



**LANDPACHTVERTRAG:  
ABTRETUNG,  
UNTERVERPACHTUNG,  
TAUSCH UND ANBAUVERTRAG**

# INHALTSVERZEICHNIS

Einleitung.....	2
<b>1. Die Abtretungen.....</b>	<b>3</b>
1.1. Die einfache Abtretung.....	4
1.2. Ausnahme: die einfache Abtretung an einen Nachkomme.....	5
1.3. Sonderfall: die bevorzugte Abtretung.....	6
1.4. Flussdiagramme der Abtretungen.....	9
<b>2. Die Unterverpachtungen.....</b>	<b>13</b>
2.1. Die Unterverpachtung.....	14
2.2. Ausnahme: die Unterverpachtung an einen Nachkommen.....	15
2.3. Flussdiagramm der Unterverpachtungen.....	17
<b>3. Die Tausche.....</b>	<b>19</b>
Flussdiagramm der Tausche.....	21
<b>4. Die Anbauverträge.....</b>	<b>23</b>
Flussdiagramm der Anbauverträge.....	25
<b>5. Zusammenfassung der zulässigen Mechanismen für jede Art Pachtvertrag.....</b>	<b>27</b>
<b>6. Zusammenfassung der Modalitäten für die Zustimmung und die Notifizierung für jede Art Mechanismus.....</b>	<b>29</b>

## Zusammenarbeit:

Dieses Buch ist das Ergebnis einer Zusammenarbeit zwischen der Direktion der ländlichen Bodenumgestaltung des ÖDW Landwirtschaft Naturschätze und Umwelt (LNU) und der Vereinigung der Landbesitzer der Wallonie – VoG "NTF" – im Rahmen einer Finanzierung durch die Wallonische Region.

# EINLEITUNG

Abtretungen, Unterverpachtungen, Tausche und Anbauverträge sind besondere Mechanismen, die während der Laufzeit eines Landpachtvertrags eintreten können und die alle zu einem Wechsel der Person führen, die das Gut zeitweilig oder langfristig bewirtschaftet. Jeder dieser Mechanismen wird immer auf Initiative ein und desselben Akteurs in Gang gesetzt: des Pächters.

Jedes dieser Instrumente hat seine eigenen Merkmale und kann Auswirkungen auf den Landpachtvertrag haben. Es ist daher nützlich, sie voneinander unterscheiden zu lernen, da sie weder dieselben Rechte noch dieselben Pflichten zwischen den Parteien herbeiführen.

Manche dieser Mechanismen sind ohne die Zustimmung des Verpächters verboten, andere bedürfen einer einfachen Notifizierung, andere noch verändern völlig bestimmte Elemente des Vertrags.

In diesem Merkbuch werden Sie lernen, diese Mechanismen zu identifizieren und die Einhaltung der Bedingungen, die sich auf jeden von ihnen beziehen, zu überprüfen.

## Der gesetzlich zusammenwohnende Partner im Sinne des Gesetzes über den Pachtvertrag

"Gesetzlich zusammenwohnende Partner" sind die gesetzlich zusammenwohnenden Partner im Sinne von Artikel 1475 des Zivilgesetzbuches, deren Zusammenwohnen eine ununterbrochene Dauer von mindestens zwei Jahren hat.

## Einsendungen und Notifizierungen zwischen den Pachtvertragsparteien

Um rechtsgültig zu sein, müssen die in diesem Werk erwähnten Einsendungen und Notifizierungen zwischen den Pachtvertragsparteien in einer der folgenden Formen erfolgen:

- Gerichtsvollzieherurkunde;
- mit Datum und Unterschrift versehene E-Mail;
- Einschreiben bei der Post;
- Einsendung durch Privatgesellschaften gegen Empfangsbestätigung;
- Abgabe einer Urkunde gegen Empfangsbestätigung.





