

1216 der Beilagen zu den stenographischen Protokollen des Nationalrates XI. GP.

19. 3. 1969

Regierungsvorlage

**Bundesgesetz vom XXXXXXXXXXXX,
mit dem Bestimmungen über landwirtschaftliche
Pachtverträge getroffen werden (Land-
pachtgesetz)**

Der Nationalrat hat beschlossen:

**ABSCHNITT I
Anwendungsbereich**

§ 1. (1) Den Vorschriften dieses Bundesgesetzes unterliegen Verträge, durch die Grundstücke oder der Fischzucht dienende Teichgrundstücke allein oder gemeinsam mit Wohn- oder Wirtschaftsräumen oder anderen Sachen vorwiegend zur landwirtschaftlichen Nutzung verpachtet werden (Landpachtverträge). Die im § 1103 des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches bezeichneten Verträge sind im Sinne dieses Bundesgesetzes als Pachtverträge anzusehen.

(2) Nutzung im Sinne dieses Bundesgesetzes ist die landwirtschaftliche Bodenbewirtschaftung zur Gewinnung pflanzlicher Erzeugnisse, zur Haltung oder Züchtung von Nutztieren oder zur Fischzucht.

(3) Auf Pachtverträge über Kleingärten, die den Bestimmungen des Kleingartengesetzes vom 16. Dezember 1958, BGBl. Nr. 6/1959, unterliegen, sind die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes nicht anzuwenden.

Unabdingbarkeit

§ 2. (1) Auf die Geltendmachung der in diesem Bundesgesetz bestimmten Rechte kann im voraus nicht wirksam verzichtet werden. Vereinbarungen, nach denen einem Vertragsteil besondere Nachteile oder besondere Vorteile erwachsen sollen, wenn er diese Rechte ausübt oder nicht ausübt, sind unwirksam.

(2) Die Vereinbarung schiedsrichterlicher Entscheidungen ist unzulässig.

Wirkung der Anordnungen

§ 3. Die nach diesem Bundesgesetz erlassenen gerichtlichen Anordnungen treten an die Stelle der entsprechenden Vertragsbestimmungen.

Angemessener Pachtzins

§ 4. Im Sinne dieses Bundesgesetzes gilt als angemessen der Pachtzins, der von dem bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Pachtgegenstandes erzielbaren Ertrag beiden Vertragsteilen den Anteil sichert, der dem Wert der zur Erzielung dieses Ertrages notwendigen beiderseitigen Leistungen entspricht; dabei sind insbesondere die Vertragsdauer, der Wert des Pachtgegenstandes nach Art, Beschaffenheit und örtlicher Nachfrage, der Wert der beiderseits beigegebenen Anlagen und Betriebsmittel sowie die sonst notwendigen beiderseitigen Leistungen, Aufwendungen und Kosten zu berücksichtigen.

Richtpachtzeiten

§ 5. (1) Bei der Anwendung dieses Bundesgesetzes gelten die folgenden Richtpachtzeiten:

1. für die Pacht eines landwirtschaftlichen Betriebes, der vorwiegend dem Erwerbsgartenbau, dem Weinbau oder dem Obstbau dient oder der nach dem Vertrag vorwiegend in dieser Art genutzt werden soll, 15 Jahre;

2. für die Pacht eines landwirtschaftlichen Betriebes anderer Art und für die Pacht eines einzelnen Grundstückes, das vorwiegend dem Erwerbsgartenbau, dem Weinbau oder dem Obstbau dient oder das nach dem Vertrag vorwiegend in dieser Art genutzt werden soll, 10 Jahre;

3. in allen übrigen Fällen 5 Jahre.

(2) In die Richtpachtzeiten sind im Falle des Eintrittes in den Landpachtvertrag nach § 1116 a des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches die Zeiten des Vormannes einzurechnen.

ABSCHNITT II

Verlängerung der Dauer des Landpachtvertrages

§ 6. (1) Überwiegen die Interessen des Pächters an der Fortsetzung die des Verpächters an der Beendigung des Landpachtvertrages, so hat das Gericht auf Antrag des Pächters die Dauer des Landpachtvertrages zu verlängern.

(2) Bei der Interessenabwägung nach Abs. 1 ist insbesondere auf die wirtschaftliche Lage der

beiden Vertragsteile Bedacht zu nehmen. Die Interessen des Pächters überwiegen insbesondere dann nicht, wenn

1. ein Grund vorliegt, der den Verpächter zur Aufhebung des Landpachtvertrages nach § 1118 des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches berechtigt,

2. der Pächter ohne Zustimmung des Verpächters wesentliche Teile des Pachtgegenstandes nicht nur vorübergehend anderen Personen überlassen hat,

3. sich der Pächter weigert, der Erhöhung des Pachtzinses auf die angemessene Höhe zuzustimmen,

4. der Verpächter dem Pächter einen nach Lage und Beschaffenheit angemessenen Ersatz für den Pachtgegenstand beschafft,

5. eine von vornherein schriftlich und bestimmt als Grund für die Beendigung des Landpachtvertrages bezeichnete Tatsache eingetreten ist, die in bezug auf die Beendigung des Landpachtvertrages für den Verpächter als wichtig und bedeutsam anzusehen ist.

(3) Die Verlängerung der Dauer des Landpachtvertrages ist unzulässig, wenn die Dauer des Landpachtvertrages ausdrücklich auf eine solche Zeit vereinbart wurde, die der maßgebenden Richtpachtzeit (§ 5) entspricht oder diese übersteigt.

(4) Wurde die Dauer des Landpachtvertrages nach Abs. 1 einmal verlängert, so ist eine weitere Verlängerung ferner unzulässig, wenn

1. die Dauer des Landpachtvertrages auf eine bestimmte Zeit vereinbart wurde,

2. im Zeitpunkt der Antragstellung die tatsächliche Dauer des Landpachtvertrages der maßgebenden Richtpachtzeit (§ 5) entspricht oder diese übersteigt.

Dauer der Verlängerung

§ 7. (1) Die zulässige Dauer der jeweiligen Verlängerung des Landpachtvertrages (§ 6) beträgt in den Fällen des

1. § 5 Abs. 1 Z. 1 — 4 Jahre,

2. § 5 Abs. 1 Z. 2 — 3 Jahre,

3. § 5 Abs. 1 Z. 3 — 2 Jahre.

(2) Die im Abs. 1 genannten Fristen sind nicht auszuschöpfen,

1. wenn der Pächter die Verlängerung der Dauer des Landpachtvertrages für einen kürzeren Zeitraum beantragt,

2. wenn und insoweit mit Grund zu besorgen ist, daß innerhalb dieses Zeitraumes ein Umstand eintreten wird, der die Verlängerung der Dauer des Landpachtvertrages ausschließen würde (§ 6 Abs. 1 und Abs. 2),

3. wenn und insoweit dies erforderlich ist, damit das Ende der Vertragsdauer dem Ablauf des Bewirtschaftungsjahres entspricht.

Teilverlängerung

§ 8. (1) Betreffen die im § 6 Abs. 2 Z. 4 oder 5 genannten Gründe, die eine Verlängerung der Dauer des Landpachtvertrages ausschließen, nur einzelne Teile des Pachtgegenstandes und ist der restliche Teil des Pachtgegenstandes abgesondert benutzbar oder kann er ohne unverhältnismäßige Schwierigkeiten abgesondert benutzbar gemacht werden, so hat das Gericht auf Antrag die Dauer des Landpachtvertrages in Ansehung des restlichen Teiles des Pachtgegenstandes zu verlängern. Der Antrag auf Teilverlängerung kann auch im Zuge eines Verfahrens gestellt werden, das die Verlängerung der Dauer des Landpachtvertrages an sich zum Gegenstand hat.

(2) Mangels einer anderweitigen Vereinbarung hat der Antragsteller die Kosten zu tragen, die erforderlich sind, um den restlichen Teil des Pachtgegenstandes abgesondert benutzbar zu machen.

