



PACHTRECHT



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'Agriculture,
de la Viticulture et de la
Protection des consommateurs

Administration des services
techniques de l'agriculture
Division de la Direction – Service juridique

PACHTRECHT

INHALTSVERZEICHNIS

VORWORT	1
1. ANWENDUNGSBEREICH DES PACTGESETZES	2
1.1. Grundregeln	2
1.2. Ausnahmen	2
2. VERTRAGSFORM	3
2.1. Schriftlicher oder mündlicher Vertrag?	3
2.2. Vorteil des schriftlichen Vertrages für die Pacht von einzelnen Parzellen	3
3. BESCHREIBUNG DER PACTSACHE	4
4. PACTDAUER	5
4.1. Mindestpachtdauer bei Pacht von landwirtschaftlichen Betrieben	5
4.2. Mindestdauer bei Pacht von landwirtschaftlichen Parzellen	6
5. VORZEITIGE KÜNDIGUNG DURCH DEN VERPÄCHTER	6
5.1. Vorzeitige Kündigung des Pachtvertrags	7
5.2. Vorzeitige Kündigung bestimmter Parzellen	7
5.3. Angabe des Kündigungsgrundes und gerichtliche Überprüfung	8
6. KÜNDIGUNG DURCH DEN PÄCHTER	9
6.1. Gleiche Verpflichtungen	9
6.2. Ausnahme	9
7. BEENDIGUNG DER PACT IM GEGENSEITIGEN EINVERNEHMEN	10
7.1. Formvorschrift	10
7.2. Verkauf verpachteter Güter	10
8. TOD DES PÄCHTERS	11
8.1. Auswirkung auf den Vertrag	11
8.2. Bestimmung des Betriebsnachfolgers	11
8.3. Rolle des Verpächters	12

9. GERICHTLICHE AUFLÖSUNG	13
9.1. Unterschiedliche Rechte	13
9.2. Vertragsverletzung	13
10. UNTERVERMIETUNG UND ABTRETUNG	14
10.1. Prinzipielles Verbot ohne Erlaubnis	14
10.2. Ausnahmen	14
10.3. Wirkung	14
11. PACHTZINS UND ANPASSUNG	15
11.1. Nach jeder Fünfjahresfrist	15
11.2. Anpassung nach dem Ertragswert	15
11.3. Gültige Vertragsklauseln	16
12. ENTSCHÄDIGUNG FÜR INVESTITIONEN	17
12.1. Betriebsverbesserungen	17
12.2. Voraussetzungen	17
12.3. Erlaubnis	18
12.4. Anrecht auf Abgangsentschädigung	18
12.5. Berechnung der Abschreibungen	19
12.6. Wegnahme von Konstruktionen und Bauwerken	19
13. BEWIRTSCHAFTUNG DURCH DEN PÄCHTER	20
13.1. Bewirtschaftungsfreiheit	20
13.2. Tragweite	21
13.3. Rechte des Verpächters	21
14. ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN	22
ANHANG	23
Loi du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme	23
Pachtgesetz vom 18. Juni 1982	29
Muster eines Pachtvertrages für einzelne Parzellen	35
ANSPRECHPARTNER	37

VORWORT



Vor dem Pachtgesetz vom 18. Juni 1982 wurde die Pacht ausschließlich durch die Artikel 1763 bis 1778 vom Code civil geregelt. Das Pachtgesetz führte eine Reihe von Maßnahmen vor allem zugunsten des Pächters ein. Die Pacht einzelner

Parzellen spielte schon damals, im Gegensatz zur Pacht von ganzen Betrieben, in Luxemburg eine überaus große Rolle.

Da eine Absicherung seiner landwirtschaftlichen Nutzfläche für den Pächter auch damals ein vitales Interesse darstellte, wollte der Gesetzgeber die Rechte des Pächters auf eine sichere Basis stellen. Er hat dies getan durch das Pachtgesetz vom 18. Juni 1982.

Ein Hauptmerkmal des 1982 eingeführten Pachtrechts besteht in der Unterscheidung zwischen der Pacht von ganzen Betrieben und der Pacht von landwirtschaftlichen Parzellen. Dem Pächter eines Hofes sollte ein größerer Rechtsschutz zugestanden werden, als demjenigen, der einzelne Parzellen hinpachtet. Dies gilt auch jetzt noch, besonders was die Mindestpachtdauer anbelangt.

Mit der Zeit hat die strukturelle Entwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe, die gesamtwirtschaftliche Strukturentwicklung im ländlichen Raum sowie der steigende Siedlungsdruck zu grundlegenden Veränderungen geführt, die so vom Gesetzgeber vor gut 36 Jahren nicht voraussehbar waren.

Die Anzahl der Betriebe ging von 3.803 Einheiten im Jahr 1990 auf 2.022 Einheiten im Jahr 2015 zurück. Dieser Rückgang korreliert mit dem Anstieg in Hektar der zugepachteten Fläche. Zwar stieg nach den Statistiken die landwirtschaftlich genutzte Fläche von 126.298 ha im Jahr 1990 auf 131.384 ha im Jahr 2015, doch ist dieser Anstieg vor

allem darauf zurückzuführen, dass der Rückgang der in Luxemburg genutzten landwirtschaftlichen Fläche durch den Erwerb und die Pacht von Land im Ausland ausgeglichen wurde und wird. Die von Familienangehörigen gepachtete Fläche (11.988 ha im Jahr 2015) ist relativ gering im Vergleich zu der von Dritten gepachteten Fläche (65.337 ha im Jahr 2015).

Planungssicherheit und finanzielle Autonomie der Landwirte sind das Hauptziel der Gesetzesänderung von 2018. Dies soll durch eine Erhöhung der Mindestpachtdauer von ganzen Höfen und einer Verlängerung der Pachtzeit nach Ablauf der ersten Pachtzeit bei Landpacht gewährleistet werden.

In diesem Sinne war es mir auch wichtig, die Dreijahresperiode bei der Anpassung des Pachtzinses durch eine Fünfjahresperiode zu ersetzen. Des Weiteren wurde festgehalten, dass der Verkäufer den Pächter über die geplante Veräußerung seines Grundstückes in Kenntnis setzen muss.

Mit dem neuen Pachtgesetz habe ich versucht, einen Ausgleich zwischen den begründeten Ansprüchen des Pächters und denjenigen des Verpächters zu schaffen. Ziel war es, die Rechte des Verpächters nur soweit zu beschneiden, wie es nötig ist, um dem Pächter eine genügende Sicherheit zu bieten.

Bei dieser Broschüre handelt es sich um eine überarbeitete Version der Broschüre „*Pachtrecht in Luxemburg*“ von Herrn Raymond Watgen, der lange Zeit als Beamter und erster Regierungsrat im Landwirtschaftsministerium tätig war, und bei dem ich mich für die Erlaubnis, seinen Text als Grundlage für dieses Heft zu nehmen, sehr herzlich bedanke.

Fernand ETGEN
Minister für Landwirtschaft, Weinbau
und Verbraucherschutz

1. ANWENDUNGSBEREICH DES PACTHGESETZES

1.1. Grundregeln

Das Pachtgesetz findet nicht automatisch Anwendung auf alle landwirtschaftlichen Güter, sondern beschränkt sich auf diejenigen, welche zur Ausübung der landwirtschaftlichen Tätigkeit benötigt werden.

Maßgebend für die Anwendung des Gesetzes ist also nicht der landwirtschaftliche Charakter der Güter selbst, sondern die Bestimmung, welcher der Pächter die Güter zuführt. Diese Tätigkeit muss in der Ausübung eines landwirtschaftlichen Berufes bestehen. Auch Winzer und Gärtner üben eine landwirtschaftliche Tätigkeit im Sinne des Gesetzes aus.

Es ist jedoch nicht unerlässlich, dass der Pächter hauptberuflicher Landwirt, Winzer oder Gärtner ist. Er darf neben dieser Tätigkeit auch noch einen anderen Beruf ausüben. Ebenso wenig ist erforderlich, dass der landwirtschaftliche Betrieb, der die gepachteten Güter bewirtschaftet, eine Mindestgröße aufweist.

Aus den oben angeführten Merkmalen ergibt sich, dass das Gesetz keine Anwendung findet, wenn die verpachteten Parzellen als Reitschule, Schrebergarten, Sportanlage, Ablagerungsplatz von Material, für die Tierzucht durch einen Nichtlandwirt, und Ähnliches, dienen. In diesen Fällen findet allein der Code civil Anwendung.

1.2. Ausnahmen

In einigen Fällen ist die Anwendung der Bestimmungen des Pachtgesetzes ausgeschlossen, obwohl die Bedingung betreffend die Nutzung der Pachtgüter im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes erfüllt ist. Diese Ausnahmen erklären sich durch die besondere Eigenschaft des Verpächters. Sie treffen auf den Staat und die Gemeinden zu, sowie auf Personen, welche mit der Güterverwaltung einer rechtsunfähigen volljährigen Person betraut sind.

Diese Ausnahme zum Anwendungsbereich des Pachtrechts ist in dem besonderen Rechtsstatut des Staates und der Gemeinden zu suchen. Diese erwerben nämlich oft landwirtschaftliche Güter, insbesondere Grundstücke, mit dem Ziel, diesen einer, den allgemeinen Interessen der Bürger entsprechenden Bestimmung, in der Form von Industriezonen oder Baulandreserven

für den sozialen Wohnungsbau, zuzuführen. Oft liegt zwischen dem Erwerb dieser Güter und der Ausführung der geplanten Projekte ein längerer Zeitraum, während dem die Grundstücke verpachtet werden oder dem vorherigen Eigentümer zur Pacht überlassen bleiben. Der Staat oder die Gemeinde können jedoch keine längere Pachtdauer zugestehen, weil sie sonst Gefahr laufen, mit der Verwirklichung ihrer Vorhaben in Verzug zu geraten. Im Konflikt zwischen dem Allgemeininteresse und dem Interesse des Pächters hat ersteres Vorrang. Die vom Staat oder von den Gemeinden abgeschlossenen Pachtverträge unterliegen also nicht dem Pachtgesetz.

Die Ausnahme gilt ebenfalls für Pachtverträge, die von den Güterverwaltern von psychisch gestörten Menschen geschlossen wurden.

2. VERTRAGSFORM

2.1. Schriftlicher oder mündlicher Vertrag ?

Zwar bestimmt Artikel 1714 des Code civil dass Pachtverträge schriftlich oder mündlich abgeschlossen werden können, gemäß Artikel 2 des Pachtgesetzes jedoch, müssen Pachtverträge für einen ganzen landwirtschaftlichen Betrieb schriftlich abgefasst werden.

Wird der Pachtvertrag für einen landwirtschaftlichen Betrieb nicht schriftlich geschlossen, ist der Pachtvertrag dennoch nicht ungültig. Die fehlende Schriftform hat lediglich Auswirkungen auf die Beweisführung: Der Pächter, der im Besitz des Betriebes ist, kann den Beweis eines Pachtvertrages und dessen Bestimmungen, mit allen Mitteln, also auch mittels Zeugenaussagen, führen.

2.2. Vorteil des schriftlichen Vertrages für die Pacht von einzelnen Parzellen

Artikel 1315 des Code civil sieht vor, dass derjenige der die Erfüllung einer Verbindlichkeit fordert, ihr Bestehen nachweisen muss.

Es ist also immer ratsam, einen schriftlichen Pachtvertrag abzuschließen, weil dies die Beweisführung bei strittigen Fragen erleichtert.

Zudem ist es im Interesse des Verpächters, Bestimmungen z.B. über die Anpassung des Pachtzinses, oder den Zustand, in dem die verpachteten Güter zurückgegeben werden müssen (siehe Artikel 26 und 35) schriftlich festzuhalten.



3. BESCHREIBUNG DER PACHTSACHE

Artikel 3 des Pachtgesetzes bestimmt, dass vor Antritt der Pacht oder in den drei darauffolgenden Monaten, die Parteien gemeinsam eine Beschreibung der Pachtsache anfertigen sollen, welche den Zustand der Pachtsache, wie Wohnhaus und Wirtschaftsgebäude und gegebenenfalls die Ländereien feststellt.

Diese Beschreibung spielt eine wesentliche Rolle bei Ende des Pachtvertrages. Der Pächter ist nämlich verpflichtet, die gepachteten Güter als treusorgender Familienvater zu verwalten. Er haftet demnach für Schäden, welche durch sein Verhalten entstanden sind. Eine genaue Beschreibung des Zustands der gepachteten Güter bei Pachtbeginn erleichtert mithin die Feststellung einer guten oder schlechten Bewirtschaftung durch den Pächter.

Artikel 3 des Pachtgesetzes schreibt ein Abnahmeprotokoll nur für den Fall der Pachtung eines Hofes vor. Bei Nichtbeachten dieser Vorschrift gilt die gesetzliche Vermutung, dass der Pächter die gepachteten Güter in dem Zustand übernommen hat, in dem sie sich bei Pachtende befinden. Die Beweislast liegt somit beim Verpächter. In Ermangelung eines Abnahmeprotokolls, dürfte dieser Beweis jedoch schwer zu erbringen sein.

Bei der Verpachtung von Grundstücken ist eine Beschreibung der Pachtsache gesetzlich nicht vorgeschrieben. Sie hat in diesem Fall auch nicht die gleiche Bedeutung, wie dies bei der Verpachtung eines ganzen Betriebes der Fall ist.

Wenn der Verpächter den Pächter wegen Nachlässigkeit im Unterhalt der gepachteten Grundstücke haftbar machen will, so muss er den Beweis erbringen, dass der Unterhalt der Grundstücke bei Pachtbeginn besser war, als bei Pachtende.



4. PACTDAUER

Die Regeln über die Mindestdauer der Pachtverträge sind in den Artikeln 4 bis 6 festgelegt.