# 1 DIE ABTRETUNGEN

Eine Abtretung ist ein Rechtsakt, durch den der Pächter eines Landpachtvertrags (der Überlasser) die Pacht an eine Drittperson (den Übernehmer), die in den Genuss der Abtretung gelangt, abtritt.

Infolge einer Abtretung wird der Pachtvertrag auf den Übernehmer, der zum neuen Pächter wird, übertragen.

Je nach Art der Abtretung kann der Überlasser weiterhin bestimmten Verpflichtungen gegenüber dem Verpächter unterliegen.

## 1.1. DIE EINFACHE ABTRETUNG

### Mechanismus:

Eine einfache Abtretung erfolgt, wenn ein Pächter seine Pacht ganz oder zum Teil an eine Drittperson abtritt.

### Anwendungsbereich:

Außer im Zeitraum der stillschweigenden Verlängerung ist die einfache Abtretung im Rahmen klassischer Pachtverträge, Pachtverträge langer Dauer, Laufbahnpachtverträge und Pachtverträge kurzer Dauer möglich.

### Auswirkungen:

Wenn der Pachtvertrag vom Überlasser auf den Übernehmer übertragen wird, wird letzterer zum neuen Pächter des Verpächters.

Wenn der Verpächter bei seiner Zustimmung zur einfachen Abtretung sein Einverständnis dazu erklärt, dass der Überlasser von seinen Pflichten entbunden wird, dann wird sich der Verpächter zu einem späteren Zeitpunkt nicht mehr gegen den Überlasser wenden können. Der Übernehmer wird somit zum einzigen Ansprechpartner des Verpächters.

Wenn hingegen der Verpächter bei seiner Zustimmung zur einfachen Abtretung nicht sein Einverständnis dazu erklärt, dass der Überlasser von seinen Pflichten entbunden wird, dann bleibt der

Überlasser gesamtschuldnerisch mit dem Übernehmer haftbar. In dieser Situation kann sich der Verpächter bei Nichteinhaltung der Verpflichtungen aus dem Pachtvertrag wahlweise gegen den Überlasser und/oder den Übernehmer wenden.

### Bedingungen:

Die einfache Abtretung des gesamten oder eines Teils des Pachtvertrags ist ohne vorherige und schriftliche Zustimmung des Verpächters verboten.

Um eine einfache Abtretung durchzuführen, muss sich der (überlassungswillige) Pächter dementsprechend durch eine Klausel des Vertrags dazu berechtigt sehen oder im Laufe des Vertrags die Zustimmung für eine Abtretung einholen.

In diesem zweiten Fall:

- Wenn die schriftliche Antwort des Verpächters positiv ist, kann der Abtretungsvertrag mit dem Übernehmer abgeschlossen werden;
- Wenn die schriftliche Antwort des Verpächters negativ ist, wird der ursprüngliche Pachtvertrag zwischen dem Pächter und dem Verpächter wie gewohnt fortgesetzt.

Sobald die Abtretung erfolgt ist, muss der Pächter (Überlasser) sie dem Verpächter notifizieren.

### Sanktion:

In Ermangelung der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Verpächters kann ein Friedensrichter auf Antrag des Verpächters die Auflösung des Pachtvertrags verkünden.

## 1.2. AUSNAHME: DIE EINFACHE ABTRETUNG AN EINEN NACHKOMMEN

### Mechanismus:

Wenn ein Pächter die Gesamtheit seines Pachtvertrags an einen Nachkommen abtreten möchte, kann er dies tun, ohne die Zustimmung des Verpächters einzuholen.

### Anwendungsbereich:

Außer im Zeitraum der stillschweigenden Verlängerung ist die einfache Abtretung an einen Nachkommen im Rahmen klassischer Pachtverträge, Pachtverträge langer Dauer, Laufbahnpachtverträge und Pachtverträge kurzer Dauer möglich.

### Auswirkungen:

Der Pachtvertrag wird auf den Übernehmer übertragen, der bei allen Rechten und Pflichten aus dem Pachtvertrag an die Stelle des Überlassers tritt. Er ersetzt also den Überlasser und wird somit zum neuen Pächter des Verpächters.