Verzicht auf die Teilverlängerung

§ 9. (1) Wird die Verlängerung der Dauer eines Landpachtvertrages nur für einen Teil des Pachtgegenstandes angeordnet, so kann der Verpächter erklären, daß er den Pachtvertrag zur Gänze fortsetzen will. Der Pächter kann auf die Teilverlängerung verzichten. Die Erklärungen müssen, um rechtswirksam zu sein, innerhalb von 14 Tagen nach dem Eintritt der Rechtskraft des Beschlusses über die Teilverlängerung schriftlich oder mündlich bei dem Gericht abgegeben werden, das in erster Instanz entschieden hat. Eine rechtswirksam abgegebene Erklärung kann nicht widerrufen werden.

(2) Erklärt der Pächter, daß er auf die Teilverlängerung verzichtet, so hat das Gericht auszusprechen, daß die angeordnete Teilverlängerung wirkungslos ist. Dies gilt auch dann, wenn auch der Verpächter die Erklärung abgegeben hat, daß er den Pachtvertrag zur Gänze fortsetzen will.

(3) Gibt nur der Verpächter die Erklärung ab, daß er den Pachtvertrag zur Gänze fortsetzen will, so hat das Gericht den ergangenen Beschluß dahin zu ergänzen, daß sich die Verlängerung der Dauer des Landpachtvertrages auf den ganzen Pachtgegenstand erstreckt.

Antragstellung, Fristen

§ 10. (1) Der Antrag auf Verlängerung der Dauer des Landpachtvertrages muß

1. in den Fällen des fristgemäßen Ablaufes der vereinbarten oder der durch eine Anordnung des Gerichtes (Pachtamtes) geltenden Vertragsdauer spätestens zwei Monate vor dem Ablauf der Vertragsdauer,

2. in allen übrigen Fällen spätestens innerhalb von 14 Tagen nach der Zustellung der gericht-

lichen oder außergerichtlichen Aufkündigung, des Übergabsauftrages oder der Klage auf Beendigung des Pachtvertrages oder Räumung des Pachtgegenstandes an den Pächter gestellt werden.

(2) Die Fristen des § 7 Abs. 1 sind

1. in den Fällen des Abs. 1 Z. 1 von dem Zeitpunkt, an dem der Pachtvertrag endet,
2. in den Fällen der Antragstellung nach der Zustimmung einer Aufkündigung (eines Übergabsauftrages) vom Kündigungstermin (Übergabs-termin),
3. in allen übrigen Fällen vom Tage der Antragstellung auf Verlängerung der Dauer des Landpachtvertrages zu berechnen.

Entscheidungen über den Pachtzins

§ 11. (1) Ist der vom Pächter zu entrichtende Pachtzins so hoch, daß er den bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Pachtgegenstandes erzielbaren Ertrag übersteigt, oder weicht er vom angemessenen Pachtzins (§ 4) um mehr als die Hälfte ab, so hat das Gericht auf Antrag den vom Pächter zu entrichtenden Pachtzins ab dem auf die Antragstellung folgenden Zinstermin auf den angemessenen Betrag zu mindern oder zu erhöhen.

(2) Kommt nach der Anordnung einer Teilverlängerung eine Einigung über die Höhe des Pachtzinses für den dem Pächter verbleibenden Teil des Pachtgegenstandes nicht zustande, so hat das Gericht auf Antrag den hierfür angemessenen Pachtzins festzusetzen.

(3) Hängt die Entscheidung über die Verlängerung der Dauer eines Landpachtvertrages von der Feststellung der angemessenen Höhe des Pachtzinses ab, so hat das Gericht die Höhe des angemessenen Pachtzinses vor der Beendigung des Verfahrens durch Beschluß festzustellen.

ABSCHNITT III

Außerstreitiges Verfahren

§ 12. Über Anträge nach diesem Bundesgesetz entscheidet das Bezirksgericht, in dessen Sprengel der Pachtgegenstand ganz oder zum größeren Teil liegt. Für sein Verfahren gelten die allgemeinen Bestimmungen über das Verfahren außer Streitsachen mit folgenden Abweichungen:

1. Sind zur Entscheidung Ermittlungen oder Beweisaufnahmen notwendig, so hat der Entscheidung eine mündliche Verhandlung voranzugehen.

2. Die Bestimmungen der Zivilprozeßordnung über die Protokolle, über die Aufnahme von Beweisen und über das Rechtsmittel des Rekurses — mit Ausnahme der Bestimmung über die Unterfertigung eines schriftlichen Rekurses durch einen Rechtsanwalt — sind anzuwenden.

3. Über Fragen, deren Beurteilung die Kenntnis der landwirtschaftlichen Verhältnisse erfordert,

ist eine Stellung der Landwirtschaftskammer des Bundeslandes einzuholen, in dem der Pachtgegenstand ganz oder zum größeren Teile liegt. Die Stellungnahme kann schriftlich oder durch einen von der Landwirtschaftskammer entsendeten Vertreter mündlich abgegeben werden. Wird die Stellungnahme schriftlich abgegeben, so ist die Landwirtschaftskammer verpflichtet, auf Verlangen des Gerichtes durch einen von ihr entsendeten Vertreter über die schriftliche Stellungnahme mündliche Aufklärungen zu geben oder diese bei der mündlichen Verhandlung zu erläutern.

4. Inwieweit die Kosten des Verfahrens von einer Partei zu ersetzen oder unter die Parteien zu teilen sind, entscheidet das Gericht unter sinngemäßer Anwendung der §§ 41 ff. der Zivilprozeßordnung. Die Kosten rechtsfreundlicher Vertretung hat jede Partei selbst zu tragen.

5. Eine Verweisung auf den Rechtsweg findet nicht statt.

6. Die Entscheidungen werden erst mit der Rechtskraft wirksam.

7. Falls ein Antrag im Sinne dieses Bundesgesetzes mittels eines Schriftsatzes gestellt wird, sind so viele Ausfertigungen des Schriftsatzes zu überreichen, daß jedem Gegner eine Ausfertigung zugestellt und überdies eine für die Gerichtsakten zurückbehalten werden kann.

Unterbrechung eines Zivilprozeßverfahrens

§ 13. (1) Durch einen Antrag auf Verlängerung der Dauer des Landpachtvertrages wird ein anhängiger Rechtsstreit wegen Kündigung oder Beendigung des Landpachtvertrages, Übergabe oder Räumung des Pachtgegenstandes unterbrochen, es sei denn, es handelt sich um einen anhängigen Rechtsstreit wegen Aufhebung des Landpachtvertrages nach § 1118 des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches.

(2) Wird eine Klage auf Beendigung des Landpachtvertrages einschließlich der Klagen auf Aufhebung nach § 1118 des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches, Übergabe oder Räumung des Pachtgegenstandes dem Pächter erst nach der Anbringung des Antrages auf Verlängerung der Dauer des Landpachtvertrages zugestellt, so tritt die Unterbrechung mit dem Tage der Zustellung der Klage ein.

(3) Ein auf Grund der Bestimmungen des Abs. 1 oder 2 unterbrochener Rechtsstreit ist auf Antrag fortzusetzen, wenn dem Antrag auf Verlängerung der Dauer des Landpachtvertrages nicht Folge gegeben wird. Wird dem Antrag auf Verlängerung der Dauer des Landpachtvertrages nur hinsichtlich eines Teiles des Pachtgegenstandes Folge gegeben, so ist der Rechtsstreit auf Antrag hinsichtlich des restlichen Teiles des Pachtgegenstandes fortzusetzen.

Einfluß auf Aufkündigungen und Übergabsaufträge

§ 14. (1) Die Frist zur Erhebung von Einwendungen gegen die Aufkündigung des Landpachtvertrages oder den Auftrag zur Übergabe des Pachtgegenstandes wird durch den Antrag auf Verlängerung der Dauer des Landpachtvertrages bis zur rechtskräftigen Beendigung dieses Verfahrens unterbrochen.