Der Pächter kann nur dann eine rationelle Bewirtschaftung seines Betriebes planen und auch durchführen, wenn er während einer Mindestdauer über die gepachteten Güter verfügen kann und ihm eine hinreichende Kündigungsfrist eingeräumt wird.

Die Mindestpachtdauer ist verschieden, je nachdem ob es sich um die Pacht eines Hofes oder von Grundstücken handelt. Grundsätzlich kann kein Pachtvertrag automatisch nach Ablauf der vertraglichen Pachtdauer, sondern nur auf Grund einer Kündigung, beendet werden. Wird der Vertrag nicht ordnungsgemäß gekündigt, verlängert er sich automatisch um die gesetzlich festgelegten Zeitabschnitte.

4.1. Mindestpachtdauer bei Pacht von landwirtschaftlichen Betrieben

Wenn das Gesetz es auch den Parteien überlässt, die Pachtdauer selbst zu bestimmen, so gilt dies nur insoweit die gesetzliche Mindestdauer nicht unterboten wird. Es steht den Parteien also frei, eine längere Vertragsdauer zu vereinbaren, nicht aber eine kürzere.

Die Mindestdauer für die Verpachtung eines landwirtschaftlichen Betriebs beträgt fünfzehn Jahre. Sollten die Parteien eine kürzere Dauer vereinbart haben, so wird diese von Gesetzes wegen auf fünfzehn Jahre angehoben. Nach Ablauf der Pachtzeit von fünfzehn Jahren, gibt es zwei Möglichkeiten, je nachdem ob der Pachtvertrag ordnungsgemäß gekündigt worden ist, oder nicht. Wurde der Vertrag nicht gekündigt, oder ist die Kündigung nicht ordnungsgemäß erfolgt, wird der Pachtvertrag um weitere fünfzehn Jahre verlängert.

Wurde die Kündigung fristgerecht, d.h. mindestens fünf Jahre vor Ablauf des Pachtvertrags, ausgesprochen, läuft der Pachtvertrag aus. Was die Form anbelangt, muss die Kündigung entweder mittels Zustellung durch den Gerichtsvollzieher oder durch Einschreibebrief erfolgen. Artikel 5 sieht nicht nur eine einzige automatische Verlängerung der Pachtzeit von fünfzehn Jahren, sondern eine unbegrenzte Zahl von Verlängerungen vor, sofern nicht der Verpächter fünf Jahre vor Ablauf einer solchen Periode den Pachtvertrag gekündigt hat. Somit verlängert sich dieser auf dreißig, fünfundvierzig ... Jahre, wenn der Verpächter nicht

gekündigt hat. Möchte der Verpächter das Pachtgut nach fünfzehn Jahren zurückhaben, so muss er also in den ersten zehn Jahre kündigen. Möchte er die Pachtzeit nach dreißig Jahren beendet sehen, so hat er vor Ende des fünfundzwanzigsten Jahres zu kündigen, usw.

Diese Regelung schützt hauptsächlich den Pächter, ohne jedoch allzu sehr die Rechte des Verpächters zu beschneiden. Wenn dem Pächter nämlich nicht zu einem gegebenen Zeitpunkt gekündigt wurde, so weiß er, dass er wenigstens zwanzig weitere Jahre den gepachteten Hof weiterbewirtschaften darf, also insgesamt mindestens dreißig Jahre. Wenn hingegen die Pacht gekündigt wurde, so endet sein Pachtvertrag erst nach fünf weiteren Jahren. Es verbleibt ihm somit genügend Zeit, bis zum Ende der Pachtdauer nach Alternativen Ausschau zu halten.

Artikel 5 regelt einen Sonderfall der eintritt, wenn der Verpächter den Pachtvertrag gekündigt hat, der Pächter trotzdem weiter auf dem Hof bleibt, und der Verpächter dies duldet. In diesem Fall entsteht nach Ablauf eines Jahres ein neuer Pachtvertrag für eine Dauer von wiederum fünfzehn Jahren. Der Verpächter kann den neuen Vertrag durch eine Kündigung, welche wenigstens neun Monate vor Ablauf der Fünfzehnjahresfrist erfolgen muss, beenden. Da gemäß Artikel 40 alle Pachtverträge am 1. November auslaufen, muss die Kündigung somit spätestens zum 31. Januar erfolgen.

4.2. Mindestdauer bei Pacht von landwirtschaftlichen Parzellen

Bei Pachtverträgen, die sich ausschließlich auf einzelne Grundstücke beziehen, beträgt die Mindestdauer sechs Jahre, unabhängig davon ob ein schriftlicher Vertrag abgeschlossen wurde oder nicht. Es ist zulässig, dass die Parteien eine längere Dauer vereinbaren.

Die Beendigung von Pachtverträgen bedarf einer Kündigung, ansonsten werden die Verträge bei Pachtende automatisch verlängert.

Grundsätzlich muss zwei Jahre vor Ablauf des Vertrages gekündigt werden. Will der Verpächter

demnach nach sechs Jahren wieder über sein Land verfügen, so muss er zwei Jahre vor Vertragsende kündigen. Die gleiche Kündigungsfrist gilt bei Vertragsverlängerung.

Bleibt der Pächter trotz Kündigung, aber unter Duldung des Verpächters, während wenigstens eines zusätzlichen Jahres im Genuss der gepachteten Grundstücke, so entsteht ein neuer Pachtvertrag von sechs Jahren. Der Verpächter kann diesen Vertrag unter Einhaltung einer neun monatigen Kündigungsfrist beenden, das heißt also jeweils bis zum 31. Januar.

5. VORZEITIGE KÜNDIGUNG DURCH DEN VERPÄCHTER

Es gibt Situationen in denen der Verpächter, vor Ablauf der normalen Pachtdauer, die Nutzung der ganzen Pachtsache oder eines Teils davon wiedererlangen kann. Gründe für eine vorzeitige Kündigung sind entweder der Eigenbedarf des Verpächters oder eine Änderung der Bestimmung einzelner verpachteter Parzellen.



5.1. Vorzeitige Kündigung des Pachtvertrags

In einigen Fällen hat der Verpächter, wenn er sich zur Verpachtung seines Hofes oder seiner Ländereien entschließt, nicht die Absicht, seine landwirtschaftliche Tätigkeit endgültig einzustellen. Umstände wie durch Krankheit oder Unfall bedingte Arbeitsunfähigkeit können dazu führen, dass der Verpächter vorübergehend nicht in der Lage ist seinen Betrieb zu bewirtschaften. In anderen Fällen trägt sich der Verpächter mit dem Gedanken, dass in absehbarer Zukunft ein naher Angehöriger eine landwirtschaftliche Tätigkeit aufnehmen könnte, beispielsweise ein Nachkomme der noch in der Ausbildung ist. Unter diesen Umständen wären die Pachtauern von fünfzehn, beziehungsweise sechs Jahren zu lang. Daher ermöglicht es Artikel 7 dem Verpächter das Pachtverhältnis vor Ablauf der vereinbarten Pachtdauer wegen Eigenbedarfs zu kündigen.

Eigenbedarf besteht nicht nur, wenn der Verpächter die Pachtsache selbst nutzen möchte, sondern auch, wenn die Pachtsache künftig von seinem Ehe- oder Lebenspartner, von einem Nachkommen

oder Adoptivkind, oder einem Nachkommen oder Adoptivkind seines Ehepartners bewirtschaftet werden soll.

Damit dem Pächter nicht unvorhergesehen die Lebensgrundlage entzogen werden kann, muss die Möglichkeit einer vorzeitigen Kündigung im Pachtvertrag vereinbart worden sein. Die vorzeitige Kündigung kann frühestens drei Jahre nach Beginn des Pachtverhältnisses, unter Einhaltung einer Frist von neun Monaten, erfolgen. Bei einer Kündigung bis zum 31. Januar, endet die Pacht also am 1. November des Kündigungsjahres. Sie endet erst im darauffolgenden Jahr, wenn der Verpächter den Vertrag nach dem 31. Januar kündigt.

Der Vormund eines Minderjährigen, welcher Eigentümer landwirtschaftlicher Güter ist, kann seinerseits im Pachtvertrag die Möglichkeit einer vorzeitigen Pachtbeendigung vorsehen, um dem Minderjährigen zu erlauben, später die Bewirtschaftung dieser Güter selbst zu übernehmen.

5.2. Vorzeitige Kündigung bestimmter Parzellen

Eine vorzeitige Kündigung kann auch dann erfolgen, wenn einzelne Parzellen der landwirtschaftlichen Nutzung dadurch entzogen werden sollen, dass sie einer Bebauung oder einer industriellen Bestimmung zugeführt werden. Diese neue Bestimmung der Parzellen muss zum Zeitpunkt der Kündigung gegeben sein, sie braucht nicht bereits bei Pachtbeginn bestanden zu haben. Daher braucht dieser Kündigungsgrund auch nicht im Pachtvertrag vorgesehen zu sein.

Wenn der Verpächter weiß, dass er die Parzelle bei Bedarf kurzfristig kündigen kann, wird er weniger Bedenken haben, Parzellen, welche in einer absehbaren Zeit einer dieser Bestimmungen zugeführt werden sollen oder könnten, zu verpachten.

Die Kündigungsfrist beträgt auch hier neun Monate vor Ablauf des Kulturjahres. Der Pachtvertrag endet am 1. November des laufenden Kulturjahres, wenn die Kündigung bis zum 31. Januar einschließlich erfolgt ist, ansonsten am 1. November des darauffolgenden Jahres.

Der Pächter hat Anrecht auf eine anteilige Pachtminderung. Wenn die gekündigten Parzellen mehr als 10 % der von ihm bewirtschafteten Nutzfläche ausmachen, hat er zudem Anspruch auf eine Entschädigung für den Schaden, der ihm durch den Entzug der gepachteten Parzellen entstanden ist.

5.3. Angabe des Kündigungsgrundes und gerichtliche Überprüfung

Wird der Pachtvertrag vorzeitig gekündigt reicht es nicht aus, dass das Kündigungsschreiben einen allgemein gehaltenen Kündigungsgrund anführt. Artikel 9 fordert genaue Angaben zum Kündigungsgrund und gegebenenfalls zur Person des künftigen Bewirtschafters.

Eine Kündigung die diesem Erfordernis nicht genügt, ist unwirksam. Dazu muss der Pächter die Kündigung allerdings innerhalb nur eines Monats ab der Zustellung der Kündigung vor Gericht anfechten. Der Friedensrichter entscheidet dann, ob die Kündigung rechtens ist, unter anderem dadurch, dass er prüft ob die Umstände erkennen lassen, dass der angegebene Kündigungsgrund den wahren Absichten des Verpächters entspricht.

Die gepachteten Güter müssen tatsächlich binnen sechs Monaten von dem Familienmitglied bewirtschaftet werden, welches im Kündigungsschreiben als zukünftiger Bewirtschafter benannt ist. Desgleichen muss das Vorhaben, das der Verpächter als Kündigungsgrund angeführt hat, binnen eines Jahres umgesetzt werden. Die Frist beginnt an dem Tag zu laufen, an dem der Pächter die vormals gepachteten Güter verlassen hat. Wenn die ehemals gepachteten Güter nicht der in der Kündigung angegebenen Bestimmung zugeführt werden, hat der Pächter Anspruch darauf, dass ihm die gepachteten Güter wieder überlassen werden, sowie auf Schadenersatz.



6. KÜNDIGUNG DURCH DEN PÄCHTER

6.1. Gleiche Verpflichtungen

Für den Pächter gelten für die Kündigung des bestehenden Pachtvertrages die gleichen Bestimmungen, wie für den Verpächter. Auch der Pächter hat die Mindestpachtdauer einzuhalten. Auch er muss den Pachtvertrag kündigen, um ihn zu beenden.

6.2. Ausnahme

Darüber hinaus ist der Pächter berechtigt den Pachtvertrag vorzeitig zu kündigen, wenn er selbst oder ein zur Bewirtschaftung des Betriebes unentbehrliches Familienmitglied arbeitsunfähig wird oder stirbt und die ordnungsmäßige Bewirtschaftung des Betriebes nicht mehr gewährleistet ist. Die Kündigung muss innerhalb eines Jahres erfolgen. Das Pachtgesetz geht davon aus, dass, falls der Pächter die vorerwähnte

Frist verstreichen lässt, ohne zu kündigen, er weiterhin in der Lage ist, die gepachteten Güter zu bewirtschaften, zum Beispiel indem er auf eine fremde Arbeitskraft zurückgreift. Die Kündigung muss mindestens neun Monate vor dem Ende des Kulturjahres erfolgen, andernfalls endet das Pachtverhältnis erst am Ende des darauffolgenden Jahres.



7. BEENDIGUNG DER PACT IM GEGENSEITIGEN EINVERNEHMEN

7.1. Formvorschrift

Wenn Pächter und Verpächter einig sind die Pacht vor Ablauf der vertraglichen Pachtdauer zu beenden, so müssen sie dennoch bestimmte Formvorschriften einhalten.

Artikel 13 des Pachtgesetzes geht nämlich von der Annahme aus, dass - wenn auch in Normalfällen die Entscheidung, die bestehende Pacht zu beenden, durchaus den Absichten der beiden Parteien, insbesondere des Pächters, entsprechen mag - die Gefahr einer Manipulation seitens des Verpächters nicht auszuschließen ist. Diese kann darin bestehen, dass der Verpächter vor Abschluss des Pachtvertrages den Pächter einen nachdatierten Vertrag unterschreiben lässt, der eine einvernehmliche Pachtbeendigung nach einer kürzeren Frist als die gesetzliche Mindestdauer vorsieht.

Um eine solche Umgehung der gesetzlichen Bestimmungen zu verhindern, sieht Artikel 13 vor, dass eine Pachtbeendigung im gegenseitigen Einvernehmen entweder auf Grund einer öffentlichen Urkunde oder durch eine von den beiden Parteien beim Friedensgericht abzugebende Erklärung erfolgen muss. Alle anderen Abmachungen sind ungültig, und der Pächter kann eine derartige Vereinbarung mit der Begründung der Rechtswidrigkeit anfechten.