Da die Zustimmung des Verpächters jedoch nicht erforderlich ist, bleibt der Überlasser gesamtschuldnerisch mit dem Übernehmer für alle Pflichten aus dem Pachtvertrag haftbar. Bei Nichteinhaltung der Pflichten aus dem Vertrag (z.B.: Nichtzahlung des Pachtpreises) kann sich der Verpächter wahlweise gegen den Überlasser und/oder den Unternehmer wenden.

Die einfache Abtretung an einen Nachkommen verlängert den Pachtvertrag nicht. Dieser läuft daher im Prinzip weiter bis zum im Ursprungsvertrag vorgesehenen Ende.

### 1. Als Nachkommen gelten:

- ein Verwandter in absteigender Linie oder Adoptivkind des Pächters;
- ein Verwandter in absteigender Linie oder Adoptivkind des Ehepartners des Pächters;
- ein Verwandter in absteigender Linie oder Adoptivkind des gesetzlich zusammenwohnenden Partners des Pächters;
- ein Ehepartner oder gesetzlich zusammenwohnender Partner der besagten Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkinder.

### 2. Die einfache Abtretung an einen Nachkommen bezieht sich auf die Gesamtheit des Pachtvertrags.

### 3. Der Pächter muss diese Abtretung dem Verpächter innerhalb von 3 Monaten nach deren Durchführung notifizieren. Ziel dieser Notifizierung ist es, den vertraglichen Beziehungen Transparenz zu verschaffen.

### Sanktionen:

Bei Nichteinhaltung der Bedingungen 1 oder 2 kann der Friedensrichter die Auflösung des Pachtvertrags verkünden.

In Ermangelung einer Notifizierung innerhalb von 3 Monaten nach der Durchführung der einfachen Abtretung an einen Nachkommen (Bedingung 3) kann der Friedensrichter auf Antrag des Verpächters diese Abtretung für nichtig erklären. In diesem Fall wird der Pachtvertrag zwischen dem Verpächter und dem Pächter fortgesetzt.

## 1.3. SONDERFALL: DIE BEVORZUGTE ABTRETUNG

### Mechanismus:

Im Rahmen des Landpachtvertrags kann ein Pächter die Gesamtheit seines Pachtvertrags an einen Nachkommen abtreten, ohne die Zustimmung des Verpächters einzuholen (Punkt 1.2 Einfache Abtretung an einen Nachkommen). Wenn bestimmte Bedingungen erfüllt sind, hat diese Abtretung einen Neubeginn des Pachtvertrags für einen ersten Zeitraum von 9 Jahren zur Folge; sie heißt dann "bevorzugte Abtretung".

### Anwendungsbereich:

Die bevorzugte Abtretung ist im Fall eines klassischen Pachtvertrags<sup>1</sup> möglich, ausgenommen im Zeitraum der stillschweigenden Verlängerung.

### Auswirkungen:

Der Pachtvertrag wird auf den Übernehmer übertragen, der in allen Rechten und Pflichten aus dem Pachtvertrag an die Stelle des Überlassers tritt. Er ersetzt also den Überlasser und wird somit zum neuen Pächter des Verpächters.

Der Überlasser ist von allen Pflichten aus dem Pachtvertrag befreit, die nach der Notifizierung der bevorzugten Abtretung entstanden sind. Er haftet jedoch weiterhin für die Verpflichtungen, die vor der Notifizierung der bevorzugten Abtretung (z.B.: Pachtschulden) entstanden sind.

Die bevorzugte Abtretung hat den Neubeginn eines neuen ersten Pachtzeitraums von 9 Jahren zugunsten des Übernehmers zur Folge.