(2) Ist eine im Abs. 1 genannte Frist im Zeitpunkt des Antrages auf Verlängerung der Dauer des Landpachtvertrages ohne Erhebung von Einwendungen abgelaufen, so ist die Vollstreckbarkeit der Aufkündigung oder des Übergabsauftrages bis zur rechtskräftigen Beendigung des Verfahrens auf Verlängerung der Dauer des Landpachtvertrages gehemmt.

(3) Die Aufkündigung (der Übergabsauftrag) wird unwirksam, wenn und insoweit die Verlängerung der Dauer des Landpachtvertrages angeordnet wird.

Unterbrechung des außerstreitigen Verfahrens

§ 15. (1) Das außerstreitige Verfahren über die Verlängerung der Dauer des Landpachtvertrages ist ab dem Tage der Zustellung des Antrages an den Verpächter unterbrochen, sofern der Antrag nach der Zustellung einer Klage auf Aufhebung des Pachtvertrages nach § 1118 des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches gestellt wird.

(2) Das unterbrochene außerstreitige Verfahren ist auf Antrag des Pächters fortzusetzen, sofern die Klage auf Aufhebung des Pachtvertrages nach § 1118 des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches rechtskräftig abgewiesen wird und der Antrag auf Fortsetzung des außerstreitigen Verfahrens längstens innerhalb eines Monats ab dem Zeitpunkt der rechtskräftigen Beendigung des Rechtsstreites gestellt wird.

ABSCHNITT IV

Übergangsregelung für langjährige Landpachtverträge

§ 16. (1) Auf Antrag des Pächters hat das Gericht die Dauer eines Landpachtvertrages, der am 1. Juli 1969 durch mindestens 20 Jahre bestanden hat und von dessen Aufrechterhaltung die wirtschaftliche Existenz des Pächters abhängt, zu verlängern, es sei denn,

1. daß einer der im § 6 Abs. 2 Z. 1 bis 5 genannten Gründe vorliegt oder

2. daß der Verpächter den Pachtgegenstand zur Sicherung seiner wirtschaftlichen Existenz selbst bewirtschaften will.

(2) Anträge nach Abs. 1 können auch mehrmals gestellt werden. Die zulässige Dauer der Ver-

längerung beträgt das jeweils Doppelte der nach § 7 Abs. 1 maßgebenden Frist. Diese Frist ist aber nach Maßgabe der Bestimmungen des § 7 Abs. 2 nicht voll auszuschöpfen.

(3) Bei der Ermittlung des im Abs. 1 genannten Zeitraumes sind die Zeiten des Vormannes (§ 5 Abs. 2) einzurechnen. Überdies ist die Dauer zweier oder mehrerer aneinandergereihter Landpachtverträge mit einem im wesentlichen gleichen Inhalt zusammenzurechnen.

Übergangsregelung für sonstige bestehende Landpachtverträge

§ 17. (1) Auf alle übrigen Landpachtverträge, die vor dem 1. Juli 1969 geschlossen wurden, finden die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes mit den folgenden Einschränkungen Anwendung:

1. die Bestimmungen des § 6 Abs. 3 und Abs. 4 Z. 1 sind nicht anzuwenden;

2. bei der Anwendung der Bestimmung des § 6 Abs. 4 Z. 2 ist auf Verlängerungen, die vor dem 1. Juli 1969 rechtskräftig angeordnet wurden, nicht Bedacht zu nehmen.

(2) Auf alle Landpachtverträge, die nach dem 1. Juli 1969 geschlossen wurden oder werden, finden die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes uneingeschränkt Anwendung.

Anhängige Verfahren

§ 18. (1) Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes bei den Pachtbehörden anhängigen Verfahren sind nach den bisher geltenden Vorschriften zu Ende zu führen.

(2) Die Amtszeit der im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes nach § 11 der Reichspachtenschutzordnung bestellten Beisitzer verlängert sich bis zur Beendigung der im Abs. 1 genannten Verfahren. Eine Neubestellung von Beisitzern findet nur statt, wenn ohne eine solche Bestellung ein vor den Pachtbehörden anhängiges Verfahren nicht zu Ende geführt werden könnte.

(3) Die nach den bisher geltenden Vorschriften ergangenen und im Sinne des Abs. 1 noch ergehenden Entscheidungen der Pachtbehörden bleiben auch nach dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes nach Maßgabe der bisher geltenden Vorschriften Exekutionstitel im Sinne der Exekutionsordnung; dasselbe gilt für Vergleiche.

Inkrafttreten; Aufhebung von Rechtsvorschriften

§ 19. (1) Dieses Bundesgesetz tritt mit 1. Jänner 1970 in Kraft.

(2) Vorbehaltlich der Bestimmungen des § 17 treten mit dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes folgende Rechtsvorschriften außer Kraft:

1. die Reichspachtenschutzordnung vom 30. Juli 1940, deutsches RGBl. I S. 1065;

2. die Verordnung vom 14. Oktober 1940, deutsches RGBl. I S. 1369, zur Einführung der Reichspachtenschutzordnung in der Fassung der Berichtigung vom 13. Dezember 1940, deutsches RGBl. I S. 1606;

3. der § 4 des Gesetzes über die Weitergeltung und Ergänzung des Pachtnotrechtes vom 30. September 1937, deutsches RGBl. I S. 1051;

4. die §§ 2 bis 5 des Bundesgesetzes vom 21. März 1947, BGBl. Nr. 86, über vorläufige Maßnahmen auf dem Gebiete des Pachtchutzrechtes.

(3) Insoweit in anderen bundesgesetzlichen Rechtsvorschriften auf eine durch den Abs. 2 aufgehobene Rechtsvorschrift verwiesen wird, tritt an deren Stelle die entsprechende Bestimmung dieses Bundesgesetzes. An die Stelle des durch den Abschnitt II der Reichspachtenschutzordnung eingerichteten örtlich zuständigen Pachtamtes tritt das örtlich zuständige Bezirksgericht im Verfahren nach § 12 dieses Bundesgesetzes.

Vollziehung

§ 20. Mit der Vollziehung dieses Bundesgesetzes ist der Bundesminister für Justiz betraut.

Erläuternde Bemerkungen

I. Allgemeiner Teil

A. Einleitung

Auf Grund des Gesetzes vom 24. Juli 1917, RGBl. Nr. 307, womit die Regierung ermächtigt wurde, aus Anlaß der durch den Kriegszustand verursachten außerordentlichen Verhältnisse die notwendigen Verfügungen auf wirtschaftlichem Gebiete zu treffen, wurden mit der Vollzugsanweisung vom 5. August 1919, StGBI. Nr. 403, zum Schutze von Kleinpächtern Beschränkungen eingeführt, die die Höhe des Pachtzinses und das Kündigungsrecht zum Gegenstand hatten. An ihre Stelle trat die Pächterschutzverordnung vom 26. Juli 1921, BGBl. Nr. 398, die ursprünglich mit 31. Dezember 1922 befristet, in der Folge mehrmals verlängert und sodann durch die Pächterschutzverordnung vom 2. Juli 1925, BGBl. Nr. 180, ersetzt wurde. Auch die Pächterschutzverordnung 1925, die mit 31. Dezember 1927 ihre Wirksamkeit verlieren sollte, wurde wiederholt — zuletzt im Jahre 1939 (Gesetzblatt für das Land Österreich Nr. 232) — verlängert. Die letzten Verlängerungen bezogen sich aber nur mehr auf die Bundesländer Niederösterreich, Salzburg, Tirol und Wien. Mit der Einführung der deutschen Reichspachtenschutzordnung vom 30. Juli 1940, deutsches RGBl. I S. 1065, durch die Verordnung vom 14. Oktober 1940, deutsches RGBl. I S. 1369, trat die Pächterschutzverordnung 1925 auch in diesen Bundesländern außer Kraft.