7.2. Verkauf verpachteter Güter

Artikel 35*bis* des Pachtgesetzes sieht vor, dass wenn der Verpächter sich dazu entschließt die Pachtsache, sei es der ganze landwirtschaftliche Betrieb oder ein oder mehrere Grundstücke zu veräußern, er, außer im Falle einer öffentlichen Versteigerung dem Pächter seine Verkaufsabsicht mitteilen muss.

Ab dem Erhalt dieser Mitteilung hat der Pächter einen Monat Zeit um dem Verpächter sein Interesse am Kauf der Pachtsache mitzuteilen und gegebenenfalls ein Kaufangebot zu machen. Während dieser Frist darf der Verpächter die Pachtsache nicht verkaufen. Tut er es doch, ist der Kaufvertrag nichtig.

Da im Fall einer öffentlichen Versteigerung der Pächter sich durch den öffentlichen Charakter der Versteigerung in derselben Lage befindet wie alle anderen Mitbewerber, kann auf eine Mitteilung seitens des Verpächters verzichtet werden. Im Fall einer Zwangsversteigerung besteht gleichfalls

keine Verpflichtung zu einer Mitteilung, da in diesem Fall keine Verkaufsabsicht des Verpächters besteht.

Bei Artikel 35*bis* handelt es sich nicht um ein Vorkaufsrecht des Pächters. Dies würde nämlich bedeuten, dass der Pächter nicht nur vom Verpächter über den Verkauf in Kenntnis gesetzt werden müsste, sondern, dass ihm der von einem Dritten gebotene Kaufpreis mitzuteilen wäre und der Pächter, der bereit wäre den gleichen Kaufpreis zu zahlen, Vorrang vor jedem anderen Käufer hätte.

Der Käufer von verpachteten Immobilien ist in jedem Fall an die bestehenden Pachtverträge gebunden. Der Käufer tritt in die Rechte und Pflichten des vorigen Verpächters ein und kann den Pachtvertrag unter den gleichen Bedingungen wie der vormalige Verpächter selbst beenden, gleich ob dieser Pachtvertrag schriftlich oder mündlich geschlossen wurde.

8. TOD DES PÄCHTERS

8.1. Auswirkung auf den Vertrag

Artikel 1742 des Code civil bestimmt, dass die Pacht durch das Ableben weder des Pächters noch des Verpächters beendet wird.

Die Artikel 15 bis 19 des Pachtgesetzes legen die Bedingungen fest, unter denen die Erben des Pächters die Pacht weiterführen oder beenden können, oder unter denen der Verpächter selbst dies tun darf. Diese Regeln sind verschieden ausgestaltet, je nachdem ob der Pächter bei seinem Tode Erben hinterlässt, welche an der Bewirtschaftung der gepachteten Güter teilgenommen haben oder nicht.

Waren die Erben nicht an der Bewirtschaftung beteiligt, so kann der Verpächter ihnen innerhalb von sechs Monaten nach dem Tode des Pächters kündigen.

Die Erben des Pächters, ob sie an der Bewirtschaftung der gepachteten Güter beteiligt waren oder nicht, dürfen in der gleichen Frist kündigen. Die Pacht endet dann am 1. November des Kündigungsjahres, wenn die Kündigung spätestens am 31. Januar desselben Jahres erfolgt, oder im darauffolgenden Jahr, wenn die Kündigung nach dem 31. Januar ausgesprochen wurde.

Wenn der Pächter Erben hinterlässt, die gemeinsam mit ihm den gepachteten Hof oder die gepachteten Grundstücke bewirtschaftet haben, so darf der Verpächter den Erben nur unter den gleichen Voraussetzungen kündigen, wie er es gegenüber dem Pächter selbst hätte tun dürfen.

8.2. Bestimmung des Betriebsnachfolgers

Die Erben des Pächters können die gepachteten Immobilien gemeinsam bewirtschaften oder einem von ihnen die Bewirtschaftung überlassen. Wenn mehrere Erben Anspruch auf die Bewirtschaftung erheben und die Erben sich nicht einigen, entscheidet der Friedensrichter über die Nachfolge des Pächters.

Die Kriterien für die Auswahl sind verschieden, je nachdem ob der verstorbene Pächter einen landwirtschaftlichen Betrieb oder einzelne Grundstücke gepachtet hat.

Wurde ein Betrieb gepachtet, so wird der Richter denjenigen Erben als Nachfolger bestimmen, der am besten geeignet ist, den Hof zu bewirtschaften.

Hat der Pächter hingegen ausschließlich Grundstücke gepachtet, so gilt derjenige Erbe als Nachfolger des Pächters, welcher den Betrieb des verstorbenen Pächters weiterführt, sei es auf Grund einer richterlichen Entscheidung, oder der erfolgten Einigung zwischen den Erben. Diese Regel erklärt sich dadurch, dass der landwirtschaftliche Betrieb als solcher eine wirtschaftliche Einheit bildet.

8.3. Rolle des Verpächters

Der Verpächter selbst spielt in dieser Auseinandersetzung zwischen den Erben des Pächters eine passive Rolle. Er darf den oder die neuen Pächter, gleichwie diese bestimmt wurden, nicht ablehnen.

Der Name des oder der neuen Pächter muss dem Verpächter schriftlich mitgeteilt werden. So lange diese Mitteilung nicht erfolgt ist, haften sämtliche Erben des Pächters als Gesamtschuldner für alle

Verpflichtungen, die sich vom Tode des Pächters bis zur erfolgten Mitteilung aus dem Pachtvertrag ergeben. Dies gilt besonders für die Zahlung des Pachtzinses. Gesamtschuldnerische Haftung bedeutet, dass der Verpächter jeden Erben für die gesamte geschuldete Summe belangen kann. Dieser Erbe darf dann, nachdem er den Verpächter bezahlt hat, von seinen Miterben die Zahlung ihres Anteils an der Gesamtschuld zurückfordern.



9. GERICHTLICHE AUFLÖSUNG

9.1. Unterschiedliche Rechte

Bisher wurde die Beendigung der Pacht nur unter der Optik einer Kündigung durch den Pächter, den Verpächter, oder gegebenenfalls durch beide Parteien beleuchtet. Normalerweise endet die Pacht nach einem festen Zeitabschnitt, welcher stets der 1. November ist.

Die Pacht kann aber auch vorzeitig ein Ende nehmen, ohne dass vorher eine Kündigung erfolgt ist, und zwar dadurch, dass eine der Parteien die gerichtliche Auflösung erwirkt. Eine derartige gerichtliche Auflösung setzt eine schwerwiegende Vertragsverletzung durch eine der Parteien voraus.

Artikel 20 des Pachtgesetzes regelt nur die gerichtliche Pachtauflösung auf Antrag des Verpächters und bestimmt einschränkend die Fälle, in denen der Friedensrichter einem solchen Antrag stattgeben darf. Diese Bestimmung

wurde zum Schutze des Pächters eingeführt. Sie verhindert nämlich, dass der Verpächter im Pachtvertrag festhalten kann, dass eine Verletzung einer vertraglichen Vorschrift, sei sie auch noch so geringfügig, die vorzeitige Auflösung des Pachtvertrages nach sich zieht.

Das Pachtgesetz hat nicht vorgesehen, in welchen Fällen die Pacht auf Antrag des Pächters aufgelöst werden kann, da kaum ein Pachtvertrag Klauseln zugunsten des Pächters vorsieht, deren Nichtbeachtung durch den Verpächter die Pachtauflösung nach sich ziehen soll. Das Gericht entscheidet also nach freiem Ermessen, ob es einem diesbezüglichen Antrag des Pächters stattgibt oder nicht.

9.2. Vertragsverletzung

Nach Artikel 20 ist eine gerichtliche Pachtauflösung auf Antrag des Verpächters in vier abschließend aufgezählten Fällen möglich.

1. Wenn der Pächter sechs Monate nach einer durch Einschreibebrief erfolgten Mahnung den Pachtzins nicht bezahlt hat;
2. Wenn der Pächter, durch eine schlechte Bodenbewirtschaftung oder grobe Fahrlässigkeit beim Unterhalt der Gebäude, der Pachtsache einen schweren Schaden zugefügt hat;
3. Wenn der Pächter die gepachteten Güter ohne Erlaubnis des Verpächters an Dritte untervermietet oder den Pachtvertrag an Dritte abtritt. Dies gilt nicht für die Übertragung an die Nachkommen des Pächters.

4. Wenn der Pächter, seine Familienmitglieder oder die Person, welche den Betrieb an seiner Stelle führt, sich gegenüber dem Verpächter oder dessen Familienmitgliedern, die mit ihm unter einem Dach wohnen, feindseliger Handlungen oder schwerer Beleidigungen schuldig gemacht haben.

Dem Verpächter kann zudem Schadenersatz zugesprochen werden.

10. UNTERVERMIETUNG UND ABTRETUNG

10.1. Prinzipielles Verbot ohne Erlaubnis

Artikel 21 des Pachtgesetzes bestimmt, dass der Pächter nicht ohne schriftliche Genehmigung des Verpächters die Pachtsache untervermieten oder den Pachtvertrag an einen Dritten abtreten darf. Diese Bestimmung erklärt sich dadurch, dass der Verpächter seinen Betrieb oder seine Grundstücke

auf längere Zeit dem Pächter überlassen muss. Dies setzt ein gutes Verhältnis zwischen den beiden Parteien voraus. Diese Voraussetzung wäre nicht mehr gegeben, wenn der Pächter dem Verpächter einen Nachmieter aufzwingen könnte.

10.2. Ausnahmen

Zu diesem allgemeinen Verbot der Untervermietung oder Pachtabtretung ohne vorherige Genehmigung des Verpächters sieht das Gesetz zwei Ausnahmen vor.

Artikel 21 erlaubt dem Pächter gepachtete Parzellen mit anderen Landwirten, mit dem Ziel einer besseren Bewirtschaftung, zu tauschen.

Gemäß Artikel 23 bedarf es keiner Genehmigung des Verpächters für die Abtretung des Pachtvertrags vom Pächter an seine Nachkommen oder die seines Ehepartners. Die Abtretung ist dem Verpächter schriftlich mitzuteilen.

Gegen die erfolgte Abtretung kann der Verpächter innerhalb eines Monats nachdem ihm die Abtretung mitgeteilt worden ist Klage vor Gericht erheben.

10.3. Wirkung

Soweit die Untervermietung oder die Pachtabtretung rechtmäßig zustande gekommen sind, ist das Pachtgesetz anwendbar. Der Unterpächter und der Nachpächter genießen den gleichen Rechtsschutz wie der Pächter selbst und unterliegen auch den gleichen Verpflichtungen, mit zwei Einschränkungen.

Die erste betrifft die Dauer der Pacht. Es entsteht kein neuer Pachtvertrag, sondern der Pachtvertrag wird fortgeführt. Die Pächter treten an die Stelle des vorherigen Pächters. Sie haben jedoch ein Anrecht auf die gleiche automatische Pachtverlängerung wie der ursprüngliche Pächter.

Die zweite Ausnahme betrifft die möglichen Investitionen des Pächters. Der Pächter darf nämlich, unter bestimmten Voraussetzungen, ohne Erlaubnis des Verpächters Investitionen auf dem gepachteten Hof vornehmen, und bei Ablauf der Pacht muss der Verpächter ihm gegebenenfalls eine Entschädigung zahlen, wenn diese Investitionen noch nicht ganz abgeschlossen sind.

Hiervon sind der Untermieter und der Nachmieter des Pächters ausgenommen, bedingt durch den besonderen Charakter dieser Verträge und die kürzere Pachtdauer.

11. PACTZINS UND ANPASSUNG

11.1. Nach jeder Fünfjahresfrist

Das Pachtgesetz setzt keine Höchstgrenze für den Pachtzins fest. Die Parteien können bei Vertragsabschluss den Preis nach freiem Ermessen bestimmen.

Das Pachtgesetz sieht jedoch die Möglichkeit zur Anpassung des Pachtzinses im Laufe der Pachtzeit vor. Sie ist nach jeder Fünfjahresfrist zulässig.

Nach welchen Kriterien kann eine solche Änderung geschehen? Bei der Antwort auf diese Frage ist zu unterscheiden, ob die Parteien eine Anpassung des abgemachten Pachtzinses in ihrem Pachtvertrag festgehalten haben oder nicht.

11.2. Anpassung nach dem Ertragswert

Wenn der Pachtvertrag keine diesbezüglichen Bestimmungen enthält, so sieht Artikel 26 des Pachtgesetzes vor, dass die Anpassung des Pachtzinses auf der Grundlage des Ertragswerts erfolgt.

Der Ertragswert ist ein Begriff, der im Rahmen des landwirtschaftlichen Erbgesetzes Anwendung findet. Er stellt den Preis dar, den der Nachfolger im landwirtschaftlichen Betrieb den weichenden Erben bei der Betriebsübernahme zu zahlen hat. Der Ertragswert wurde erstmalig durch eine großherzogliche Verordnung vom 14. Juli 1971

festgelegt. Er sah damals einen Mindestwert von 49.000 F je ha und einen Höchstwert von 59.800 F je ha vor.

Die Berechnung des Ertragswerts erfolgt nach den Bestimmungen der großherzoglichen Verordnung vom 14. Juli 1971 (Mém. A 47, 1205), zuletzt geändert durch die großherzogliche Verordnung vom 27. April 2010 (Mém. A 72, 2010).

Gegenwärtig gilt für den Ertragswert ein Minimalwert von 3.873 €/ha und ein Höchstwert von 5.490 €/ha.