Dieser erste Zeitraum beginnt an dem der Notifizierung folgenden Jahrestag des Nutzungsbeginns durch den Überlasser. Wenn der Überlasser zum Beispiel am 1. November 2004 und der Übernehmer am 2. Februar 2021 in das Gut eingezogen ist (bei einer Notifizierung der Abtretung am 3. März 2021), dann beginnt der neue erste Nutzungszeitraum am 1. November 2021.

### Bedingungen:

5 Bedingungen müssen erfüllt werden:

#### 1. Als Nachkommen gelten:

- ein Verwandter in absteigender Linie oder Adoptivkind des Pächters;
- ein Verwandter in absteigender Linie oder Adoptivkind des Ehepartners des Pächters;
- ein Verwandter in absteigender Linie oder Adoptivkind des gesetzlich zusammenwohnenden Partners des Pächters;
- ein Ehepartner oder gesetzlich zusammenwohnender Partner der besagten Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkinder.

#### 2. Die bevorzugte Abtretung bezieht sich auf die Gesamtheit des Pachtvertrags.

#### 3. Der Pächter oder seine Rechtsnachfolger müssen dem Verpächter die bevorzugte Abtretung per Einsendung innerhalb von drei Monaten nach dem Nutzungsbeginn durch den Übernehmer notifizieren (der Pächter muss nicht die Zustimmung des Verpächters einholen, um eine bevorzugte Abtretung vorzunehmen).

Ziel dieser Notifizierung ist es, den vertraglichen Beziehungen Transparenz zu verschaffen.

#### 4. In der Notifizierung müssen Name, Vorname und Anschrift des Übernehmers angegeben werden.

#### 5. Der Übernehmer muss ausreichend qualifiziert sein. Konkret muss der Übernehmer entweder Inhaber eines Studienzeugnisses oder Diploms mit landwirtschaftlicher Fachrichtung sein oder seit mindestens einem Jahr einem Lehrgang nachgehen, um ein Studienzeugnis oder Diplom mit landwirtschaftlicher Fachrichtung zu erlangen, oder aber eine ausreichende Erfahrung nachweisen (Landwirt sein oder im Laufe der vergangenen fünf Jahre während mindestens eines Jahres Landwirt gewesen sein).

<sup>1</sup>Es steht derzeit nicht fest, ob die bevorzugte Abtretung während der 9-jährigen Verlängerung, die dem festen Zeitraum eines Pachtvertrags langer Dauer folgt, möglich ist, weil das Gesetz sie nicht ausdrücklich untersagt. Es gilt daher die Auslegung durch die Gerichtshöfe und Gerichte abzuwarten.

Diplome und Studienzeugnisse mit landwirtschaftlicher Fachrichtung sind in der nachstehenden Tabelle zusammengefasst. Personen mit einem Diplom ohne agrarwissenschaftliche Fachrichtung müssen im Besitz eines landwirtschaftlichen Schulungsnachweises sein (Typ A- und B-Kurse beispielsweise).

Tabelle: Zeugnisse und Diplome, durch die die Qualifikation des Übernehmers bescheinigt werden kann.

Grunddiplom		Ergänzendes Zeugnis oder Diplom	Qualifikation des Übernehmers
Master	Agrarwissenschaftliche Fachrichtung	-----	✓
	Nicht agrarwissenschaftliche Fachrichtung	-----	✗
		Landwirtschaftlicher Schulungsnachweis	✓
Bachelor	Agrarwissenschaftliche Fachrichtung	-----	✓
	Nicht agrarwissenschaftliche Fachrichtung	-----	✗
		Landwirtschaftlicher Schulungsnachweis	✓
O.S.U. allgemein		-----	✗
		Landwirtschaftlicher Schulungsnachweis	✓
		QZ 6 agronomische Studienrichtung	✓
O.S.U. technischer Übergangsunterricht, agronomische Studienrichtung		-----	✓
QZ 6 agronomische Studienrichtung		-----	✗
		Landwirtschaftlicher Schulungsnachweis	✓

\*QZ6: Qualifikationszertifikat der sechsten Klasse des Sekundarunterrichts

\*\*O.S.U.: Abschlusszeugnis der Oberstufe des Sekundarunterrichts

### Sanktionen:

Bei Nichteinhaltung der Bedingungen 1 oder 2 kann ein Friedensrichter die Auflösung des Pachtvertrags verkünden.