Die Reichspachtenschutzordnung steht gemäß § 2 des Rechts-Überleitungsgesetzes, StGBI. Nr. 6/1945, noch in Geltung, obwohl schon kurze Zeit nach der Beendigung des zweiten Weltkrieges Bestrebungen mit dem Ziele eingesetzt, sie durch eine österreichische Regelung zu ersetzen, und diese Bestrebungen auch zu einer Regierungs-

vorlage betreffend den Entwurf eines Bundesgesetzes über den Schutz der Pächter landwirtschaftlicher Grundstücke (635 der Beilagen zu den stenographischen Protokollen des Nationalrates, V. GP.) geführt haben. Durch das Bundesgesetz vom 21. März 1947, BGBl. Nr. 86, wurden aber lediglich die während des Krieges erlassenen Verordnungen vom 6. Oktober 1942, deutsches RGBl. I S. 585, und vom 11. Oktober 1944, deutsches RGBl. I S. 245, sowie die Bestimmungen über die Jagdpachtverträge aufgehoben und einige Maßnahmen zur Anpassung an die geänderten Verhältnisse getroffen.

B. Reichspachtenschutzordnung

Der Reichspachtenschutzordnung in der geltenden Fassung unterliegen die Land- und Fischereipachtverträge sowie die diesen Verträgen ausdrücklich gleichgestellten Vereinbarungen, durch die ein Grundstück zur landwirtschaftlichen Nutzung oder der Genuß landwirtschaftlicher Erzeugnisse eines Grundstückes entgeltlich oder unentgeltlich überlassen wird. Auf Grund der Reichspachtenschutzordnung kann eine Kündigung für unwirksam erklärt und, soweit erforderlich, die Dauer des Vertrages auf angemessene Zeit festgesetzt, ein ohne Kündigung fristgemäß ablaufender Vertrag auf angemessene Zeit verlängert und ein aus einem anderen Grunde abgelaufener Vertrag wieder in Kraft gesetzt und seine Dauer auf angemessene Zeit festgesetzt werden, wenn dies zur Sicherung der Volksernährung oder zu einer gesunden Verteilung der Bodennutzung erforderlich ist. Auch der Inhalt eines Vertrages kann geändert werden, soweit er volkswirtschaftlich nicht gerechtfertigt ist, insbesondere einer Steigerung der Erzeugung entgegensteht. Überdies können Landpachtverträge vorzeitig aufge-

hoben werden, wenn der Pächter zur Bodenbewirtschaftung ungeeignet ist, einen mit dem Verpächter geschlossenen Arbeitsvertrag aufgelöst oder gebrochen oder durch sein vertragswidriges Verhalten den Verpächter zur Auflösung des Vertrages veranlaßt hat. Es kann auch die Zustimmung zu einer vorzeitigen Kündigung erteilt werden, wenn die Fortsetzung des Pachtverhältnisses volkswirtschaftlich nicht mehr gerechtfertigt ist oder wenn Umstände hervortreten, unter denen die Fortsetzung für den Verpächter eine unbillige Härte bedeutet.

Die Durchführung der Verfahren obliegt den hiefür besonders eingerichteten Pachtämtern und Beschwerdegerichten. Die verfahrensrechtlichen Sondervorschriften sind umfangreich; da sie zum Teil vom System des österreichischen Verfahrensrechtes abweichen, stehen auch Anpassungs- und Angleichungsvorschriften in Geltung.

C. Arbeiten auf internationaler Ebene

Die Internationale Arbeitskonferenz hat im Juni 1968 eine Empfehlung betreffend die Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen von Pächtern, Teilpächtern und ähnlichen Gruppen landwirtschaftlicher Arbeitskräfte angenommen. Das Hauptziel dieser Empfehlung ist, die Wohlfahrt der genannten Berufsgruppen fortschreitend zu steigern und ihnen die größtmögliche Sicherung der Arbeit und des Lebensunterhaltes zu gewährleisten; dabei soll auf die Notwendigkeit der Anwendung guter Bewirtschaftungsmethoden und einer rationellen Nutzung der natürlichen und wirtschaftlichen Hilfsquellen Bedacht genommen werden. Die wesentlichen Rechte der Grundeigentümer sollen gewahrt werden.

Auch der Europäische Agrarrechtskongreß 1967 beschäftigte sich mit den Problemen des Landpachtrechtes, wobei rechtsvergleichende Untersuchungen über die Beziehungen zwischen den Verpächtern und den Pächtern in den EWG Ländern im Vordergrund standen.

D. Entwurf

Das Hauptziel des Entwurfes, der sich auf die Kompetenznorm des Art. 10 Abs. 1 Z. 6 B.-VG. stützt, ist die Regelung des Vertragsverhältnisses der Pächter landwirtschaftlich genutzter Grundstücke in einer Art, die sowohl in materiell- als auch in formellrechtlicher Hinsicht den Grundsätzen der österreichischen Rechtsordnung und Rechtstradition entspricht.

In materiellrechtlicher Hinsicht baut der Entwurf daher auf den Bestimmungen des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches, insbesondere den Vorschriften des 25. Hauptstückes, auf. Diese

Vorschriften werden durch den Entwurf nicht beseitigt, sondern nur nach Maßgabe der spezifischen Erfordernisse dieser Rechtsmaterie ergänzt. Dies gilt insbesondere auch für den das österreichische Vertragsrecht beherrschenden Grundsatz der Vertragsfreiheit, der — gegenüber der geltenden Reichspachtschutzordnung — verstärkt und nur mehr insoweit beschränkt wird, als es zur Sicherung des Arbeitserfolges des Pächters und der Förderung rationeller und fortschrittlicher Bewirtschaftungsmethoden notwendig ist. In diesem Sinne sind vor allem die Bestimmungen über die Richtpachtzeiten (§ 5), über die Verlängerung der Dauer eines Landpachtvertrages (§§ 6 ff.), über den Pachtzins (§§ 4 und 11) sowie auch die Sonderbestimmungen für bestehende Pachtverträge (§§ 16 und 17) zu verstehen.

1. Obwohl der Entwurf am System der geltenden Reichspachtschutzordnung betreffend die Verlängerung der Dauer eines Landpachtvertrages (§ 3 RPSchO.) festhält, so ist doch die inhaltliche Ausgestaltung grundsätzlich verschieden (§§ 5 ff.):

- a) in Ansehung der zulässigen Verlängerungsfristen tritt entsprechend den Geboten der österreichischen Bundesverfassung an die Stelle der mangelnden Vorausbestimmbarkeit die Bestimmtheit;
- b) die agrarpolitische und vielfach auch kriegswirtschaftliche Orientierung der Reichspachtschutzordnung wird entsprechend den Grundsätzen der österreichischen Privatrechtsordnung von der Bedachtnahme auf die rechtlich erheblichen Interessen der Vertragspartner abgelöst;
- c) die oft faktische Unlösbarkeit der Landpachtverträge wird entsprechend den Grundsätzen des österreichischen Vertragsrechtes beseitigt, wobei aber im Interesse der Sicherung des Arbeitserfolges des Pächters und der Förderung rationeller und fortschrittlicher Bewirtschaftungsmethoden Richtzeiten eingeführt werden, die die Gewähr bieten, daß dem Pächter auch bei der Anwendung rationeller und fortschrittlicher Bewirtschaftungsmethoden und (oder) den für eine intensive Bodenbewirtschaftung erforderlichen langfristigen Planungen die Früchte seiner Bemühungen zugute kommen.

2. Die verfassungsrechtlich bedenkliche und den Grundsätzen der österreichischen Privatrechtsordnung widersprechende Regelung der Reichspachtschutzordnung über die Änderung des (gesamten) Vertragsinhaltes aus volkswirtschaftlichen Erwägungen (§ 5 RPSchO.) wird beseitigt. Beibehalten wird aber die Möglichkeit zur Änderung des Pachtzinses (§ 11), wobei aber

auch diesbezüglich an die Stelle der dem österreichischen Vertragsrecht grundsätzlich fremden Preisregelung die Zinsgestaltung bei Vorliegen bestimmter Tatbestände tritt. Hierbei kann davon ausgegangen werden, daß dem Grundsatz der Angemessenheit von Leistung und Gegenleistung eine allgemeine Bedeutung beizumessen ist und daß eine Zinsvereinbarung, die von diesem Grundsatz erheblich abweicht, auch im System der österreichischen Privatrechtsordnung keine Deckung findet.