11.3. Gültige Vertragsklauseln

Es steht den Parteien frei die Kriterien festzulegen, nach denen die alle fünf Jahre zulässige Anpassung des Pachtpreises vorgenommen werden soll. Das Pachtgesetz untersagt lediglich die sogenannte Indexklausel, das heißt die Anbindung an die Kosten der Lebenshaltung (Verbraucherpreisindex). Diesem Verbot liegt die Erwägung zugrunde, dass der Verkaufspreis der landwirtschaftlichen Produkte sich nach eigenen Regeln auf EU-Ebene bildet. Ferner erlaubt die Marktlage nicht immer, dass die landwirtschaftlichen Erzeugerpreise die durch die Inflation bedingte Kostensteigerung auffangen.

Die Anhebung der Pachtpreise soll sich also nach Maßstäben richten, welche mit der landwirtschaftlichen Erzeugung in direktem Zusammenhang stehen. Daher liegt es nahe, den Pachtzins an die Preisentwicklung der gängigen landwirtschaftlichen Produkte zu binden, wie zum Beispiel Milch, Rindfleisch, Schweinefleisch, Getreide, Trauben oder Wein.

So kann sich die Anpassung an der Preisentwicklung eines einzelnen landwirtschaftlichen Erzeugnisses, z. B. Milch, ausrichten, sich aber auch auf mehrere Produkte beziehen, wie z. B. Milch, Rindfleisch und Getreide. Die betreffenden Erzeugerpreise können zu gleichen Teilen berücksichtigt werden, z. B. zu je einem Drittel. Die Gewichtung kann aber auch für die verschiedenen Erzeugnisse unterschiedlich sein.

Die Anpassungsklausel sollte im Vertrag klar formuliert werden, um nachträglichen Schwierigkeiten über den neuen Pachtpreis vorzubeugen. Da normalerweise der Preis eines landwirtschaftlichen Produktes weitgehend von seiner Qualität abhängig ist, sollten sich die Parteien vorher einigen, auf welche Qualitätsstufe abzustellen ist.



12. ENTSCHÄDIGUNG FÜR INVESTITIONEN

12.1. Betriebsverbesserungen

Nicht immer sind die dem Pächter überlassenen Immobilien in bestem Zustand. Die verpachteten Höfe sind selten der technischen Entwicklung in der Landwirtschaft angepasst. Dem Verpächter ist kaum daran gelegen, die erforderlichen Verbesserungen vorzunehmen, da diese Kosten in den wenigsten Fällen durch einen entsprechenden Pachtpreis gedeckt würden.

Der Pächter hat jedoch Interesse daran, die notwendigen Investitionen durchzuführen, sofern er, aufgrund der ihm zugestandenen Pachtzeit die getätigten Betriebsverbesserungen in voller Höhe abschreiben kann. Wenn dies, aus Umständen die der Pächter nicht zu vertreten hat, nicht möglich

ist, möchte dieser wenigstens bei Ablauf der Pacht vom Verpächter eine angemessene Entschädigung erhalten.

Artikel 27 gibt dem Pächter eines landwirtschaftlichen Betriebes das Recht, verschiedene Investitionen vorzunehmen. Der Pächter von einzelnen Parzellen hingegen hat dieses Recht nicht. Er kann, es sei denn der Pachtvertrag sieht dies ausdrücklich vor, bei Ende der Pachtzeit keine Entschädigung für die vorgenommenen Verbesserungen, z. B. in Form von neuen Umzäunungen, Drainageanlagen, Pflanzungen beantragen.

12.2. Voraussetzungen

In Bezug auf die Wohnräume darf der Pächter nur solche Verbesserungen vornehmen, die notwendig sind. Für die an Wirtschaftsgebäuden zu tätigen Investitionen genügt es, dass Investitionen nützlich sind und dem Bestimmungszweck des gepachteten Betriebes angepasst sind. Das bedeutet, dass die beabsichtigten Investitionen sich im Rahmen des gepachteten Betriebes halten müssen. Beispiel: Der Pächter will einen Kuhstall bauen. Die Betriebsfläche des gepachteten Betriebes beträgt 25 ha. Daneben hat der Pächter noch von anderen Besitzern 40 ha Land gepachtet. Er bewirtschaftet also insgesamt 65 ha. Der Umfang

des neuen Kuhstalles richtet sich nach der Fläche des gepachteten Betriebes (25 ha) und nicht nach der gesamten Nutzfläche (65 ha). Andernfalls könnte der Verpächter bei Ablauf der Pacht zur Zahlung einer unverhältnismäßigen Entschädigung geordert werden. Diese Bestimmung ist sicherlich nicht immer im Interesse des Pächters. Dieser hat nämlich bei Betriebsverbesserungen, die über den Rahmen des gepachteten Betriebes hinausgehen nur die Möglichkeit, mit dem Verpächter eine Übereinkunft auszuhandeln, welche seinem Vorhaben gerecht wird.



12.3. Erlaubnis

Der Pächter darf nicht nach eigenem Gutdünken Verbesserungen auf dem gepachteten Betrieb vornehmen. Er benötigt die schriftliche Einwilligung des Verpächters. Dazu muss der Pächter dem Verpächter die notwendigen Unterlagen, wie Bebauungsplan und Kostenvorschlag vorlegen. Wenn der Verpächter seine Einwilligung verweigert oder binnen zwei Monaten nicht antwortet, kann der Pächter sich an den Friedensrichter wenden und von diesem die Einwilligung zu dem geplanten Vorhaben einholen.

Hat der Pächter die mit der Einwilligung des Verpächters oder des Friedensrichters durchgeführten Arbeiten beendet, so verlangt Artikel 28, dass er zusammen mit dem Verpächter eine Abnahme der getätigten Investitionen vornimmt. Bei der Abnahme wird der endgültige Kostenpunkt der Verbesserungen festgehalten. Dieser Kostenpunkt dient zur Berechnung der Abschreibungen der Investitionen und gegebenenfalls zur Berechnung der dem Pächter geschuldeten Abgangsentschädigung.

12.4. Anrecht auf Abgangsentschädigung

Das Pachtgesetz strebt die Begrenzung der Fälle an, in denen der Verpächter zur Zahlung einer Entschädigung für Verbesserungen verpflichtet ist. Es versucht, dieses Ziel zu erreichen, indem es die Parteien anhält, so lange am bestehenden Pachtvertrag festzuhalten, bis die vom Pächter getätigten und vorher genehmigten Investitionen beschrieben sind.

Es hat dabei folgende Regeln über das Recht des Pächters auf eine Abgangsentschädigung und deren Umfang festgelegt.

1. Der Pächter, welcher freiwillig den gepachteten Betrieb verlässt, ehe die von ihm vorgenommenen Bauten oder Einrichtungen beschrieben sind, hat kein Anrecht auf eine Entschädigung. Das Gleiche gilt, wenn der Pächter den gepachteten Betrieb, vor Abschreibung der getätigten Investitionen, verlassen muss, weil der Pachtvertrag auf Betreiben des Verpächters wegen Vertragsverletzung durch den Pächter gerichtlich aufgelöst wurde.

2. Wenn der Verpächter, ohne Verschulden des Pächters, den Pachtvertrag aufgelöst hat, ehe die betreffenden Investitionen beschrieben sind,

so ist er verpflichtet, diesem eine Entschädigung in Höhe der noch nicht abgeschriebenen Investitionskosten zu zahlen. Das gleiche gilt, wenn die Pacht auf Betreiben des Pächters gerichtlich aufgelöst wurde, weil der Verpächter seinen vertraglichen Verpflichtungen nicht nachgekommen ist.

3. Im Fall der Kündigung wegen Arbeitsunfähigkeit oder Tod des Pächters oder eines Familienmitglieds ist die Höhe der Abgangsentschädigung auf die Summe des in den vier vorangegangenen Jahren gezahlten Pachtzinses begrenzt. Diese Begrenzung der Entschädigung erklärt sich dadurch, dass es ungerechtfertigt wäre den Verpächter ungebührlich zu belasten, wenn der Pachtvertrag durch Umstände die auch er nicht zu vertreten hat, beendet wird. Gleichwohl kann diese Bestimmung den Pächter oder seine Erben hart treffen, wenn der Fall kurz nachdem der Pächter die Investitionen vorgenommen hat, eintritt, weil dann der abzuschreibende Wert noch hoch ist.

12.5. Berechnung der Abschreibungen

Die Abschreibungen berechnen sich nach dem bei der Abnahme der Arbeiten festgehaltenen Kosten. Diese Abschreibungen geschehen nach pauschalen Sätzen, die gemäß Artikel 33 des Pachtgesetzes nicht mehr als 15 % und nicht weniger als 5 %, je nach der Art der Investitionen, betragen dürfen.

Die großherzogliche Verordnung vom 5. Juli 1985 (Mém. A 37, 611) hat den jährlichen pauschalen Abschreibungssatz für landwirtschaftliche Gebäude, einschließlich Infrastrukturarbeiten auf 5 % und für Einrichtungen die fest mit landwirtschaftlichen Gebäuden verbunden sind auf 8,5 % festgelegt.

12.6. Wegnahme von Konstruktionen und Bauwerken

Artikel 34 des Pachtgesetzes untersagt dem Pächter, ohne Erlaubnis des Verpächters bei Pachtende Konstruktionen und Bauwerke die er auf der Pachtsache errichtet hat, wegzunehmen. Diese Lösung drängt sich auf, da der Verpächter, als Eigentümer der Grundstücke, auch Eigentümer dieser Investitionen geworden ist.

Andererseits kann der Verpächter die Entfernung der getätigten Investitionen nur dann vom Pächter verlangen, wenn sie baufällig sind oder wenn die Gefahr besteht, dass sie baufällig werden.



13. BEWIRTSCHAFTUNG DURCH DEN PÄCHTER

13.1. Bewirtschaftungsfreiheit

Pachtverträge enthalten nicht selten Bestimmungen, in denen der Verpächter dem Pächter genaue Vorschriften über die Bewirtschaftung der gepachteten Güter macht. So wird dieser oft verpflichtet, eine bestimmte Fruchtfolge einzuhalten, oder die Kulturart nicht zu ändern. Derartige Bestimmungen widersprechen dem Interesse des Pächters, da sie ihn an der Ausrichtung des Betriebes nach seinen eigenen Zielsetzungen hindern.

Artikel 35 erklärt die Nichtigkeit aller Bestimmungen des Pachtvertrages, welche darauf hinauslaufen, die Bewirtschaftungsfreiheit des Pächters einzuschränken. Das Gleiche gilt für Vorschriften, welche das freie Verfügungsrecht des Pächters über die Erzeugnisse seines Betriebes begrenzen.



13.2. Tragweite

Wie ist diese Bewirtschaftungsfreiheit mit den Bestimmungen des weiterhin gültigen Artikels 1728 des Code civil vereinbar, laut dem der Pächter die Pachtsache als treusorgender Familienvater verwalten muss?

Bewirtschaftungsfreiheit bedeutet für den Pächter, dass er den gepachteten Gütern diejenige Ausrichtung geben darf, welche er, den Umständen wie Betriebsgröße, verfügbare Arbeitskräfte gemäß, als die geeignetste erachtet. Je nach der zu erwartenden Rentabilität darf der Pächter somit seinen Betrieb auf die Milchwirtschaft, die Viehwirtschaft oder den Getreidebau ausrichten und die gepachteten Parzellen in Ackerland oder Wiesen umwandeln. Er darf auch die Bestimmung der landwirtschaftlichen Gebäude ändern.

Diese Freiheit in der Betriebsführung bedeutet jedoch nicht blindes Experimentieren. Sie darf keineswegs in Missbrauch ausarten und den Gütern des Verpächters Schaden zufügen. Verwaltet der Pächter nämlich die Pachtsache nicht als treusorgender Familienvater, so kann der Verpächter ihn zur Ordnung rufen und die gerichtliche Auflösung der Pacht wegen schlechter Bewirtschaftung beantragen.

Der Pächter darf frei über den Verkauf seiner Erzeugnisse verfügen. So darf ihm der Verpächter weder auferlegen, noch verbieten, seine landwirtschaftlichen Produkte an einen bestimmten Käufer oder eine landwirtschaftliche Genossenschaft zu verkaufen.

13.3. Rechte des Verpächters

Artikel 35, Absatz 2 des Pachtgesetzes erklärt Bestimmungen für zulässig, welche sich auf den Zustand beziehen, in dem die gepachteten Güter bei Pachtanfang zurückzuerstatten sind. So darf der Verpächter bestimmen, dass diese Güter, was die Fruchtbarkeit, die Fruchtfolge oder die Sauberkeit anbelangt, in dem Zustand zurückzulassen sind, der demjenigen entspricht, welcher bei Pachtanfang bestanden hat.

Ebenfalls gültig sind Klauseln die den Pächter verpflichten Rebstöcke oder Obstbäume zu pflanzen, zu erhalten und zu ersetzen.

Damit eine solche Vertragsklausel praktische Anwendung finden kann, ist es unerlässlich, dass bei Pachtanfang eine Beschreibung der Grundstücke und deren Zustand bei Pachtanfang beschreibt. Eine nachträgliche Feststellung des ursprünglichen Zustandes dürfte sich als schwierig erweisen.

Wenn bei der Verpachtung eines landwirtschaftlichen Betriebes keine Beschreibung der Pachtsache vorgenommen wurde, gilt die Vermutung, dass der Pächter sie bei Pachtanfang in dem Zustand vorgefunden hat, wie er sie bei Ablauf der Pachtdauer verlässt.

14. ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

Da es nicht das Ziel ist die Parteien vor vollendete Tatsachen zu stellen, hat der Gesetzgeber Übergangsbestimmungen für die vor dem Inkrafttreten des Gesetzes vom 2. Juli 2018 bestehenden Pachtverträge vorgesehen.