Was die anderen Bedingungen betrifft, können die vom Friedensrichter verkündeten Sanktionen bis zur Nichtigerklärung der bevorzugten Abtretung reichen; der ursprüngliche Pachtvertrag läuft jedoch mit dem ursprünglichen Pächter weiter.

### Einspruchsmöglichkeit des Verpächters gegen eine bevorzugte Abtretung:

Selbst wenn alle Bedingungen erfüllt sind, hat der Verpächter die Möglichkeit, gegen diese Abtretung Einspruch zu erheben. In diesem Fall muss er innerhalb von drei Monaten nach der Notifizierung der bevorzugten Abtretung einen Antrag bei einem Friedensrichter einreichen. Wenn dieser der Ansicht ist, dass die Einspruchsgründe ernsthaft und begründet sind, kann er die bevorzugte Abtretung für nichtig erklären. Der Pachtvertrag läuft dann normal weiter zwischen dem ursprünglichen Pächter und dem Verpächter.

### Zulässige Einspruchsgründe:

- Der Verpächter hat bereits seinem Pächter eine rechtsgültige Kündigung vor der Notifizierung der bevorzugten Abtretung erteilt;
- Der Verpächter beabsichtigt, innerhalb einer Frist von weniger als 5 Jahren das Pachtgut selber zu bewirtschaften oder die Bewirtschaftung seinem Ehepartner,

seinem gesetzlich zusammenwohnenden Partner, seinen Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkindern oder denen seines Ehepartners, seines gesetzlich zusammenwohnenden Partners oder den Ehepartnern bzw. gesetzlich zusammenwohnenden Partnern der besagten Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkinder abzutreten;

- Grobe Beleidigungen wurden vom Übernehmer gegenüber seinem Verpächter oder dessen Angehörigen, die unter demselben Dach wohnen, geäußert;
- Feindselige Handlungen wurden vom Übernehmer gegenüber seinem Verpächter oder dessen Angehörigen, die unter demselben Dach wohnen, begangen;
- Der Übernehmer wurde wegen Handlungen, die das Vertrauen des Verpächters erschüttern oder normale Beziehungen zum Verpächter unmöglich machen, verurteilt;
- Der Übernehmer verfügt nicht über die beruflichen Fertigkeiten oder die materiellen Mittel für eine fachgerechte Bewirtschaftung des Pachtguts;

