäßigen Verpflichtungen zu Hand- und Spanndiensten ungeachtet der erfolgten Mahnung nicht nachkommt;

3. wenn der Pächter sich weigert, einer als zulässig erkannten Erhöhung des Pachtzinses (§§ 3 und 9) zuzustimmen;

4. wenn der Pächter von der Bestandsache einen erheblich nachteiligen Gebrauch macht

(§ 1118 a. b. G. B.) sowie wenn er dieselbe in einer zweckwidrigen oder der vertragsmäßigen Benennung des Grundstückes nicht entsprechenden Weise bewirtschaftet, welche die Gefahr einer erheblichen Verminderung des Ertragswertes mit sich bringt;

5. wenn die Pachtgrundstücke auf eine Art genutzt werden sollen, die — zufolge übereinstimmender Feststellung der politischen Bezirksbehörde und der Agrarbezirksbehörde — offenbar mehr im öffentlichen Interesse liegt als die Fortdauer ihrer bisherigen Nutzung;

6. wenn der Verpächter zur Deckung seines Familienbedarfes auf die Selbstbewirtschaftung der verpachteten Grundstücke angewiesen ist;

7. wenn der ursprüngliche Verpächter durch den Fortbestand des Pachtvertrages offenbar einen unverhältnismäßigen Nachteil erleiden würde ein bloßer Gewinnentgang ist nicht als ein solcher Nachteil anzusehen;

8. wenn der Pächter den Pachtgegenstand ohne Einwilligung des Verpächters ganz oder teilweise einem anderen überläßt;

§ 6.

(1) Über Einwendung gegen die Kündigung entscheidet in den Fällen des § 5, Zahl 5, die politische Bezirksbehörde im Einvernehmen mit der Agrarbezirksbehörde, in allen anderen Fällen das zuständige Bezirksgericht.

(2) Werden gegen die Kündigung Einwendungen erhoben, so hat der Verpächter nachzuweisen, daß ein wichtiger Grund zur Kündigung gegeben ist.

§ 7.

(1) Die Bestimmungen der §§ 5 und 6 finden noch Anwendung, wenn der Pachtvertrag zwar auf bestimmte Zeit abgeschlossen wurde, vereinbarungsgemäß aber mangels rechtzeitiger Kündigung oder ähnlicher Parteierklärung als stillschweigend erneuert zu gelten hat.

(2) Ist im Vertrage bedungen, daß mangels rechtzeitiger Kündigung (Erklärung) die Erneuerung nicht auf unbestimmte, sondern auf bestimmte Zeit stattfindet, so kann jede Partei vor Ablauf des Termins für die Kündigung (Erklärung) der Gegenpartei bekanntgeben, daß sie die Erneuerung auf die bestimmte Zeit ablehnt; der Pachtvertrag gilt dann als auf unbestimmte Zeit erneuert.

§ 8.

Pachtverträge, die durch Ablauf der Zeit ohne Kündigung erlöschen, gelten als auf unbestimmte Zeit unter den bisherigen Bedingungen erneuert, es sei denn, daß spätestens sechs Monate vor Ablauf der Pachtzeit entweder der Pächter erklärt, das Pachtverhältnis nicht fortzusetzen oder der Verpächter die Auflösung des Pachtverhältnisses aus wichtigen Gründen begehrt. Auf dieses Begehren des Verpächters finden die Bestimmungen über die Kündigung von Pachtverhältnissen sinngemäß Anwendung.

§ 9.

(1) Über die Zulässigkeit einer Erhöhung des Pachtzinses entscheidet auf Antrag des Verpächters oder des Pächters das Bezirksgericht, in dessen Sprengel das Pachtgrundstück liegt, im Verfahren außer Streitsachen nach Anhörung von landwirtschaftlichen, mit den einschlägigen Verhältnissen vertrauten Sachverständigen. Vor der Bestellung des Sachverständigen sind die Parteien zu hören.

(2) Die Entscheidung kann durch keinerlei Rechtsmittel angefochten, aber jederzeit auf Antrag mit der Wirkung für einen neuen Pachtzinsternin geändert werden. Anträge auf Änderung einer Entscheidung, die sich nicht auf neue Tatsachen stützen, können ohne Verhandlung zurückgewiesen werden.

§ 10.