Der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes vom 2. Juli 2018 laufende Pachtvertrag behält seine Gültigkeit mit den von den Parteien vereinbarten Bedingungen und zwar bis zu seinem Ablauf oder bis zum Ablauf des laufenden Zeitraums.

Ab dem Inkrafttreten des Gesetzes vom 2. Juli 2018 und bis zum 31. Dezember 2018 bestehen folgende Möglichkeiten um den Pachtvertrag zu kündigen:

Der Pachtvertrag eines ganzen landwirtschaftlichen Betriebes handelt, der Inkrafttreten des Gesetzes vom 2. Juli 2018 seit mindestens sechs Jahren läuft, kann mit in einer Frist von mindestens drei Jahren gekündigt werden.

Der Pachtvertrag von landwirtschaftlichen Grundstücken, der bei Inkrafttreten des Gesetzes vom 2. Juli 2018 seit mindestens drei Jahren läuft, kann dieser mit in einer Frist von mindestens zwei Jahren gekündigt werden.

Läuft der Pachtvertrag von landwirtschaftlichen Grundstücken, bei Inkrafttreten des Gesetzes seit mindestens neun Jahren, kann er mit in einer Frist von mindestens neun Monaten gekündigt werden.



ANHANG

Loi du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme

(version coordonnée)

modifiée par:

- règlement grand-ducal du 9 décembre 1983 relatif à l'uniformisation de certains délais de procédure
 - loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil
 - loi du 2 juillet 2018 portant modification
- 1° de la loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme et
2° de certaines dispositions du Code civil

<http://legilux.public.lu/eli/etat/leg/loi/1982/06/18/n1/jo>

Chapitre I^{er} - Dispositions générales

Art. 1^{er}. Tombent sous l'application de la présente loi les baux de biens immeubles affectés principalement à une exploitation agricole.

Est considérée comme agricole toute exploitation dans laquelle est exercée une activité relevant de la Chambre d'Agriculture.

Sauf disposition contraire, la présente loi s'applique indistinctement aux baux de fermes entières et à ceux portant sur des parcelles.

Ne sont pas soumis aux dispositions de la présente loi les baux portant sur les biens ruraux appartenant à l'Etat et aux communes, ainsi qu'à des personnes auxquelles s'appliquent les dispositions de la loi du 10 décembre 2009 relative à l'hospitalisation sans leur consentement de personnes atteintes de troubles mentaux.

Art. 2. Le bail portant sur une ferme entière doit être constaté par écrit, faute de quoi celui qui se trouve en possession de la ferme peut faire la preuve de l'existence du bail et de ses conditions, en ce compris le début d'occupation et le montant du fermage, par toutes voies de droit, témoins et présomptions compris. Si le montant du fermage convenu n'est pas établi, il est déterminé par le juge de paix, lequel s'inspirera des usages de la région, après expertise éventuelle.

Art. 3. Si le bail porte sur une ferme entière, un état des lieux doit être établi contradictoirement et à frais communs dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou dans les trois mois suivant celle-ci. Passé ce délai de trois mois ou en cas de désaccord, la partie la plus diligente saisit le juge de paix pour faire désigner, par jugement non susceptible d'appel, un expert qui a pour mission de procéder à l'établissement de l'état des lieux à frais communs.

A défaut d'état des lieux, le preneur est présumé, sauf preuve contraire, avoir reçu le bien dans l'état où il se trouve à la fin de l'occupation.

Chapitre II - De la durée des baux à ferme

Art. 4. La durée du bail à ferme est fixée par les parties en conformité des dispositions des articles 5 et 6.

Art. 5. La durée du bail portant sur une ferme entière ne peut être inférieure à quinze ans. Si une durée inférieure à quinze ans a été stipulée, elle est de plein droit portée à quinze ans.

A son expiration, le bail est prorogé de plein droit par périodes successives de quinze ans. Toutefois, le bailleur peut mettre fin au bail à l'expiration de la période convenue et de chaque période de quinze ans en donnant congé au preneur avec un préavis minimum de cinq ans.

Lorsque le preneur, malgré le congé qui lui a été donné, reste et est laissé en possession des biens loués pendant une année entière, il s'opère un nouveau bail pour périodes successives de quinze ans. Le bailleur peut y mettre fin en donnant congé au preneur neuf mois avant la fin de la période de bail en cours.

Le bail à ferme conclu pour quinze ans et prorogeable par périodes de quinze ans n'est pas considéré comme bail dépassant neuf ans au regard de la loi du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers et des dispositions légales concernant les pouvoirs de l'usufruitier et des personnes chargées de l'administration des biens des incapables.

Art. 6. La durée du bail à ferme portant sur des parcelles ne peut être inférieure à six ans. Si une durée inférieure à six ans a été stipulée, elle est de plein droit portée à six ans.

A son expiration, le bail est prorogé de plein droit par périodes successives de six ans. Toutefois, le bailleur peut mettre fin au bail à l'expiration de la période convenue et de chaque période de six ans en donnant congé au preneur avec un préavis minimum de deux ans.

Lorsque le preneur, malgré le congé qui lui a été donné, reste et est laissé en possession des terrains loués pendant une année entière, il s'opère un nouveau bail pour périodes successives de six ans. Le bailleur peut y mettre fin en donnant congé au preneur neuf mois avant la fin de la période de bail en cours.

Art. 7. Le bailleur peut, par dérogation aux articles 5 et 6, et s'il s'en est réservé expressément la faculté dans le contrat, mettre fin au bail en vue de faire exploiter les biens loués par son conjoint, son partenaire au sens de la loi modifiée du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats, ses descendants ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint. Dans ce cas, le congé ne peut être donné qu'au plus tôt à la fin de la troisième année du bail. Si la fin de l'année culturale est postérieure au congé de neuf mois au moins, le bail s'éteint à la fin de l'année culturale en cours. Dans le cas contraire, il ne s'éteint qu'à la fin de l'année culturale suivante.

Le bailleur peut, dans les mêmes conditions, mettre fin au bail en vue d'exploiter personnellement les biens loués si le bail a été consenti à la suite de circonstances empêchant temporairement le bailleur d'exploiter lui-même les biens.

La personne chargée de l'administration des biens d'un incapable mineur peut, dans les conditions susvisées, mettre fin au bail par elle conclu en vue d'exploiter elle-même les biens loués ou de les faire exploiter par le mineur ou par le mineur devenu majeur.

Art. 8. Par dérogation aux articles 5 et 6, le bailleur peut mettre fin au bail à tout moment lorsque les biens loués doivent être considérés, au moment de la notification du congé, comme terrains à bâtir ou à destination industrielle et que le bailleur entend leur donner une affectation conforme à cette destination.

Si la fin de l'année culturale est postérieure au congé de neuf mois au moins, le bail s'éteint à la fin de l'année culturale en cours. Dans le cas contraire, il ne s'éteint qu'à la fin de l'année culturale suivante.

En cas de contestation, la charge de la preuve du changement de destination des biens loués incombe au bailleur.

En cas d'application des dispositions de l'alinéa 1^{er}, le preneur a droit à une réduction du fermage correspondant à la partie des terrains à usage agricole soustraite à son exploitation. Si la ou les parcelles soustraites à l'exploitation du preneur représentent en superficie plus du dixième de l'ensemble des terres exploitées par lui, il a droit à une indemnité en réparation du préjudice que lui cause la dénonciation prématurée du bail.

Art. 9. Le congé donné par le bailleur en application des articles 7 et 8 doit, à peine de nullité, indiquer clairement le ou les motifs précis pour lesquels il est donné ainsi que la ou les personnes qui doivent exploiter les biens loués après leur évacuation par le preneur.

Si le preneur conteste le ou les motifs invoqués, il peut, dans le mois de la notification du congé, se pourvoir devant le juge de paix. Celui-ci apprécie si les motifs du congé sont fondés et notamment s'il appert des circonstances de la cause que le bailleur exécutera les intentions énoncées comme motifs du congé. S'il constate que le congé n'est pas justifié, il refuse de le valider.

Art. 10. Le preneur qui a évacué les biens loués suite à un congé donné par le bailleur en application de l'article 7, peut demander la réintégration dans les lieux loués avec dommages-intérêts ou uniquement des dommages-intérêts si, sans motifs graves, plus de six mois après l'évacuation des lieux loués, ceux-ci ne se trouvent pas exploités, d'une manière personnelle, effective et continue par la personne ou les personnes indiquées dans le congé comme devant assurer cette exploitation.

Si, sans motifs graves, le bailleur n'a pas, dans le délai d'un an à compter de l'évacuation des lieux par le preneur, commencé à réaliser l'intention annoncée dans le congé donné en application de l'article 8, le preneur peut demander la réintégration dans les lieux loués avec dommages-intérêts ou uniquement des dommages-intérêts.

En cas de contestation, la charge de la preuve du commencement de la réalisation de ladite intention incombe au bailleur.

La demande de réintégration ou de dommages-intérêts doit, dans les cas susvisés, être introduite dans les trois ans de l'évacuation des biens loués.

Art. 11. Sans préjudice des dispositions de l'article 12, le preneur peut donner congé au bailleur dans les conditions prévues aux articles 5 et 6.

Art. 12. Le preneur peut, à n'importe quel moment, mettre fin au bail lorsque l'un des membres de sa famille indispensable au travail de la ferme ou lui-même est frappé d'incapacité de travail grave et permanente, lorsque, par suite de décès, la famille est amputée d'un ou plusieurs de ses membres, indispensables au travail de la ferme.

Dans les cas ci-dessus visés, le congé doit être donné dans le délai d'un an à compter de l'événement qui l'a motivé.

Si la fin de l'année culturale est postérieure au congé de neuf mois au moins, le bail s'éteint à la fin de l'année culturale en cours. Dans le cas contraire, il ne s'éteint qu'à la fin de l'année culturale suivante.

Art. 13. Par dérogation aux articles 5 et 6, les parties peuvent mettre fin au bail en cours, à condition que leur accord soit constaté par un acte authentique ou par une déclaration faite devant le juge de paix.

Art. 14. En cas d'aliénation du bien loué, l'acquéreur est subrogé aux droits et obligations du bailleur.

Chapitre III - Du décès du preneur

Art. 15. En cas du décès du preneur, le bail continue au profit de son conjoint, de son partenaire, de ses descendants ou enfants adoptifs, de ses ascendants ainsi que de ses frères et sœurs qui participent à l'exploitation ou qui y ont participé effectivement au cours des cinq années qui ont précédé le décès.

Art. 16. Les ayants droit du preneur visés à l'article qui précède peuvent convenir de continuer en commun l'exploitation ou désigner un ou plusieurs d'entre eux pour la continuer.

A défaut d'accord entre eux, chacun de ces ayants droit peut demander au juge de paix de la désigner pour continuer l'exploitation.

Lorsque le bail porte sur une ferme entière, le juge de paix se prononce en considération des intérêts en présence et de l'aptitude des différents postulants à gérer cette exploitation et à s'y maintenir.

Lorsque le bail porte sur des parcelles, le juge désigne, pour continuer l'exploitation, celui ou ceux qui bénéficient du maintien de l'indivision en vertu des articles 815 et 815-1 du code civil ou de l'attribution préférentielle en vertu des articles 832-1 et 832-2 du même code.

Art. 17. Les ayants droit du preneur visés à l'article 15 sont tenus de notifier au bailleur l'accord intervenu entre eux.

Celui qui a été désigné définitivement par le juge pour continuer l'exploitation est tenu de le notifier au bailleur. Toute partie à la cause peut effectuer ladite notification.

Art. 18. Aussi longtemps qu'aucune notification n'a été donnée, les ayants droit du preneur visés à l'article 15 sont tenus solidairement vis-à-vis du bailleur.

La notification faite, seuls celui ou ceux qui continuent l'exploitation sont tenus vis-à-vis du bailleur et solidairement des obligations résultant du bail nées postérieurement à celle-ci.

Art. 19. Les ayants droit du preneur peuvent mettre fin au bail par un congé notifié au bailleur dans les six mois du décès du preneur.

La même faculté est accordée au bailleur lorsque le preneur ne laisse pas d'ayants droit remplissant les conditions énoncées à l'article 15.

Si la fin de l'année culturale est postérieure au congé de neuf mois au moins, le bail s'éteint à la fin de l'année culturale en cours. Dans le cas contraire, il ne s'éteint qu'à la fin de l'année culturale suivante.

Chapitre IV - De la résiliation du bail

Art. 20. Sans préjudice des dommages-intérêts éventuellement dus, le bailleur ne peut poursuivre la résiliation du bail sans congé préalable que dans les cas ci-après:

- 1° si le preneur, six mois après une mise en demeure par lettre recommandée, n'a pas payé le fermage échu;
- 2° si le preneur ou la personne qu'il s'est substituée dans l'exploitation du bien loué, a causé la dépréciation du bien loué par le fait d'une mauvaise exploitation des terres ou d'une négligence grave dans l'entretien locatif des bâtiments loués;
- 3° si le preneur n'a pas respecté les dispositions de l'article 21;
- 4° si le preneur, des membres de sa famille ou la personne qu'il s'est substituée dans l'exploitation du bien loué, se sont rendus coupables d'actes d'hostilité ou d'injures graves envers le bailleur ou des membres de sa famille vivant sous son toit.

Chapitre V - De la sous-location, de la cession du bail et de la révision du prix de fermage

Art. 21. Par dérogation à l'article 1717 du code civil et sous réserve de ce qui est prévu ci-après, le preneur de biens ruraux ne peut sous-louer en tout ou en partie le bien loué ou céder son bail en tout ou en partie sans l'autorisation écrite du bailleur.

Pendant la durée du bail, le preneur peut toutefois effectuer, sans l'autorisation du bailleur, les échanges de parcelles qui ont pour conséquence d'assurer une meilleure exploitation.