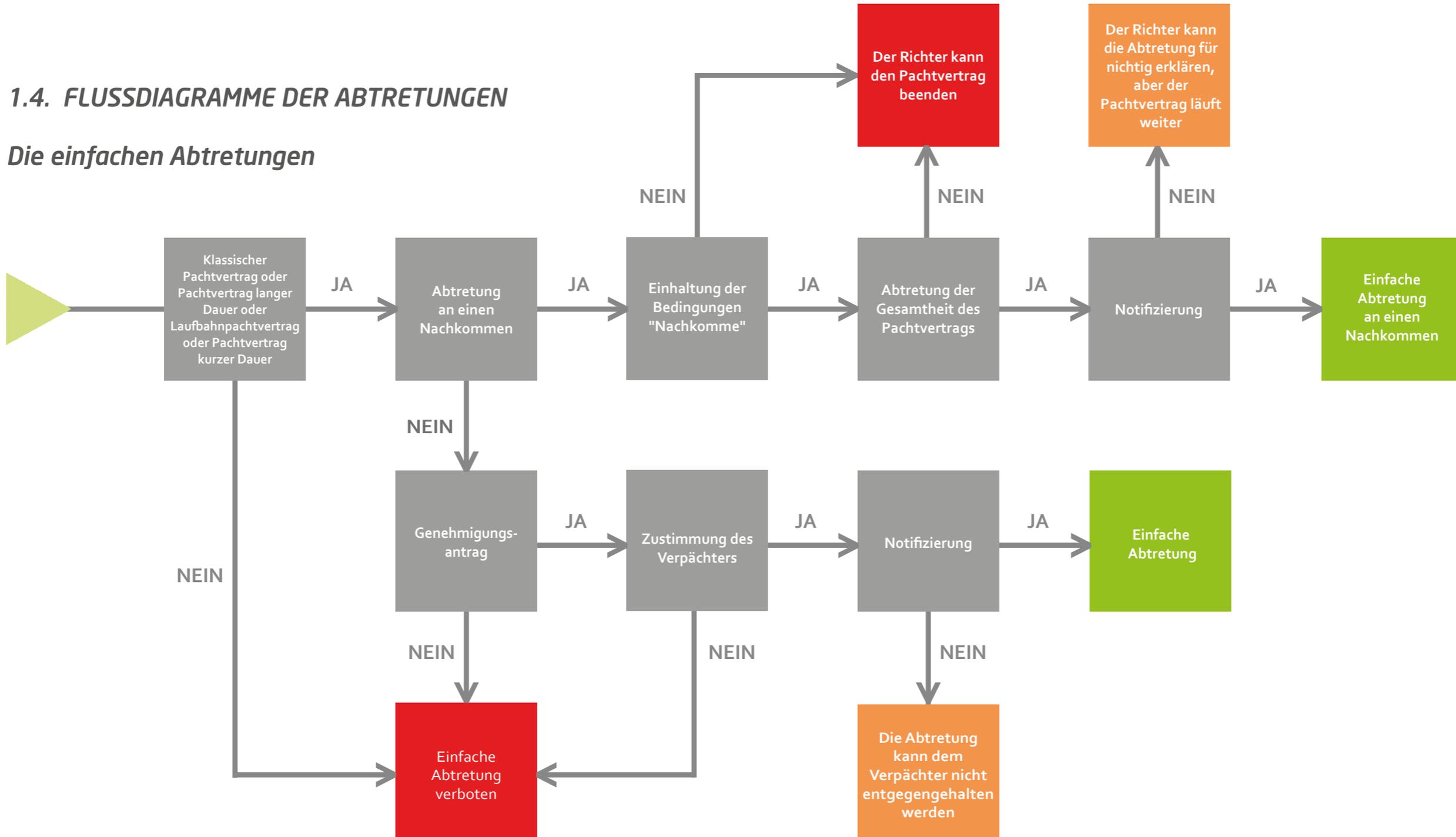
Für öffentliche Güter: Die öffentliche Behörde, unter deren Verwaltung das Gut steht, beabsichtigt, es innerhalb einer Frist von weniger als 5 Jahren für gemeinnützige Zwecke zu verwenden.

Wenn der Verpächter dem Pächter seinen Wunsch notifiziert, ein dingliches Recht an den Gütern zu veräußern (verkaufen, abgeben...), die Gegenstand eines laufenden Landpachtvertrags sind, darf der Pächter in den 9 Monaten nach dieser Notifizierung keine bevorzugte Abtretung durchführen.