3. In Ansehung des Anwendungsbereiches verzichtet der Entwurf aus Gründen der Billigkeit und der mangelnden praktischen Bedeutung auf die Erfassung der Vereinbarungen, die die unentgeltliche Überlassung von Grundstücken zur landwirtschaftlichen Nutzung oder nur die Überlassung des Genusses landwirtschaftlicher Erzeugnisse eines Grundstückes zum Gegenstand haben.

Von den Fischereipachtverträgen werden in Hinkunft nur mehr die Verträge erfaßt werden, die die Fischzucht auf (in) Teichgrundstücken zum Gegenstand haben. Eine darüber hinausgehende Erfassung ist mit Rücksicht auf die geltenden landesrechtlichen Fischereigesetze weder tunlich noch erforderlich.

In verfahrensrechtlicher Hinsicht beseitigt der Entwurf die Vorschriften der Reichspachtenschutzordnung über die Pachtämter und Beschwerdegerichte, die umfangreichen verfahrensrechtlichen Sonderbestimmungen und die geltenden Anpassungs- und Angleichungsvorschriften. An ihre Stelle treten die allgemeinen Bestimmungen über das Verfahren außer Streitsachen mit geringen Änderungen und Ergänzungen. Die dadurch bewirkte Verfahrens- und Verwaltungsvereinfachung kann als bedeutsam bezeichnet werden.

Da die materiellrechtlichen Bestimmungen nicht mehr auf agrarpolitische Gesichtspunkte abgestellt sind, bestehen keine rechtspolitischen Bedenken gegen die Auflassung der Einrichtung der Beisitzer, zumal mit Rücksicht auf den nur geringen Anfall auch bedacht werden muß, daß es für die nur selten eingesetzten Beisitzer äußerst schwierig ist, sich die zur Entscheidung solcher Rechtsfälle notwendigen Kenntnisse und Erfahrungen anzueignen. Die weiterhin erforderliche Beteiligung der landwirtschaftlichen Kreise wird durch die Bestimmung sichergestellt, daß über Fragen, deren Beurteilung die Kenntnis der landwirtschaftlichen Verhältnisse erfordert, eine Stellungnahme der zuständigen Landes-Landwirtschaftskammer einzuholen ist (§ 12 Z. 3; vgl. § 19 des Anerbengesetzes).

4. Eine besondere Bedeutung ist der Eingliederung der Landpachtverträge beizumessen, die vor dem 1. Juli 1969 vielfach unter völlig anderen rechtlichen und wirtschaftlichen Voraussetzungen abgeschlossen wurden (Altpachtverträge). Dabei ist eine besondere Vorsorge für die „langjährigen

Verträge“ (Vertragsdauer von mindestens 20 Jahren) geboten, die zum Teil durch den Verlauf der Zeit sowie verschiedentlich auch geradezu durch die gesetzliche Regelung der Reichspachtenschutzordnung eine Bedeutung erlangt haben, daß jetzt von ihrer Aurerhaltung die wirtschaftliche Existenz des Pächters abhängt. Für diese Altpachtverträge sieht das Landpachtgesetz eine Übergangs(Sonder)regelung (§ 16) vor, die in Ansehung der praktischen Auswirkungen weitgehend dem geltenden Recht entspricht.

Die übrigen Altpachtverträge, die entweder noch nicht durch 20 Jahre bestehen oder durch deren Auflösung die wirtschaftliche Existenz des Pächters nicht gefährdet wird, werden aber im wesentlichen den Vorschriften des Landpachtgesetzes unterstellt (§ 17).

Durch den Stichtag (1. Juli 1969) wird die Mobilität des Bodenmarktes für die zweite Hälfte des Jahres 1969 sichergestellt.

5. Abschließend ist zu bemerken, daß durch den Entwurf des Landpachtgesetzes unmittelbare Belastungen des Bundes, die eine budgetäre Abdeckung erfordern würden, nicht erwachsen werden. Auf Grund der verfahrensrechtlichen Änderungen ist vielmehr mit einer Vereinfachung und Entlastung der Vollziehung zu rechnen.

II. Besonderer Teil

Zu § 1:

Die entscheidende Voraussetzung für die Anwendung des Landpachtgesetzes ist, daß ein Pachtvertrag (siehe §§ 1090 ff. ABGB.) vorliegt, der die landwirtschaftliche Nutzung eines Grundstückes (Grundstückteiles; Teichgrundstückes) zum Gegenstand hat. Liegt ein Vertrag vor, der nicht ausschließlich als Pachtvertrag zu qualifizieren ist, oder handelt es sich um einen Pachtvertrag, der neben der Verpachtung eines Grundstückes auch Wohn- oder Wirtschaftsräume (Gebäude oder einzelne Räumlichkeiten) oder andere Sachen zum Gegenstand hat, oder sind neben der landwirtschaftlichen Bodennutzung auch noch andere Nutzungsformen vorgesehen, so kommt es darauf an, ob die Verpachtung zur landwirtschaftlichen Nutzung die Hauptsache bildet (vgl. § 1091 ABGB.). In diesem Falle untersteht der Vertrag zur Gänze dem Anwendungsbereich des Landpachtgesetzes.

Daß es sich um die landwirtschaftliche Bodenbewirtschaftung oder Bodennutzung handeln muß, folgt auch aus dem Abs. 2. Eine Aufzählung der landwirtschaftlichen Nutzungsarten erübrigt sich im einzelnen. Diesbezüglich ist auf die einschlägigen Bundes- und Landesgesetze zu verweisen. Es ist aber anzumerken, daß einerseits die Verteilung und Verwertung der landwirtschaftlichen Produkte allein die Unterstellung unter das Landpachtgesetz (mangels einer Bodenbewirtschaftung) nicht rechtfertigen kann, daß

aber andererseits jede mit der Bodenbewirtschaftung verbundene Bodennutzung zum Zwecke der Gewinnung pflanzlicher Erzeugnisse, der Haltung oder Züchtung von Nutztieren (vgl. Art. V lit. a der Kundmachung zur Gewerbeordnung) oder der Fischzucht die Unterstellung rechtfertigt, auch wenn es sich um keine der herkömmlichen Formen der bäuerlichen Bodenbewirtschaftung handelt (wie etwa bei der Grundpacht zur Gewinnung von Heilkräutern od. dgl.) oder wenn intensive Bewirtschaftungsmaßnahmen nicht erforderlich sind (wie etwa bei der Pacht von Weideland oder der Grundpacht zur Gewinnung von Schilfrohr od. dgl.).

Festzuhalten ist weiters, daß durch das Landpachtgesetz auch die Verpachtungen nicht erfaßt werden, die vorwiegend die forstwirtschaftliche Bodennutzung zum Gegenstand haben.

Durch Abs. 3 wird klargestellt, daß das Landpachtgesetz auf „Kleingartenverträge“ nicht anzuwenden ist.

Zu § 2:

Auf die inhaltliche Übereinstimmung mit dem geltenden § 2 der Reichspachtenschutzordnung wird verwiesen.

Zu § 3:

Auf die inhaltliche Übereinstimmung mit dem geltenden § 8 Abs. 1 der Reichspachtenschutzordnung wird mit dem Beifügen verwiesen, daß auf die dort vorgesehene Gleichstellung der Vergleiche verzichtet werden kann, weil auch den gerichtlichen Vergleichen Vertragscharakter zukommt (vgl. die Entscheidung des Obersten Gerichtshofes vom 8. Feber 1927, ZBl. 1927 Nr. 116).

Zu § 4:

Ausgehend von der Erwägung, daß dem Grundsatz der Angemessenheit von Leistung und Gegenleistung eine allgemeine Bedeutung beizumessen ist (siehe insbesondere unter I D 2), umschreibt das Landpachtgesetz, welche Umstände und Faktoren bei der Ermittlung des angemessenen Pachtzinses „insbesondere“ (demonstrative Aufzählung) zu berücksichtigen sind.