Wenn die Entscheidung eines Rechtsstreites ganz oder teilweise davon abhängt, ob eine Pachtzinserhöhung gemäß § 3 zulässig ist, hat das Gericht, falls ihm nicht schon die Entscheidung des Bezirksgerichtes (§ 9) über die zulässige Höhe des Pachtzinses vorliegt, das Verfahren zu unterbrechen und diese Entscheidung einzuholen. Nach Einlangen der Entscheidung ist das Verfahren von Amts wegen wieder aufzunehmen.

§ 11.

Wer behufs Umgehung der Bereitung der Bestimmungen dieses Gesetzes unwahre oder unvollständige Angaben macht oder diese Bestimmungen sonst zu umgehen sucht, insbesondere sich Leistungen versprechen läßt, die mit den Vorschriften des § 4, Absatz 3, im Widerspruche stehen, sowie wer zu solchem Verhalten anstiftet oder hierbei mitwirkt, ist von der politischen Bezirksbehörde und dort, wo eine staatliche Polizeibehörde besteht, von dieser mit einer Geldstrafe bis zu 20.000 K oder mit Arrest bis zu sechs Monaten zu bestrafen. Diese Strafen können auch nebeneinander verhängt werden.

§ 12.

(1) Dieses Gesetz tritt am Tage seiner Kundmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Vollzugsanweisung vom 5. August 1919 (St. G. Bl. Nr. 403) außer Kraft.

(2) In teilweiser Rückwirkung finden Anwendung:

1. Die Bestimmungen des § 3 auch auf Vereinbarungen über Pachtzinserhöhungen, die vor dem Tage der Kundmachung dieses Gesetzes, aber nach dem 31. Dezember 1918, abgeschlossen wurde;

2. die Bestimmung des § 4, Absatz 3, auch auf Vereinbarungen, die vor dem Tage der Kundmachung dieses Gesetzes, aber nach dem 31. Dezember 1918, abgeschlossen wurden, soweit sie an dem erstgenannten Tage noch nicht erfüllt sind;

3. die Bestimmungen der §§ 5 und 6, außer in den Fällen des § 13, Absatz 2, auch auf jene vor der Kundmachung dieses Gesetzes, aber nach dem 1. April 1919 erfolgten Kündigungen, auf Grund welcher die Rückstellung des Pachtgegenstandes am Tage der Kundmachung noch nicht stattgefunden hat, falls der Pachtgegenstand aber bereits anderwärtig verpachtet wurde, nur dann, wenn nicht der Lebensunterhalt des neuen Pächters durch die Rückgängigmachung der Kündigung gefährdet würde. Der Pächter hat beim zuständigen Bezirksgerichte, sofern nicht ein bezüglich Rechtsstreit anhängig ist, im außerstreitigen Verfahren einen gerichtlichen Auspruch zu erwirken, daß auf Grund des vorliegenden Gesetzes der Pachtvertrag aufrecht bleibt.

§ 13.

(1) Liegen zwischen dem Tage der Kundmachung dieses Gesetzes und dem letzten Tage der Pachtzeit eines Vertrages mit bestimmter Dauer (§ 8) nicht mehr volle sechs Monate, so genügt es, wenn binnen vier Wochen nach dem Kundmachungstage die Erklärung des Pächters abgegeben oder das Begehren des Verpächters gestellt wird.

(2) Als wichtiger Grund zum Begehren auf Auflösung eines Pachtvertrages von bestimmter Dauer ist es insbesondere anzusehen, wenn der Pachtgegenstand schon vor dem 13. August 1919 anderwärtig verpachtet wurde.

Erläuternde Bemerkungen.

§ 1, Z. 2, beruht auf der Erwägung, daß es unbillig wäre, Pachtverträge, bei welchen der wirtschaftliche Schwerpunkt nicht im Ertrage der Landwirtschaft, sondern in der Nutzung der mit den Pachtgrundstücken verbundenen Grunddienstbarkeiten oder anderen Realrechten liegt, von der Anwendung des Gesetzes auszuschließen.

Zu § 2, Z. 2. Es kommt bekanntlich, besonders in Forstbetrieben, nicht selten vor, daß der Pachtvertrag mit einem Bediensteten des Verpächters infolge dieses Dienstverhältnisses abgeschlossen wird. Insbesondere Holzmeistern und Holzarbeitern werden vom Waldbesitzer oft Hufen, auch einzelne Wohnungen oder Grundstücke verpachtet. Ohne solche Pachtungen wäre der Forstwirtschaftsbetrieb kaum möglich. Ähnliche Pachtungen finden sich auch bei landwirtschaftlichen Bediensteten. In allen solchen Fällen könnte durch die Anwendung des Gesetzes der Wirtschaftsbetrieb gefährdet werden. Dieses wäre daher hierfür auszuschließen.