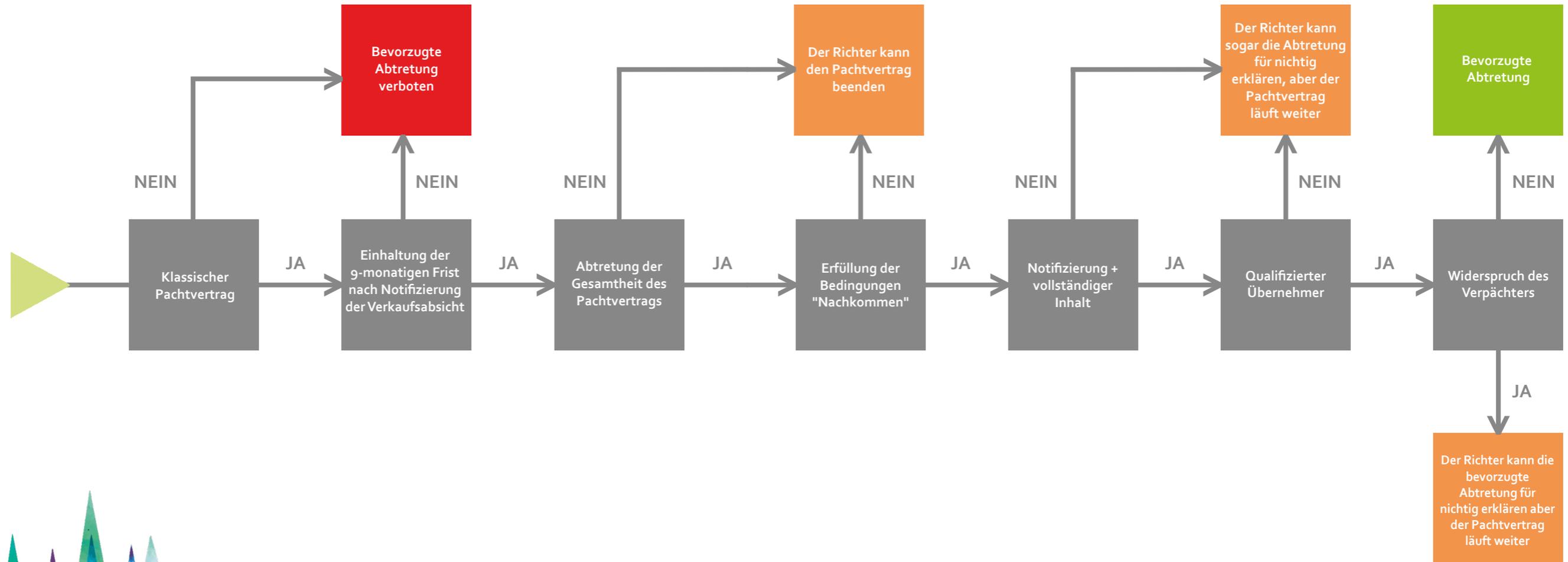


# 1.4. FLUSSDIAGRAMME DER ABTRETUNGEN

## Die einfachen Abtretungen



## Die bevorzugte Abtretung





## 2 DIE UNTERVERPACH- TUNGEN

Die Unterverpachtung ist ein vollwertiger Pachtvertrag zwischen dem Pächter eines Landpachtvertrags und einer Drittperson (dem Unterpächter). Der ursprüngliche Pächter wird also selber zum Verpächter gegenüber dem Unterpächter.

Gelten nicht als Unterverpachtung:

- Tausche betreffend den Anbau auf Pachtgütern - Siehe Punkt 3 unten;
- Anbauverträge: Siehe Punkt 4 unten;
- Die gemeinschaftliche Bewirtschaftung von ländlichem Grundeigentum, das einem der Mitbewirtschafter verpachtet wird, vorausgesetzt, dass Letzterer alleiniger Inhaber des Pachtvertrags bleibt und hauptberuflich aktiv an der Bewirtschaftung teilnimmt.

### 2.1. DIE UNTERVERPACHTUNG

**Mechanismus:**

Der Unterverpachtungsvertrag kann sich auf das gesamte Pachtgut oder einen Teil davon beziehen. Der Pächter kann also einen Teil des Pachtguts unterverpachten und den anderen Teil weiterhin bewirtschaften.

**Anwendungsbereich:**

Die Unterverpachtung ist im Rahmen klassischer Pachtverträge, Pachtverträge langer Dauer, Laufbahnpachtverträge und Pachtverträge kurzer Dauer möglich.

**Auswirkungen:**

Der Unterpächter ist an den ursprünglichen Pächter gebunden, da er mit diesem einen Unterverpachtungsvertrag unterzeichnet hat. Er wird ihm beispielsweise den Pachtpreis zahlen müssen.