Ausgangspunkt ist der bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Pachtgegenstandes erzielbare Ertrag. Dieser Ertrag ist zu ermitteln und sodann so zu verteilen, daß jedem Vertrags- teil der Anteil zukommt, der dem Wert der beiderseitigen Leistungen entspricht (vgl. hiezu die unter I C erwähnte Empfehlung der Internationalen Arbeitskonferenz vom Juni 1968).

Zur richtigen Verteilung des Ertrages müssen die zur Erzielung des Ertrages notwendigen beiderseitigen Leistungen festgestellt und bewertet werden. Die so ermittelten Werte sind gegen-

überzustellen und ihrer Bedeutung nach gegeneinander abzuwägen. Dabei ist auch auf die vereinbarte oder die tatsächliche Vertragsdauer entsprechend Bedacht zu nehmen. Im Vordergrund steht demnach die wirtschaftliche Bedeutung der jedem Vertragspartner zurechenbaren Werte und nicht die mathematisch erfaßbare Verhältnisrechnung.

Zur Frage der konkreten Anwendung dieser Ermittlungsvorschrift wird auf die Ausführungen zu § 11 verwiesen.

Zu § 5:

Die Dauer der Richtpachtzeiten richtet sich einerseits nach der Kulturgattung und andererseits nach der Betriebsform. Sie ist aus den im allgemeinen Teil dargelegten Gründen (siehe insbesondere unter I D 1 c) bei den Kulturgattungen, die erfahrungsgemäß einen längeren Nutzungsrhythmus aufweisen oder einen intensiveren Arbeits- und Kapitaleinsatz erfordern, sowie bei den Verpachtungen landwirtschaftlicher Betriebe, für die ähnliche Erwägungen gelten, länger als bei den anderen Kulturgattungen und bei der Pacht (Zupacht) von einzelnen Grundstücken (Grundstücksteilen).

Für die Einordnung in die einzelnen Gruppen ist der Inhalt des Landpachtvertrages maßgebend. Es kommt dabei aber nicht nur auf die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bestehende, sondern auch auf die im Vertrag bedungene Kulturgattung (Betriebsform) an. Es ist daher auch auf die Vereinbarung, daß vom Pächter auf dem verpachteten Acker ein Wein- oder Obstgarten auszusetzen oder ein Gartenbaubetrieb einzurichten ist, Bedacht zu nehmen. Hingegen kommt diesbezüglich vertragswidrigen Änderungen keine Bedeutung zu.

Zu § 6:

Voraussetzung für jede Verlängerung (Teilverlängerung) der Dauer des Landpachtvertrages ist, daß die zwingend angeordnete Interessenabwägung ein Überwiegen der Interessen des Pächters an der Fortsetzung des Landpachtvertrages ergibt. Überwiegen die Interessen des Pächters an der Fortsetzung des Landpachtvertrages nicht oder sind die Interessen der beiden Vertragsteile als gleichwertig zu beurteilen, so ist die Verlängerung (Teilverlängerung) der Dauer des Landpachtvertrages ausgeschlossen.

Bei der Interessenabwägung ist auch — aber nicht nur — auf die wirtschaftliche Lage der Vertragsteile Bedacht zu nehmen. Aus dem Zusammenhalt mit den Richtzeitbestimmungen (§ 5) folgt, daß vor allem auch darauf zu achten ist, ob der Pächter im Rahmen der von ihm eingeleiteten Bewirtschaftungsmaßnahmen bereits die Früchte gezogen hat, die er bei einer

ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Pachtgegenstandes üblicherweise erwarten kann (Sicherung des Arbeitserfolges).

Zur Beurteilung der im Abs. 2 demonstrativ aufgezählten Gründe, die die Verlängerung der Dauer des Landpachtvertrages ausschließen, ist anzumerken, daß es bei der Verlängerung der Dauer eines Landpachtvertrages in der Regel darum geht, durch eine rechtsgestaltende Anordnung des Gerichtes, die an die Stelle der entsprechenden Vertragsbestimmung tritt (§ 3), entweder den vertraglich vereinbarten Zeitpunkt des Ablaufes des Landpachtvertrages durch einen späteren oder die unbestimmt vereinbarte Vertragsdauer durch eine bestimmte zu ersetzen. Wenn dies beachtet wird, so bedarf es keiner weiteren Begründung, daß dem Pächter kein Anspruch auf die Verlängerung der Dauer des Landpachtvertrages zugestanden werden kann,

- a) wenn Gründe vorliegen, die den Verpächter (sogar) zur vorzeitigen Aufhebung des Landpachtvertrages (§ 1118 ABGB.) berechnen würden (Abs. 2 Z. 1),
- b) wenn der Pächter sich schon bisher vertragswidrig verhalten und durch Überlassung wesentlicher Teile des Pachtgegenstandes sein mangelndes schutzwürdiges Interesse dokumentiert hat (Abs. 2 Z. 2),
- c) wenn der Verpächter ohnedies einen nach Lage und Beschaffenheit angemessenen Ersatz (vgl. § 19 Abs. 2 Z. 6 des Mietengesetzes) stellt (Abs. 2 Z. 4),
- d) wenn der Pächter nicht bereit ist, während der (zusätzlich) beantragten Dauer des Landpachtvertrages den angemessenen Pachtzins (§ 4) zu entrichten (Abs. 2 Z. 3).

Der Abs. 2 Z. 5 ist ebenfalls in dieses System einzugliedern, obwohl die spezifischen Interessen des Verpächters stärker in Erscheinung treten als bei den übrigen Tatbeständen. Durch das Gebot der Schriftlichkeit und die Beschränkung auf bestimmt bezeichnete Tatsachen, die „in bezug auf die Beendigung des Landpachtvertrages für den Verpächter als wichtig und bedeutsam anzusehen“ sind (vgl. § 19 Abs. 6 des Mietengesetzes), werden aber auch die Interessen der Pächter ausreichend geschützt, zumal zu bedenken ist, daß in diesen Fällen ohne die Zulässigkeit einer solchen Vereinbarung der Pachtgegenstand verschiedentlich nicht verpachtet und unter Umständen auch brachliegen würde.

Da in den Fällen, in denen die Dauer des Landpachtvertrages ausdrücklich auf eine solche Zeit vereinbart wurde, die der nach dem Vertragstypus oder dem Pachtgegenstand maßgebenden Richtpachtzeit (§ 5) entspricht oder diese übersteigt, die im allgemeinen Teil (siehe insbesondere unter II D) erwähnten Bedürfnisse — wie Sicherung des Arbeitserfolges; Förderung

rationeller und fortschrittlicher Bewirtschaftungsmethoden — im wesentlichen durch die vereinbarte Vertragsdauer erfüllt sind, erklärt der Abs. 3 die Verlängerung der Dauer des Landpachtvertrages in diesen Fällen — siehe aber die Übergangsregelung der §§ 16 und 17 — für unzulässig. Es findet somit eine Verlängerung der Dauer des Landpachtvertrages auch dann nicht statt, wenn die Interessenabwägung (Abs. 1) zugunsten des Pächters ausgehen würde.

Von dieser das Vertragsrecht betonenden Bestimmung kann überdies erhofft werden, daß in Hinkunft mehr Landpachtverträge ausdrücklich auf jene Dauer vereinbart werden, die der jeweils maßgebenden Richtpachtzeit entspricht.

Auch der Abs. 4 Z. 1 dient der Betonung des Vertragsrechtes. Er erfaßt — in Ergänzung zu Abs. 3 — die Fälle, in denen die vereinbarte Vertragsdauer nicht der maßgebenden Richtpachtzeit (§ 5) entspricht. In diesen Fällen wird dem Pächter die einmalige, nicht jedoch auch eine weitere Verlängerung der Dauer des Landpachtvertrages zugestanden. Hiemit wird dem Pächter die Möglichkeit geboten, die Früchte der von ihm allenfalls eingeleiteten Bewirtschaftungsmaßnahmen einzubringen. Eine weitere Verlängerung verbietet aber auch in diesen Fällen die Grundsätze des Vertragsrechtes und der Vertragstreue.