Art. 22. Les droits et obligations du preneur et du sous-locataire sont, pour leurs rapports entre eux, déterminés par les dispositions de la présente loi, à l'exception toutefois de celles relatives à la durée minimum du bail, la sous-location ne pouvant se prolonger plus longtemps que le bail principal, quelles que soient les conditions dans lesquelles celui-ci a pris fin. Les dispositions des articles 27 à 34 ne sont pas applicables à la sous-location.

Art. 23. Par dérogation à l'article 21, le preneur peut, sans autorisation du bailleur, céder son bail à ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint ou de son partenaire. La cession doit être notifiée au bailleur.

Art. 24. Lorsque le preneur cède le bail à l'une des personnes visées à l'article 23, le cessionnaire est subrogé à tous les droits et obligations dérivant du bail.

Le cédant reste tenu des obligations du bail solidairement avec le cessionnaire, aussi longtemps que la cession n'a pas été notifiée au bailleur.

Lorsqu'en conformité de l'article 25, le bailleur fait opposition à la cession qui lui a été notifiée, le cédant reste tenu solidairement avec le cessionnaire aussi longtemps que cette opposition n'a pas été vidée par une décision irrévocable.

Art. 25. Le bailleur, auquel une cession a été notifiée, peut faire opposition en citant l'ancien et le nouveau preneur devant le juge de paix dans le mois de la notification de la cession, à peine de déchéance, en vue d'entendre valider son opposition.

Peuvent seuls être admis comme motifs d'opposition:

- 1° le fait qu'avant toute notification de la cession, le bailleur a donné un congé valable;
- 2° le fait que le cessionnaire n'a pas la capacité professionnelle requise ou ne dispose pas des moyens matériels nécessaires pour une bonne exploitation des biens loués;
- 3° le fait que le cédant ou le cessionnaire ou des membres de leur famille se sont rendus coupables d'actes d'hostilité ou d'injures graves envers le bailleur ou des membres de sa famille vivant sous son toit.

Art. 26. A l'expiration de chaque période de cinq ans, tant le bailleur que le preneur peuvent demander la révision du fermage.

Nonobstant toute clause contraire du contrat, cette révision ne peut se faire sur la base de l'indice pondéré des prix à la consommation.

Faute par les parties d'être convenues du critère régissant la révision, celle-ci se fait d'après la valeur de rendement agricole du bien loué, en conformité de l'article 832-1, sous 8 à 10 du code civil et des règlements pris ou à prendre en son exécution.

Chapitre VI - Des investissements faits par le preneur d'une ferme entière

Art. 27. Le preneur d'une ferme entière a le droit, sauf en cas de congé valable, de faire les constructions, travaux et tous ouvrages nécessaires à l'habitabilité du bien loué ou utiles à l'exploitation du bien et conformes à sa destination.

Art. 28. Les investissements visés à l'article qui précède ne peuvent être faits qu'avec l'autorisation écrite du bailleur. Afin d'obtenir cette autorisation, le preneur notifie sa proposition au bailleur par lettre recommandée en y joignant un état descriptif et estimatif des travaux à exécuter.

En cas de refus du bailleur ou à défaut de réponse dans les deux mois de la notification qui lui a été faite, les investissements peuvent être autorisés par le juge de paix, à moins que le bailleur ne décide de les exécuter à ses frais dans un délai fixé en accord avec le preneur ou, à défaut, par le juge de paix.

L'exécution et le coût des investissements sont constatés par une réception faite contradictoirement par les parties.

Lorsque l'une des parties refuse de procéder à cette réception, l'autre saisit le juge de paix pour faire désigner, par jugement non susceptible d'appel, un expert qui a pour mission de procéder au constat à frais communs. Le coût des investissements à arrêter par le juge de paix ne peut pas dépasser de plus de vingt pour cent l'état estimatif des travaux à exécuter.

Art. 29. Le preneur qui a été autorisé à faire des investissements et qui met fin au bail avant que leur coût soit amorti, n'a droit à une indemnité que s'il a donné congé en application de l'article 12 ou pour inexécution par le bailleur de ses obligations contractuelles.

Lorsque le preneur est décédé avant que le coût des investissements soit amorti, ses ayants droit qui ont mis fin au bail en application de l'article 19, ont droit à une indemnité.

Art. 30. Lorsque le preneur a mis fin au bail en application de l'article 12 ou que ses ayants droit y ont mis fin en application de l'article 19, l'indemnité redue au preneur ou à ses ayants droit est égale au coût non encore amorti des investissements, sans que son montant puisse dépasser celui des fermages payés, au

cours des quatre dernières années, pour la totalité des biens que le preneur a loués du bailleur.

Art. 31. Lorsque le preneur a mis fin au bail pour cause d'inexécution par le bailleur de ses obligations contractuelles, il a droit à une indemnité égale au coût non encore amorti des investissements.

Art. 32. Lorsque le bailleur a mis fin au bail en dehors des cas prévus à l'article 20, le preneur qui a été autorisé à faire des investissements, a droit à une indemnité égale au coût non encore amorti des investissements.

Art. 33. L'amortissement des investissements autorisés est calculé sur base de taux d'amortissement forfaitaires annuels, à fixer par règlement grand-ducal, suivant la nature des investissements, sans que ces taux puissent être inférieurs à cinq pour cent ni supérieurs à quinze pour cent.

Art. 34. A la fin de l'occupation, le preneur ne peut enlever les constructions et ouvrages sans l'autorisation du bailleur, ni le bailleur en exiger l'enlèvement, sauf s'ils sont en ruine ou menacent ruine.

Chapitre VII - De l'exploitation du bien loué

Art. 35. Sont réputées nulles toutes clauses restreignant la liberté du preneur quant au mode de culture des terres louées et quant à la disposition des produits de la ferme.

Sont toutefois valables les clauses du bail relatives à la restitution du bien loué dans un état d'assolement, de fertilité et de propreté équivalent à celui existant lors de l'entrée en jouissance et les clauses relatives à l'obligation du preneur quant à la plantation, au maintien et au remplacement des vignes ou arbres fruitiers.

Chapitre VIIbis – De la vente du bien loué

Art. 35bis. Hormis le cas d'une vente par adjudication publique, le bailleur qui a l'intention de vendre une ferme entière ou une ou plusieurs parcelles doit notifier au preneur son intention de vendre.

Le preneur dispose d'un délai d'un mois à compter de la notification pour faire une offre d'achat au bailleur. La vente ne peut être consentie à un tiers avant l'expiration de ce délai.

Est nulle, la vente consentie en méconnaissance des droits du preneur.

Chapitre VIII - Dispositions diverses

Art. 36. Sont réputées nulles toutes conventions par lesquelles le preneur, d'une manière expresse ou tacite, renonce, en tout ou en partie, aux droits que lui confèrent les articles 5, 6, 8, 9, 10, 12 à 15, 20, point 2° à 4°, 21 à 25, 27 à 34 et 35bis.

Art. 37. Les articles 20 à 25 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil sont applicables en matière de bail à ferme.

Art. 38. Les congés, notifications et oppositions prévues par la présente loi sont faits par exploit d'huissier de justice ou par lettre recommandée à la poste.

Art. 39. Les dispositions du livre III, titre VIII, chapitre II, section I^{re} et section IV du code civil sont applicables, à l'exception des articles 1730, 1731, 1736 à 1740, 1743 à 1751, 1766, 1767 et 1769 à 1776. Les articles 1714 à 1716 ne s'appliquent pas aux baux portant sur des fermes entières.

Art. 40. La présente loi entre en vigueur le premier novembre qui suit sa publication au Mémorial.

Tout bail conclu après l'entrée en vigueur de la loi prend fin le 1^{er} novembre, qui est considéré comme fin de l'année culturale.

La période comprise entre la conclusion du bail et le 1^{er} novembre suivant est mise en compte, quant à la durée du bail, pour une année entière.

Chapitre IX - Dispositions transitoires

Art. 41. Le bail en cours au moment de l'entrée en vigueur de la loi du 2 juillet 2018 portant modification 1° de la loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme et 2° de certaines dispositions du Code civil, continue à produire ses effets suivant les conditions convenues par les parties jusqu'à son expiration ou à l'expiration de la période de bail en cours.

A partir de l'entrée en vigueur de la loi précitée du 2 juillet 2018 et jusqu'au 31 décembre 2018, le bail peut être dénoncé selon les modalités suivantes:

Le bail portant sur une ferme entière, en cours depuis au moins six ans au moment de l'entrée en vigueur de la loi précitée du 2 juillet 2018, peut être dénoncé avec un préavis de trois ans.

Le bail portant sur des parcelles, en cours depuis au moins trois ans au moment de l'entrée en vigueur de la loi précitée du 2 juillet 2018, peut être dénoncé avec un préavis de deux ans.

Le bail portant sur des parcelles, en cours depuis au moins neuf ans au moment de l'entrée en vigueur de la loi précitée du 2 juillet 2018, peut être dénoncé avec un préavis de neuf mois.

Pachtgesetz vom 18. Juni 1982

(koordinierte Fassung)

nicht amtliche Übersetzung

Kapitel I — Allgemeine Vorschriften

Art. 1. Dieses Gesetz findet Anwendung auf die Verpachtung von unbeweglichen Gütern, welche überwiegend zur Bewirtschaftung eines landwirtschaftlichen Betriebes dienen.

Als landwirtschaftlicher Betrieb gilt ein Betrieb in dem eine Tätigkeit ausgeübt wird, die in den Zuständigkeitsbereich der Landwirtschaftskammer fällt.

Sofern nicht etwas anderes bestimmt ist, gilt dieses Gesetz sowohl für die Pacht eines ganzen landwirtschaftlichen Betriebes, als auch für die Pacht landwirtschaftlicher Parzellen.

Das Gesetz gilt nicht für die Verpachtung von landwirtschaftlichen Gütern, die Eigentum des Staats, der Gemeinden und der Personen, auf die das Gesetz vom 10. Dezember 2009 über die Zwangsunterbringung von psychisch gestörten Menschen Anwendung findet.

Art. 2. Die Verpachtung eines ganzen landwirtschaftlichen Betriebes muss schriftlich vereinbart werden, andernfalls kann der Besitzer eines landwirtschaftlichen Betriebes, den Beweis über das Bestehen eines Pachtvertrages und seiner Vorschriften, einschließlich des Beginns der Überlassung und der Höhe des Pachtzinses mit allen Mitteln führen, auch durch Zeugenaussage und gesetzliche Vermutung. Kann der vereinbarte Pachtzins nicht bewiesen werden, wird er durch den Friedensrichter, unter Berücksichtigung der örtlichen Gepflogenheiten, gegebenenfalls nach Einholung eines Gutachtens, festgesetzt.

Art. 3. Im Fall der Verpachtung eines ganzen landwirtschaftlichen Betriebes, müssen die Parteien, im Monat vor der Überlassung oder innerhalb der drei darauffolgenden Monaten, eine gemeinsame Beschreibung der Pachtsache anfertigen; die insoweit entstehenden Kosten werden geteilt. Nach Ablauf dieser Frist oder bei Meinungsverschiedenheit, kann jede Partei vor dem Friedensrichter beantragen, dass eine Beschreibung der Pachtsache durch einen Sachverständigen angefertigt wird. Das Urteil ist endgültig; die Kosten des Gutachtens werden geteilt.

Mangels einer Beschreibung der Pachtsache gilt die widerlegliche Vermutung, dass der Pächter die Pachtsache in dem Zustand übernommen hat, in dem sich diese am Ende der Pachtzeit befindet.

Kapitel II — Dauer der Pacht

Art. 4. Die Pachtdauer wird von den Parteien gemäß der Vorschriften der Artikel 5 und 6, festgelegt.

Art. 5. Die Pachtdauer betreffend einen ganzen landwirtschaftlichen Betrieb darf fünfzehn Jahre nicht unterschreiten. Ist eine Dauer von weniger als fünfzehn Jahren vereinbart worden, so wird diese von Rechts wegen auf fünfzehn Jahre angehoben.

Bei Ablauf der Zeit, für die das Pachtverhältnis eingegangen worden ist, verlängert sich die Pacht von Rechts wegen jeweils um fünfzehn Jahre. Der Verpächter kann nach Ablauf der vereinbarten Pachtdauer und nach jeder Fünfzehnjahresperiode die Pacht unter Einhaltung einer Mindestfrist von fünf Jahren kündigen.

Gibt der Pächter trotz Kündigung, die Pachtsache nicht zurück und wird diese vom Verpächter auch nicht zurückverlangt, entsteht nach Ablauf eines [ganzen] Jahres ein neuer Pachtvertrag von jeweils fünfzehn Jahren. Der Verpächter kann die Pacht beenden, indem er dem Pächter wenigstens neun Monate vor Ablauf der laufenden Pachtzeit kündigt.

Die über fünfzehn Jahre abgeschlossene und um jeweils fünfzehn Jahre verlängerbare Pacht gilt nicht als Pacht von mehr als neun Jahren im Sinne des Gesetzes vom 25. September 1905 betreffend die Überschreibung der dinglichen Immobilienrechte und der gesetzlichen Vorschriften über die Befugnisse des Nutznießers und der Personen die mit der Güterverwaltung geschäftsunfähiger Personen beauftragt sind.

Art. 6. Die Dauer der Pacht von landwirtschaftlichen Parzellen darf sechs Jahre nicht unterschreiten. Ist eine kürzere Pachtdauer vereinbart worden, wird diese von Rechts wegen auf sechs Jahre angehoben.

Bei Ablauf der Zeit, für die das Pachtverhältnis eingegangen worden ist, verlängert sich die Pacht von Rechts wegen jeweils um sechs Jahre. Der Verpächter kann nach Ablauf der vereinbarten Pachtdauer und jeder Sechsjahresperiode die Pacht unter Einhaltung einer Mindestfrist von zwei Jahren kündigen.