Zu § 4. § 3 der Vollzugsanweisung läßt das Rückforderungsrecht für Mehrleistungen auch hinsichtlich der Hand- und Spanndienste u. dgl. zu. Nun würde daselbe aber, da eine tatsächliche Rückgängigmachung der Leistung ja unmöglich ist, eine fallweise Ermittlung des Geldwertes derselben voraussetzen, die heute mit Schwierigkeiten verbunden wäre. Mit Rücksicht hierauf dürfte für derartige, finanziell wohl verhältnismäßig nicht sehr belangreiche Mehrleistungen von der Einräumung eines Rückforderungsrechtes abzusehen sein.

Nach der Vollzugsanweisung verjährt das Rückforderungsrecht in einem Jahre. Die vorgeschlagene neue Fassung soll diese Fristbestimmung näher verdeutlichen und verhindern, daß, wenn die Mehrleistung schon vor der Kündigung der Vollzugsanweisung stattgefunden hat, der Rückforderungsanspruch früher als ein Jahr nach dem Kündigungstage erlischt.

Zu § 5. Nach § 4, Punkt 1, der Vollzugsanweisung soll die Kündigung zulässig sein, wenn der Pachtzins nicht fristgemäß gezahlt wird.

Aus Billigkeitsrücksichten empfiehlt es sich, dem Pächter noch eine weitere vierwöchige Frist einzuräumen, da derselbe auch ohne sein Verschulden an der Einhaltung des Zahlungstermines verhindert sein kann, die Kündigung aber häufig seine wirtschaftliche Existenz gefährdet.

Die neu beantragte Bestimmung des § 5, Punkt 2, erscheint in der billigen Rücksicht auf das Interesse des Verpächters begründet.

Der unter Punkt 4 beantragte Zusatz zu Punkt 3 der Vollzugsanweisung liegt im Interesse des zweckmäßigen Landwirtschaftsbetriebes und soll, in Anbetracht der Dehnbarkeit des Begriffes „nachteiliger Gebrauch des Pachtgegenstandes“ verhindern, daß dem Pächter ohne triftigen Grund gekündigt wird.

Im Punkte 6 wird die Kündigung auch dann als zulässig erklärt, wenn der Verpächter zur Deckung seines Familienbedarfes auf die Selbstbewirtschaftung angewiesen ist, was bei den gegenwärtigen Ernährungsverhältnissen häufig vorkommt.

Was die Kündigung wegen eines bei Fortbestand des Pachtvertrages für den Verpächter zu gewärtigenden unverhältnismäßigen Nachtheiles betrifft, so ermöglicht die Fassung des § 5 der Vollzugsanweisung Umgehungen. Es könnte nämlich der ursprüngliche Verpächter durch ein Scheingeschäft den

Pachtgegenstand an eine Person verkaufen, die für den Fall des Fortbestandes des Pachtverhältnisses vielleicht einen „unverhältnismäßigen Nachteil“ mit Erfolg vergeben und hierdurch die Kündigung ermöglichen würde, worauf nach Entfernung des Pächters der ursprüngliche Verpächter den Grund wieder zurück übernehmen würde. Dem soll durch die vorgeschlagene Fassung vorgebaut werden. Auch wäre auszuschließen, daß schon ein bloßer Gewinnentgang als unverhältnismäßiger Schaden betrachtet wird.

Im § 6 wird die Entscheidung über die Zulässigkeit der Kündigung für jene Fälle, wo es sich darum handelt, ob die Kündigung mehr im öffentlichen Interesse liegt, als die Fortdauer des Pachtverhältnisses, der politischen Bezirksbehörde im Einvernehmen mit der Agrarbezirksbehörde übertragen, da sich diese Frage der gerichtlichen Beurteilung entzieht. § 12 (2), Punkt 3, bezweckt die Rückwirkung der Bestimmungen über die Kündigungsgründe auf die seit 1. April 1919 erfolgten Kündigungen, sofern der Pachtgegenstand noch nicht zurückgestellt wurde, mit einer durch die Bedachtnahme auf die Interessen eines allfälligen neuen Pächters gebotenen Einschränkung; beispielsweise könnte dessen Lebensunterhalt durch die Rückgängigmachung der Kündigung gefährdet werden, wenn er wegen seiner Pachtung einen früheren Pachtvertrag gekündet hat.