Der Abs. 4 Z. 2 geht von der Erwägung aus, daß nach dem Ablauf der Richtpachtzeit (§ 5) — wenn von den Sonderfällen der langjährigen Landpachtverträge abgesehen wird — eine mehrmalige Verlängerung weder vertretbar noch erforderlich ist.

Aus Abs. 4 ergibt sich im Verein mit Abs. 1 überdies die grundsätzliche Zulässigkeit der mehrmaligen Verlängerung der Dauer des Landpachtvertrages in allen übrigen Fällen innerhalb der maßgebenden Richtpachtzeiten.

Zu § 7:

Auch die zulässige Dauer der jeweiligen Verlängerung richtet sich einerseits nach der Kulturart und andererseits nach der Betriebsform. Auf die diesbezüglichen Ausführungen zu § 5 wird verwiesen.

Durch den Abs. 2 Z. 1 wird eindeutig klar gestellt, daß der Pächter die Verlängerung der Dauer des Landpachtvertrages auch für einen kürzeren Zeitraum beantragen kann.

Der Abs. 2 Z. 2 stellt sicher, daß auch auf vorhersehbare Umstände Bedacht zu nehmen ist, die innerhalb des Verlängerungszeitraumes eine Verlängerung der Dauer des Landpachtvertrages ausschließen würden. Der Hauptanwendungsfall dieser Vorschrift wird im Zusammenhang mit § 6 Abs. 2 Z. 5 zu erblicken sein. Wurde zum Beispiel die Auflösung des Pachtvertrages für den Fall der Betriebsübernahme durch den Sohn

des Verpächters schriftlich und bestimmt vereinbart und kann mit Grund angenommen werden, daß diese Betriebsübernahme im nächsten Jahr stattfindet (etwa nach der Ableistung des Präsenzdienstes oder der Beendigung einer Schulbildung), so ist die an sich zulässige Verlängerungsfrist nicht voll auszuschöpfen.

Abs. 2 Z. 3 stellt die Abstimmung des Ablaufes des Vertrages mit dem Ablauf des Bewirtschaftungsjahres sicher.

Zu §§ 8 und 9:

Die Zulässigkeit einer Teilverlängerung wird auf die Fälle des § 6 Abs. 2 Z. 4 oder 5 eingeschränkt, weil sie in den übrigen Fällen des § 6 Abs. 2 inhaltlich ausgeschlossen ist.

Abgesehen von der Tatfrage, ob ein Teil des Pachtgegenstandes abesondert benutzbar ist oder ohne unverhältnismäßige Schwierigkeiten abesondert benutzbar gemacht werden kann (vgl. hierzu den § 22 Abs. 1 des Mietengesetzes), hängt die Anordnung einer Teilverlängerung weitgehend vom Willen der Vertragsteile ab,

1. weil die Verlängerung nicht von Amts wegen, sondern nur auf Antrag eines Vertragsteiles getroffen werden kann — der Antrag kann aber auch im Zuge des Verfahrens über die „Gesamtverlängerung“ oder in der Form eines Eventualantrages gestellt werden —,

2. weil dem Verpächter das Recht eingeräumt wird, die angeordnete Teilverlängerung durch eine einseitige Erklärung in eine „Gesamtverlängerung“ zu ändern und

3. weil schließlich auch der Pächter durch eine einseitige Erklärung auf die Teilverlängerung verzichten kann.

Hiedurch wird die Einheit des Pachtgegenstandes nicht nur in den Fällen der faktischen Unteilbarkeit, sondern auch in den Fällen gewahrt, in denen der Aufrechterhaltung dieser Einheit wenigstens von einem Vertragsteil eine größere Bedeutung beigemessen wird als den sonstigen Interessen.

Zu § 10:

Im Abs. 1 Z. 1 hält das Landpachtgesetz an der Vorschrift des geltenden § 21 Abs. 1 Z. 2 der Reichspachtenschutzordnung fest, daß der Antrag auf Verlängerung der Dauer des Landpachtvertrages in den Fällen des fristgemäßen Ablaufes der vereinbarten Vertragsdauer vor dem Ablauf des Vertrages gestellt werden muß. Das gleiche gilt für die Fälle des fristgemäßen Ablaufes der durch eine Anordnung des Gerichtes (§§ 6 ff.) oder des Pachtamtes (§ 3 der Reichspachtenschutzordnung) bestimmten Vertragsdauer, zumal eine derartige Anordnung des Gerichtes (Pachtamtes) sowohl nach § 3 des Landpachtgesetzes als auch nach § 8 Abs. 1 der Reichspachtenschutzordnung als Vertragsinhalt gilt.

In Abänderung der geltenden Vorschrift des § 21 Abs. 1 Z. 2 der Reichspachtenschutzordnung wird aber die Antragsfrist einheitlich mit zwei Monate vor dem Ablauf der Vertragsdauer bestimmt. Die „Verschiebung“ des Fristablaufes zugunsten des Pächters ist erforderlich, weil nur in diesem Zusammenhang auch die der „Prozeßsicherheit“ abträgliche Einrichtung der nachträglichen Zulassung eines verspäteten Antrages (§ 21 Abs. 3 der Reichspachtenschutzordnung) aufgelassen werden kann.

In allen übrigen Fällen wird die Antragsfrist einheitlich mit 14 Tage „nach der Zustellung der gerichtlichen oder außergerichtlichen Aufkündigung, des Übergabsauftrages oder der Klage auf Beendigung des Pachtvertrages oder Räumung des Pachtgegenstandes an den Pächter“ bestimmt. Die Verkürzung der Antragsfrist (14 Tage statt wie bisher zwei Monate) ist zumutbar, zumal die Frist zur Erhebung von Einwendungen gegen eine Aufkündigung oder einen Übergabsauftrag noch kürzer ist. Sie ist erforderlich, damit eine unzumutbare Verzögerung des allfälligen Rechtsstreites vermieden bzw. der „Schwebezustand“, der nach dem allfälligen Ablauf der Frist zur Erhebung von Einwendungen gegen eine Aufkündigung oder einen Übergabsauftrag eintritt, möglichst kurz ist.

Ausdrücklich ist festzuhalten, daß die Frist des Abs. 1 Z. 1 der Frist nach Abs. 1 Z. 2 vorgeht. Erlischt zum Beispiel der Pachtvertrag durch den Verlauf der Zeit (§ 1113 ABGB.) und unterläßt der Pächter die rechtzeitige Antragstellung (zwei Monate vor dem Vertragsablauf); so ist die Antragsfrist auch dann versäumt, wenn der Verpächter später eine Räumungsklage einbringt.

Die Begriffe „gerichtliche Aufkündigung“, „außergerichtliche Aufkündigung“, „Übergabsauftrag“ wurden den entsprechenden Vorschriften der Zivilprozeßordnung entnommen. Bei dem Begriff „Klage auf Beendigung des Pachtvertrages oder Räumung des Pachtgegenstandes“ handelt es sich um einen Sammelausdruck, der zum Ausdruck bringt, daß darunter alle sonst denkbaren gerichtlichen Schritte des Verpächters mit dem Ziel der Beendigung des Landpachtvertrages oder Räumung des Pachtgegenstandes zu verstehen sind.

Zu § 11:

Obwohl der Entwurf davon ausgeht, daß der Pachtzins angemessen sein soll (§ 4), werden aber im Interesse der Stärkung des Vertragsrechtes nur die Abweichungen mit Sanktionen belegt, die ein auffallendes Mißverhältnis dokumentieren. Hinsichtlich des Ausmaßes knüpft der Entwurf an die Bestimmungen des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches betreffend die Verkürzung über die Hälfte (§ 934) und den Wucher (§ 879 Z. 4) an, wobei aber das dort genannte

„auffallende Mißverhältnis“ mit dem „bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung ... erzielbaren Ertrag“ näher definiert wird. Ausdrücklich ist dabei festzuhalten, daß diese Zinsgestaltungsbestimmungen neben und nicht an die Stelle der Anfechtungsvorschriften des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches treten und daß hievon auch die zinsrechtlichen Vorschriften des 25. Hauptstückes des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches nicht berührt werden.