Gibt der Pächter trotz Kündigung, die Pachtsache nicht zurück und wird diese vom Verpächter auch nicht zurückerlangt, entsteht nach Ablauf eines [ganzen] Jahres ein neuer Pachtvertrag von jeweils sechs Jahren. Der Verpächter kann die Pacht durch Kündigung an den Pächter wenigstens neun Monate vor Ende der laufenden Pachtzeit beenden.

Art. 7. Abweichend von Artikel 5 und 6 kann der Verpächter, falls er sich diese Möglichkeit ausdrücklich im Pachtvertrag ausbedungen hat, die Pacht beenden, um die verpachteten Güter durch seinen Ehegatten, seinen eingetragenen Lebenspartner im Sinne des Gesetzes vom 9. Juli 2004 über die Rechtsfolgen der eingetragenen Lebenspartnerschaft, seine Nachkommen oder Adoptivkinder oder die seines Ehegatten oder Lebenspartners, bewirtschaften zu lassen. In diesem Fall, darf die Kündigung frühestens bei Ablauf des dritten Pachtjahres erfolgen. Ist die Kündigung wenigstens neun Monate vor dem Ende des Kulturjahres erfolgt, erlischt das Pachtverhältnis am Ende des laufenden Kulturjahres. Andernfalls endet es erst mit Ende des folgenden Kulturjahres.

Der Verpächter kann unter denselben Bedingungen die Pacht beenden, um die Pachtsache selbst zu bewirtschaften, wenn die Verpachtung aufgrund von Umständen erfolgte, welche den Verpächter zeitweilig daran hinderten, die Pachtsache selbst zu bewirtschaften.

Die Person die mit der Verwaltung der Güter eines geschäftsunfähigen Minderjährigen betraut ist, kann unter den vorerwähnten Bedingungen den von ihr geschlossenen Pachtvertrag beenden um die Pachtsache selbst zu bewirtschaften, diese durch den Minderjährigen, oder durch den volljährig gewordenen Minderjährigen bewirtschaften zu lassen.

Art. 8. Abweichend von Artikel 5 und 6, kann der Verpächter die Pacht jederzeit beenden, wenn die Pachtsache zum Zeitpunkt der Zustellung der Kündigung als Bauland oder als Industriegelände zu betrachten ist und der Verpächter beabsichtigt, sie dieser Bestimmung zuzuführen.

Liegt das Ende des Kulturjahres wenigstens neun Monate nach der Kündigung, endet das Pachtverhältnis mit dem Ende des Kulturjahres. Andernfalls endet es erst mit Ende des darauffolgenden Kulturjahres.

Im Streitfall trägt der Verpächter die Beweislast für die Änderung der Bestimmung der Pachtsache.

Bei Anwendung der in Absatz 1 vorgesehenen Vorschriften, hat der Pächter Anspruch auf eine Minderung des Pachtzinses die dem Teil der landwirtschaftlichen Parzellen die seiner Bewirtschaftung entzogen wurden, entspricht.

Wenn die der Bewirtschaftung des Pächters entzogenen Parzellen mehr als ein Zehntel der Fläche aller von ihm bewirtschafteten Ländereien darstellen, ist der Pächter für den Schaden der ihm durch die vorzeitige Kündigung der Pacht entsteht, zu entschädigen.

Art. 9. Die Kündigung durch den Verpächter nach Artikel 7 und 8 ist unwirksam, wenn sie ohne Angabe des genauen Kündigungsgrundes, sowie des künftigen Bewirtschafters ausgesprochen worden ist.

Bestreitet der Pächter den angeführten Kündigungsgrund, kann er, innerhalb eines Monats nach Zustellung der Kündigung, Klage vor dem Friedensrichter erheben. Dieser entscheidet ob der Kündigungsgrund triftig ist und insbesondere ob die Umstände darauf schließen lassen, dass der Verpächter die als Kündigungsursache angegebenen Vorhaben durchführen wird. Stellt er fest, dass die Kündigung unbegründet ist, verweigert er seine Zustimmung.

Art. 10. Der Pächter, der die Pachtsache infolge der Kündigung durch den Verpächter nach Artikel 7 zurückgegeben hat, kann beantragen, dass ihm die Pachtsache wieder überlassen wird, sowie Schadenersatz verlangen, oder nur Schadenersatz verlangen, wenn die ehemals gepachteten Güter, mehr als sechs Monate nach ihrer Rückgabe nicht tatsächlich und dauerhaft vom dem in der Kündigung benannten zukünftigen Bewirtschafters bewirtschaftet werden, ohne dass einer Bewirtschaftung wichtige Gründe entgegenstehen.

Wenn der Verpächter, ohne wichtigen Grund, innerhalb eines Jahres nachdem der Pächter die Pachtsache zurückgegeben hat, nicht mit der Durchführung des als Kündigungsgrund nach Artikel 8 angeführten Vorhabens begonnen hat, kann der Pächter beantragen, dass ihm die Pachtsache wieder überlassen wird, sowie Schadenersatz verlangen, oder nur Schadenersatz verlangen.

Im Streitfall muss der Verpächter beweisen, dass er mit der Durchführung des geplanten Vorhabens begonnen hat.

Den Antrag, dass ihm die Pachtsache wieder überlassen wird oder auf Schadenersatz muss der Pächter innerhalb von drei Jahren nach der Rückgabe der Pachtsache stellen.

Art. 11. Unbeschadet von Artikel 12, kann der Pächter das Pachtverhältnis unter den in den Artikeln 5 und 6 vorgesehenen Bedingungen kündigen.

Art. 12. Der Pächter kann das Pachtverhältnis jederzeit beenden, wenn ein Familienmitglied, dessen Arbeitskraft für die Bewirtschaftung des Betriebs unentbehrlich ist, oder er selbst, in dem Maße dauerhaft arbeitsunfähig geworden ist, dass die ordnungsmäßige Bewirtschaftung des Betriebs nicht mehr gewährleistet ist, oder wenn ein für die Bewirtschaftung des Betriebs unentbehrliches Familienmitglied gestorben ist.

Die Kündigung muss innerhalb eines Jahres ab dem Ereignis das die Kündigung begründet, erfolgen.

Wenn das Ende des Kulturjahres wenigstens neun Monate nach der Kündigung liegt, endet das Pachtverhältnis mit dem Ende des Kulturjahres. Andernfalls endet es erst mit Ende des darauffolgenden Kulturjahres.

Art. 13. Abweichend von Artikel 5 und 6 können die Parteien das Pachtverhältnis beenden, unter der Bedingung, dass die Aufhebung des Pachtverhältnisses öffentlich beurkundet, oder vor dem

Friedensrichter erklärt wird.

Art. 14. Bei Veräußerung der Pachtsache, tritt der Erwerber in die Rechte und Pflichten des Verpächters ein.

Kapitel III — Tod des Pächters

Art. 15. Stirbt der Pächter, läuft die Pacht zugunsten seines Ehepartners, seines eingetragenen Lebenspartners, seiner Nachkommen oder seiner Adoptivkinder, seiner Vorfahren, sowie seiner Geschwister die an der Bewirtschaftung beteiligt sind oder im Laufe der fünf Jahre vor dem Tod des Pächters tatsächlich beteiligt waren.

Art. 16. Die in Artikel 15 bezeichneten Rechtsnachfolger des Pächters können vereinbaren die Bewirtschaftung gemeinsam weiterzuführen oder einen oder mehrere von ihnen bestimmen, um die Bewirtschaftung weiterzuführen.

Kommt keine Einigung zustande, kann jeder der Rechtsnachfolger beim Friedensrichter beantragen, ihn als Bewirtschafter zu bestimmen.

Im Fall der Pacht eines ganzen landwirtschaftlichen Betriebs, entscheidet der Friedensrichter, unter Abwägung der Interessen der Bewerber, wer am besten geeignet ist den Betrieb zu führen und das Fortbestehen des Betriebs zu gewährleisten.

Im Fall der Pacht von Parzellen bestimmt der Richter den- oder diejenigen Bewerber zur Fortführung der Bewirtschaftung, zu Gunsten dessen oder derer die Beibehaltung der Erbengemeinschaft nach Artikel 815 und 815-1 des Code civil oder die bevorzugte Zuweisung des Betriebes nach Artikel 832-1 und 832-2 des Code civil entschieden wird.

Art. 17. Die in Artikel 15 bezeichneten Rechtsnachfolger des Pächters haben dem Verpächter die von ihnen erzielte Einigung mitzuteilen.

Die vom Friedensrichter als künftige Bewirtschafter bestimmten Rechtsnachfolger, haben den Verpächter darüber in Kenntnis zu setzen. Die Mitteilung kann von alle Beteiligten gemacht werden.

Art. 18. So lange keine Mitteilung an den Verpächter erfolgt ist, haften die in Artikel 15 bezeichneten Rechtsnachfolger des Pächters als Gesamtschuldner gegenüber dem Verpächter.

Ist die Mitteilung erfolgt, haften für die nach der Mitteilung entstandenen Verpflichtungen, nur die als künftige Bewirtschafter bestimmten Rechtsnachfolger als Gesamtschuldner gegenüber dem Verpächter.

Art. 19. Die Rechtsnachfolger des Pächters sind berechtigt, das Pachtverhältnis mit einer Frist von sechs Monaten nach dem Tod des Pächters zu beenden.

Die gleiche Möglichkeit hat der Verpächter, wenn der Pächter keine Rechtsnachfolger hinterlässt, welche die in Artikel 15 vorgeschriebenen Bedingungen erfüllen.

Wenn das Ende des Kulturjahres wenigstens neun Monate nach der Kündigung liegt, endet das Pachtverhältnis mit Ende des Kulturjahres. Andernfalls endet es erst mit Ende des darauffolgenden Kulturjahres.

Kapitel IV — Auflösung des Pachtvertrages

Art. 20. Unbeschadet etwaiger Schaden-ersatzansprüche kann der Verpächter Beendigung des Pachtverhältnisses ohne vorherige Kündigung nur in den folgenden Fällen beantragen:

- 1° Wenn der Pächter, sechs Monate nach einer Mahnung durch eingeschriebenen Brief, die fällige Pacht nicht bezahlt hat;
- 2° Wenn der Pächter, oder der Dritte den er mit der Bewirtschaftung der Pachtsache betraut hat, infolge einer nicht ordnungsmäßigen Bewirtschaftung der Ländereien oder durch grobe Fahrlässigkeit im Unterhalt der gepachteten Gebäude, den Wert der Pachtsache vermindert hat;
- 3° Wenn der Pächter die Vorschriften von Artikel 21 missachtet hat;
- 4° Wenn der Pächter, seine Familien-angehörigen oder der Dritte den er mit der Bewirtschaftung der Pachtsache betraut hat, sich gegenüber dem Verpächter oder seiner mit ihm zusammenlebenden Familienangehörigen feindseliger Handlungen oder schwerer Beleidigungen schuldig gemacht haben.

Kapitel V — Unterverpachtung, Abtretung des Pachtvertrages und Preisanpassung

Art. 21. Abweichend von Artikel 1717 des Code civil und vorbehaltlich der nachstehenden Vorschriften darf der Pächter landwirtschaftlicher Güter, ohne die schriftliche Erlaubnis des Verpächters, weder ganz noch teilweise untervermieten, noch seinen Pachtvertrag an Dritte abtreten.

Der Pächter darf jedoch während der Pachtzeit, ohne Genehmigung des Verpächters, zwecks besserer Bewirtschaftung, Parzellen tauschen.

Art. 22. Die Rechte und Pflichten des Pächters und des Unterpächters richten sich, in ihrem Verhältnis zueinander, nach den Vorschriften dieses Gesetzes, mit Ausnahme jedoch der Mindestpachtdauer. Die

Dauer der Unterverpachtung kann nicht über die Dauer der Hauptpacht hinausgehen, ungeachtet der Umstände unter denen diese beendet wurde. Die Vorschriften der Artikel 27 bis 34 gelten nicht für die Untervermietung.

Art. 23. In Abweichung von Artikel 21 darf der Pächter den Pachtvertrag ohne Erlaubnis des Verpächters an seine Nachkommen oder Adoptivkinder oder die seines Ehegatten oder eingetragenen Lebenspartners abtreten. Die Abtretung muss dem Verpächter mitgeteilt werden.

Art. 24. Tritt der Pächter seinen Pachtvertrag an eine der in Artikel 23 benannten Personen ab, so tritt diese in die Rechte und Pflichten die sich aus dem Pachtvertrag ergeben ein.

Der Zedent haftet gesamtschuldnerisch mit dem Zessionar für alle Verpflichtungen aus dem Pachtvertrag, so lange die Abtretung dem Verpächter nicht mitgeteilt worden ist.

Widerspricht der Verpächter gemäß Artikel 25 der ihm mitgeteilten Abtretung, haftet der Zedent gesamtschuldnerisch mit dem Zessionar, bis das Gericht durch ein rechtskräftiges Urteil entschieden hat.

Art. 25. Der Verpächter kann gegen die ihm mitgeteilte Abtretung Widerspruch erklären indem er, innerhalb eines Monats ab der Mitteilung gegen den vorigen und den neuen Pächter Klage vor dem Friedensrichter erhebt.

Zulässig sind ausschließlich folgende Gründe:

- 1° Die Tatsache, dass der Verpächter das Pachtverhältnis wirksam gekündigt hat, bevor ihm die Abtretung mitgeteilt worden ist;
- 2° Die Tatsache, dass dem Zessionar die erforderlichen beruflichen Fähigkeiten fehlen oder er nicht über die notwendige Ausstattung verfügt um eine gute Bewirtschaftung der gepachteten Güter zu gewährleisten;
- 3° Die Tatsache, dass der Zedent oder der Zessionar oder deren Familienangehörigen, sich gegenüber dem Verpächter oder mit ihm zusammenlebenden Familienmitgliedern feindseliger Handlungen oder schwerer Beleidigungen schuldig gemacht haben.