Da der Entwurf auf den vom Pächter „zu entrichtenden Pachtzins“ abstellt, ist es für die Anwendung dieser Vorschrift unbeachtlich, ob es sich um einen vereinbarten oder durch eine frühere gerichtliche Anordnung festgesetzten Pachtzins handelt und ob der Pachtzins von Anfang an unangemessen war oder erst durch eine Änderung der Verhältnisse unangemessen wurde.

War der Pachtzins von Anfang an unangemessen, so hat der Verletzte die Wahl, den Vertrag entweder nach den Vorschriften des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches anzufechten oder auf Grund der Vorschrift des § 11 die Minderung oder Erhöhung des Pachtzinses auf die angemessene Höhe „ab dem auf die Antragstellung folgenden Zinstermin“ zu begehren.

Zu § 12:

Auf die Ausführungen im allgemeinen Teil dieser Erläuternden Bemerkungen (unter I D) wird mit dem Beifügen verwiesen, daß ähnliche verfahrensrechtliche Vorschriften auch in anderen Bundesgesetzen vorgesehen sind (vgl. unter anderem §§ 26, 31 des Mietengesetzes, § 20 des Wertpapierbereinigungsgesetzes, § 19 des Anerbengesetzes).

Zu Z. 3 wurde überdies auch auf § 357 der Zivilprozeßordnung Bedacht genommen.

Zu §§ 13 bis 15:

Um die in verfahrensrechtlicher Hinsicht gesetzten Ziele, wie

1. Trennung des rechtsgestaltenden Außerstreitverfahrens von dem über eine Kündigung, einen Übergabsauftrag oder eine Klage allenfalls abzuführenden Rechtsstreit,

2. Abbau der der österreichischen Rechtsordnung fremden Sonder-, Anpassungs- und Angleichungsvorschriften,

3. weitgehende Verfahrenskonzentration bei Vermeidung eines entbehrlichen Verwaltungsaufwandes zu erreichen, wird ein System von Unterbrechungs- und Hemmungsgründen vorgesehen, das sich vor allem auf die Überlegung gründet, daß — mit einer Ausnahme — dem rechtsgestaltenden Außerstreitverfahren über die Verlängerung der Dauer des Landpachtvertrages der Vorrang gebührt. Es wird daher angeordnet,

daß (selbstverständlich nur in Ansehung des gleichen Vertragsverhältnisses) durch einen Antrag auf Verlängerung der Dauer eines Landpachtvertrages

1. die im Zeitpunkt der Stellung des Antrages anhängigen Zivilprozesse — mit Ausnahme eines in diesem Zeitpunkt anhängigen Verfahrens wegen Aufhebung des Landpachtvertrages nach § 1118 ABGB. —,

2. die während der Dauer des Außerstreitverfahrens anhängig werdenden Zivilprozesse ausnahmslos,

3. die im Zeitpunkt der Stellung des Antrages offenen Fristen zur Erhebung von Einwendungen gegen eine Aufkündigung oder einen Übergabsauftrag bis zur rechtskräftigen Beendigung des Außerstreitverfahrens unterbrochen werden, sowie

4. die Vollstreckbarkeit einer (eines) im Zeitpunkt der Stellung des Antrages rechtskräftigen Aufkündigung (Übergabsauftrages) bis zur rechtskräftigen Beendigung des Außerstreitverfahrens gehemmt ist (vgl. § 42 EO.).

5. Ist im Zeitpunkt des Antrages auf Verlängerung der Dauer des Landpachtvertrages ein Rechtsstreit wegen Aufhebung des Pachtvertrages aus den Gründen des § 1118 ABGB. bereits anhängig, so hat dieser Rechtsstreit Vorrang (siehe § 13 Abs. 1, § 15 Abs. 1, vgl. auch § 6 Abs. 2 Z. 1).

Die Unterbrechungs(Hemmungs)gründe sind von Amts wegen wahrzunehmen. Die Fortsetzung eines unterbrochenen Verfahrens erfolgt nur auf Antrag.

Zu § 16:

In Ergänzung der Ausführungen im allgemeinen Teil dieser Erläuternden Bemerkungen (siehe insbesondere unter I D 4) ist festzuhalten, daß für Anträge, die die Verlängerung der Dauer eines „langjährigen Landpachtvertrages“, von dessen Aufrechterhaltung die wirtschaftliche Existenz des Pächters abhängt (diese Übergangsregelung greift somit nur dann Platz, wenn beide Voraussetzungen vorliegen) zum Gegenstand haben, vom § 6 lediglich die im § 6 Abs. 2 Z. 1 bis 5 aufgezählten „Ausschließungsgründe“ und nicht auch die Vorschriften über die Interessenabwägung (§ 6 Abs. 1) sowie über die Unzulässigkeitstatbestände (§ 6 Abs. 3 und 4) zur Anwendung kommen. Die Verlängerung der Dauer eines solchen langjährigen Landpachtvertrages kann auch ohne Rücksicht darauf, daß die vereinbarte oder die tatsächliche Vertragsdauer die maßgebende Richtpachtzeit (§ 5) erreicht oder übersteigt, wiederholt beantragt und bewilligt werden.

Festzuhalten ist aber insbesondere, daß auch für diese langjährigen Pachtverträge unter anderen die Antragsfristen des § 10 Abs. 1 ohne Einschränkung zur Anwendung kommen.

Zu § 17:

Diese Vorschrift gilt für jene Altpachtverträge, die entweder am 1. Juli 1969 noch nicht durch mindestens 20 Jahre hindurch bestanden haben oder die ohne Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz des Pächters aufgelöst werden können.

Der Abs. 1 stellt die einmalige Verlängerung der Dauer dieser Landpachtverträge nach dem 1. Juli 1969 nach Maßgabe der Interessenabwägung (§ 6 Abs. 1 und 2) auch dann sicher, wenn es sich um einen Vertrag auf bestimmte Zeit handelt und (oder) im Zeitpunkt der Antragstellung die maßgebende Richtpachtzeit bereits erreicht oder überschritten wird. Wird die maßgebende Richtpachtzeit auch nach dem Ablauf einer so angeordneten Verlängerung der Dauer des Landpachtvertrages nicht erreicht, so kann der Antrag auf Verlängerung der Dauer des Landpachtvertrages auch wiederholt werden.

Zu § 18:

Mit Rücksicht auf die sowohl in meritorischer als auch in verfahrensrechtlicher Hinsicht bestehenden Unterschiede wird bestimmt, daß die

nach der Reichspachtschutzordnung anhängigen Verfahren nach den bisher geltenden Vorschriften zu Ende zu führen sind.

Um eine Neubestellung von Beisitzern nach Möglichkeit zu vermeiden, wird die Amtszeit der im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Landpachtgesetzes auf bestimmte Zeit bestellten Beisitzer (§ 11 RPSchO.) bis zur Beendigung der bei den Pachtbehörden anhängigen Verfahren verlängert. Eine Neubestellung von Beisitzern findet daher nur mehr statt, wenn sonst ein anhängiges Verfahren nicht zu Ende geführt werden könnte (zum Beispiel bei Tod oder erfolgreicher Ablehnung der bestellten Beisitzer). Insoweit eine Neubestellung von Beisitzern erforderlich ist, ist nach den bisher geltenden Vorschriften vorzugehen.

Da die Vollstreckbarkeit der Entscheidungen der Pachtbehörden nicht in der Exekutionsordnung, sondern im § 36 RPSchO. geregelt ist, stellt der Abs. 3 den Fortbestand der Vollstreckbarkeit der bisher ergangenen und nach Abs. 2 noch ergehenden Entscheidungen sicher.

Zu §§ 19 und 20:

Diese Paragraphen regeln das Inkrafttreten des Landpachtgesetzes, das Außerkrafttreten der hiedurch gegenstandslos werdenden Rechtsvorschriften und die Vollziehung.