Art. 26. Nach Ablauf einer jeden Fünfjahresdauer können sowohl der Verpächter als auch der Pächter eine Anpassung des Pachtzinses verlangen.

Ungeachtet einer anderslautenden Vertragsklausel darf die Anpassung nicht an den Lebenshaltungskostenindex gebunden werden.

Haben die Parteien keine Klausel über die Anpassung des Pachtzinses vereinbart, wird die Anpassung aufgrund des Ertragswerts nach Artikel 832-1 Absätze 8 bis 10 des Code civil und seinen Ausführungsbestimmungen festgelegt.

Kapitel VI — Investitionen des Pächters eines ganzen landwirtschaftlichen Betriebes

Art. 27. Der Pächter eines ganzen landwirtschaftlichen Betriebes hat das Recht, außer wenn eine wirksame Kündigung ausgesprochen worden ist, Konstruktionen, Arbeiten und sonstige Bauwerke, die für die Bewohnbarkeit der Pachtsache notwendig oder für die Bewirtschaftung der Pachtsache nützlich sind und der Bestimmung der Pachtsache entsprechen, vorzunehmen.

Art. 28. Die im vorhergehenden Artikel angesprochenen Investitionen dürfen nur mit der schriftlichen Erlaubnis des Verpächters durchgeführt werden. Um diese Erlaubnis zu erlangen, muss der Pächter dem Verpächter sein Vorhaben durch eingeschriebenen Brief, dem eine Beschreibung der Arbeiten und eine Kostenschätzung beizufügen ist, mitteilen.

Wenn der Verpächter seine Zustimmung verweigert oder innerhalb von zwei Monaten nach der ihm zugegangenen Mitteilung nicht geantwortet hat, kann die Zustimmung auf Antrag des Pächters durch den Friedensrichter ersetzt werden, es sei denn der Verpächter beschließt die Investitionen auf eigene Kosten durchführen zu lassen, binnen einer Frist die in Übereinkunft mit dem Pächter festgesetzt wird oder, wenn keine Einigung zustande kommt, durch den Friedensrichter.

Die Durchführung und die Kosten der Investitionen werden durch eine, von beiden Parteien gemeinsam vorgenommene Abnahme, festgestellt.

Weigert sich eine Partei bei der Abnahme mitzuwirken, kann die andere vor dem Friedensrichter beantragen, dass die Abnahme von einem Sachverständigen vorgenommen wird. Das Urteil ist endgültig; die Kosten für die Abnahme werden geteilt. Die vom Friedensrichter festzusetzenden Kosten der Investition dürfen die Kostenschätzung nicht um mehr als zwanzig Prozent übersteigen.

Art. 29. Beendet der Pächter das Pachtverhältnis bevor die Kosten der genehmigten Investitionen abgegolten sind, hat er nur dann Anspruch auf eine Entschädigung, wenn er die Kündigung nach Artikel 12 oder wegen der Verletzung der vertraglichen Pflichten des Verpächters ausgesprochen hat.

Stirbt der Pächter bevor die Kosten der Investitionen abgegolten sind, haben seine Rechtsnachfolger, die das Pachtverhältnis nach Artikel 19 beendet haben, Anspruch auf die Entschädigung.

Art. 30. Hat der Pächter das Pachtverhältnis nach Artikel 12 beendet oder haben seine Rechtsnachfolger das Pachtverhältnis nach Artikel 19 beendet, bemisst sich die dem Pächter oder seinen Rechtsnachfolgern

geschuldete Entschädigung nach den noch nicht abgegoltenen Kosten der Investitionen, wobei die Entschädigung den Pachtzins, den der Pächter während der letzten vier Jahre für sämtliche vom Verpächter gepachteten Güter entrichtet hat, nicht übersteigen darf.

Art. 31. Hat der Pächter das Pachtverhältnis wegen der Verletzung der vertraglichen Pflichten des Verpächters beendet, bemisst sich die Entschädigung nach den noch nicht abgegoltenen Kosten der Investitionen.

Art. 32. Beendet der Verpächter das Pachtverhältnis aus einem anderen als den in Artikel 20 vorgesehenen Gründen, hat der Pächter Anspruch auf eine Entschädigung in Höhe der noch nicht abgegoltenen genehmigten Investitionen.

Art. 33. Die Abschiebung von genehmigten Investitionen nach Investitionsarten wird nach jährlichen pauschalen Abschreibungssätzen die durch großherzogliche Verordnung festgelegt werden, gerechnet, wobei der Abschreibungssatz nicht weniger als fünf und nicht mehr als fünfzehn Prozent betragen darf.

Art. 34. Bei Rückgabe der Pachtsache darf der Pächter die Konstruktionen und Bauwerke nicht ohne Erlaubnis des Verpächters wegnehmen und der Verpächter kann die Wegnahme nicht verlangen, ausser wenn sie baufällig sind oder drohen baufällig zu werden.

Kapitel VII — Bewirtschaftung der Pachtsache

Art. 35. Vertragsbestimmungen, die die Rechte des Pächters hinsichtlich der Bewirtschaftung der gepachteten Güter und der Verfügung über die Erzeugnisse des Betriebes bescheiden, sind unwirksam.

Gültig sind jedoch Bestimmungen über die Zurückgabe der Pachtsache in einem, was Fruchtfolge, Bodenfruchtbarkeit und Sauberkeit betrifft, mit dem bei der Überlassung vergleichbaren Zustand und Bestimmungen über die Pflicht des Pächters Rebstöcke und Obstbäume zu pflanzen, zu erhalten und zu ersetzen.

Kapitel VIIbis — Verkauf der Pachtsache

Art. 35bis. Ausser im Falle des Verkaufs im Wege der öffentlichen Versteigerung, muss der Verpächter den Pächter über seine Absicht einen ganzen landwirtschaftlichen Betrieb oder eine oder mehrere Parzellen zu verkaufen, in Kenntnis setzen.

Der Pächter hat eine Frist von einem Monat ab der Zustellung der Mitteilung, um dem Verpächter ein Kaufangebot zu unterbreiten. Der Verkauf an einen Dritten darf nicht vor Ablauf der Frist erfolgen.

Der Verkauf ist unwirksam, wenn er unter Missachtung der Rechte des Pächters erfolgt ist.

Kapitel VIII — Sonstige Vorschriften

Art. 36. Vereinbarungen durch die der Pächter ausdrücklich oder stillschweigend ganz oder teilweise auf Rechte die sich aus den Artikeln 5, 6, 8, 9, 10, 12 bis 15, 20 Nrn. 2 bis 4, 21 bis 25, 27 bis 34, und 35bis ergeben verzichtet, sind unwirksam.

Art. 37. Für Pachtverträge gelten auch die Artikel 20 bis 25 des Gesetzes vom 21. September 2006 über den Mietvertrag zu Wohnzwecken.

Art. 38. Die in diesem Gesetz vorgesehenen Kündigungen, Mitteilungen und Widersprüche können durch Zustellung durch einen Gerichtsvollzieher oder durch Einschreibebrief erfolgen.

Art. 39. Die Vorschriften des Buches III, Titel VIII, Kapitel II, Abteilung I und Abteilung IV des Code civil gelten entsprechend, mit Ausnahme der Artikel 1730, 1731, 1736 bis 1740, 1743 bis 1751, 1766, 1767 und 1769 bis 1776. Die Artikel 1714 bis 1716 gelten nicht für die Verpachtung ganzer landwirtschaftlicher Betriebe.

Art. 40. Das Gesetz tritt am 1. November nach seiner Veröffentlichung im Amtsblatt in Kraft.

Pachtverträge die nach Inkrafttreten dieses Gesetzes geschlossen werden enden am 1. November, dieser Tag gilt als Ende des Kulturjahres.

Für die Berechnung der Pachtdauer gilt der Zeitraum zwischen dem Abschluss des Pachtvertrages und dem darauffolgenden 1. November als ganzes Jahr.

Kapitel IX — Übergangsbestimmungen

Art. 41. Bei Inkrafttreten des Pachtgesetzes vom 2. Juli 2018 laufende Verträge behalten ihre Gültigkeit zu den von den Parteien vereinbarten Bedingungen bis zu ihrem Ablauf oder bis zum Ablauf des laufenden Zeitraums.

Mit Inkrafttreten des Gesetzes vom 2. Juli 2018 und bis zum 31. Dezember 2018 können Pachtverträge wie folgt gekündigt werden:

Der Pachtvertrag eines ganzen landwirtschaftlichen Betriebes, der bei Inkrafttreten des vorgenannten

Gesetzes vom 2. Juli 2018 seit mindestens sechs Jahren läuft, kann mit in einer Frist von drei Jahren gekündigt werden.

Der Pachtvertrag von landwirtschaftlichen Grundstücken, der bei Inkrafttreten des vorgenannten Gesetzes vom 2. Juli 2018 seit mindestens drei Jahren läuft, kann mit in einer Frist von zwei Jahren gekündigt werden.

Der Pachtvertrag von landwirtschaftlichen Grundstücken, der bei Inkrafttreten des vorgenannten Gesetzes vom 2. Juli 2018 seit mindestens neun Jahren läuft, kann mit in einer Frist von neun Monaten gekündigt werden.

Muster eines Pachtvertrages für einzelne Parzellen

Landpachtvertrag

Für die Pacht von Grundstücken/Parzellen zum Zwecke der landwirtschaftlichen Nutzung zwischen dem Bodeneigentümer :

Name.....
Adresse.....
handelnd als Verpächter einerseits,

und

Name.....
Adresse.....
handelnd als Pächter andererseits,

wird folgender Pachtvertrag geschlossen:

§ 1 Pachtgegenstand

Gegenstand der Pacht sind die nachstehend bezeichneten Parzellen:

PARZELLE	KADASTERNUMMER (GEMEINDE, SEKTION)	FLURNAME	FLÄCHE IN AR
1			
2			
3			
4			

Ausgenommen von der Verpachtung sind etwaige Jagd- und Fischereirechte.

§ 2 Pachtdauer

Die Pachtdauer beträgt (z. B. 6 Jahre oder mehr) Jahre und läuft vom 1.11. bis zum 31. Oktober um 24.00 Uhr .

Die Pachtverlängerungen und die Kündigungsfristen werden durch das Pachtgesetz vom 18. Juni 1982 geregelt.

§ 3 Pachtzins

Der jährliche Pachtpreis für die Überlassung der Parzelle Nr. 1 beträgt Euro/Ar.

Der jährliche Pachtpreis für die Überlassung der Parzelle Nr. 2 beträgt Euro/Ar.

Der jährliche Pachtpreis für die Überlassung der Parzelle Nr. 3 beträgt Euro/Ar.

Der jährliche Pachtpreis für die Überlassung der Parzelle Nr. 4 beträgt Euro/Ar.

Der jährliche Pachtpreis beträgt

Der Gesamtpachtpreis von Euro ist jährlich am Ende zu bezahlen und zum ersten Mal am 31. Oktober zu Händen des Verpächters mittels Überweisung auf das Konto:

Kontoinhaber:
BLZ (oder BIC):
Kontonummer (oder IBAN):

§ 4 Anpassung des Pachtzinses

Keine Vorgaben.

Die Anpassung des vereinbarten Pachtpreises nach jeweils 5 Jahren erfolgt folgendermaßen:
Als Ausgangsbasis gelten die vom Landwirtschaftsministerium im Bericht über die Landwirtschaft und den Weinbau jährlich veröffentlichten Erzeugerpreise für Milch, Rindfleisch, Weizen, Schweinefleisch, Kartoffeln, (Unzutreffendes streichen) für das Jahr in folgender Gewichtung:

PRODUKT	ANGABEN	%

§ 4 Ordnungsmäßige Bewirtschaftung

Der Pächter gibt an, die Parzellen in einem in gutem Zustand betreffs Düngung und Sauberkeit erhalten zu haben. Er ist gehalten, die Parzellen ordnungsgemäß und entsprechend der rechtlichen Vorgaben, insbesondere Cross-Compliance-Verpflichtungen, zu nutzen und zu bewirtschaften.

Der Pächter trägt allein das Risiko für Missernten und für Naturkatastrophen jeglicher Art und kann diesbezüglich keine Minderung des Pachtpreises und keine Entschädigung fordern.

§ 5 Untervermietung und Abtretung

Vorbehaltlich der in Artikel 23 des abgeänderten Pachtgesetzes vom 18. Juni 1982 vorgesehenen Bestimmung, ist es dem Pächter untersagt, ohne schriftliche Genehmigung des Verpächters ganz oder teilweise unterzuvermieten oder den Pachtvertrag abzutreten.

§ 6 Besondere Bestimmungen

Vertragsklauseln betreffend:

- die Rückerstattung der Pachtsache in einem Zustand was die Fruchtfolge, Fruchtbarkeit und die Reinlichkeit betrifft der gleichwertig ist mit demjenigen welcher bei Genussantritt bestanden hat und
- die Verpflichtung des Pächters, Rebstöcke oder Obstbäume zu pflanzen, zu erhalten und zu ersetzen

Ausgefertigt in soviel Exemplaren wie Parteien vorhanden in am

Der Verpächter

Der Pächter

Ansprechpartner

Administration des Services techniques de l'Agriculture

Paul REDING

Tél. 457172-238

paul.reding@asta.etat.lu

Ministère de l'Agriculture, de la Viticulture et de la Protection des consommateurs

Fabienne ROSEN

Tél. 247-83512

fabienne.rosen@ma.etat.lu



Ein ganz besonderer Dank gilt:

Herrn Raymond WATGEN, der den Text der im September 1982 erschienen Broschüre „Pachtrecht in Luxemburg“ zur freien Verfügung gestellt hat.

Herrn Luc PESCH und Herrn Paul REDING von der ASTA für die Fotos.





ASTA
Service juridique

BP. 1904, L-1019 Luxembourg
16, route d'Esch, L-1470 Luxembourg

Auflage 2018