Es besteht hingegen kein Rechtsverhältnis zwischen dem ursprünglichen Verpächter und dem Unterpächter.

Der ursprüngliche Verpächter verfügt daher über keine direkte Klagemöglichkeit gegen den Unterpächter.

Die Unterverpachtung darf sich nicht länger hinausziehen als der Hauptpachtvertrag, ungeachtet der Bedingungen, unter denen dieser beendet wird.

**Bedingungen:**

Die Unterverpachtung ist ohne die vorherige schriftliche Zustimmung des Verpächters verboten.

Um eine Unterverpachtung durchzuführen, muss sich der Pächter dementsprechend durch eine Klausel des Vertrags dazu berechtigt sehen oder im Laufe des Vertrags die Zustimmung für eine Unterverpachtung einholen. In diesem zweiten Fall:

- Ist die schriftliche Antwort des ursprünglichen Verpächters positiv, so darf die Unterverpachtung stattfinden;
- Ist die schriftliche Antwort des ursprünglichen Verpächters negativ, so muss der Pächter die Flächen weiterhin selber bewirtschaften.

**Sanktion:**

Ein Friedensrichter kann auf Antrag des Verpächters die Auflösung des Pachtvertrags mit der Begründung verkünden, dass eine Unterverpachtung ohne Zustimmung stattgefunden hat.

## 2.2. AUSNAHME: DIE UNTERVERPACHTUNG AN EINEN NACHKOMMEN

### Mechanismus:

Wenn ein Pächter die Gesamtheit eines Pachtguts an einen Nachkommen unterverpachten möchte, kann er dies tun, ohne die Zustimmung des Verpächters einzuholen.

### Anwendungsbereich:

Die Unterverpachtung an einen Nachkommen ist im Rahmen klassischer Pachtverträge, Pachtverträge langer Dauer, Laufbahnpachtverträge und Pachtverträge kurzer Dauer möglich.

### Auswirkungen:

Der Unterpächter ist an den ursprünglichen Pächter gebunden, da er mit diesem einen Unterverpachtungsvertrag unterzeichnet hat. Er wird ihm beispielsweise den Pachtpreis zahlen müssen.

Der ursprüngliche Pächter ist an den ursprünglichen Verpächter aufgrund des Landpachtvertrags, den er mit ihm unterzeichnet hat, gebunden. Er gibt daher weiterhin den vom Unterpächter erhaltenen Pachtpreis an den ursprünglichen Verpächter weiter und kann vom ursprünglichen Verpächter im Falle eines Problems als verantwortlich betrachtet werden.

Es besteht hingegen kein Rechtsverhältnis zwischen dem ursprünglichen Verpächter und dem Unterpächter. Der ursprüngliche Verpächter verfügt daher über keine direkte Klagemöglichkeit gegen den Unterpächter.

Die Unterverpachtung darf sich nicht länger hinausziehen als der Hauptpachtvertrag, ungeachtet der Bedingungen, unter denen dieser beendet wird.

### Bedingungen:

Drei Bedingungen müssen erfüllt werden:

1. Als Nachkommen gelten:
  - ein Verwandter in absteigender Linie oder Adoptivkind des Pächters;
  - ein Verwandter in absteigender Linie oder Adoptivkind des Ehepartners des Pächters;
  - ein Verwandter in absteigender Linie oder Adoptivkind des gesetzlich zusammenwohnenden Partners des Pächters;
  - ein Ehepartner oder gesetzlich zusammenwohnender Partner der besagten Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkinder.
2. Die Unterverpachtung an einen Nachkommen bezieht sich auf die Gesamtheit des Pachtguts.
3. Der Pächter muss diese Unterverpachtung dem Verpächter innerhalb von 3 Monaten nach deren Durchführung notifizieren. Ziel dieser Notifizierung ist es, den vertraglichen Beziehungen Transparenz zu verschaffen.

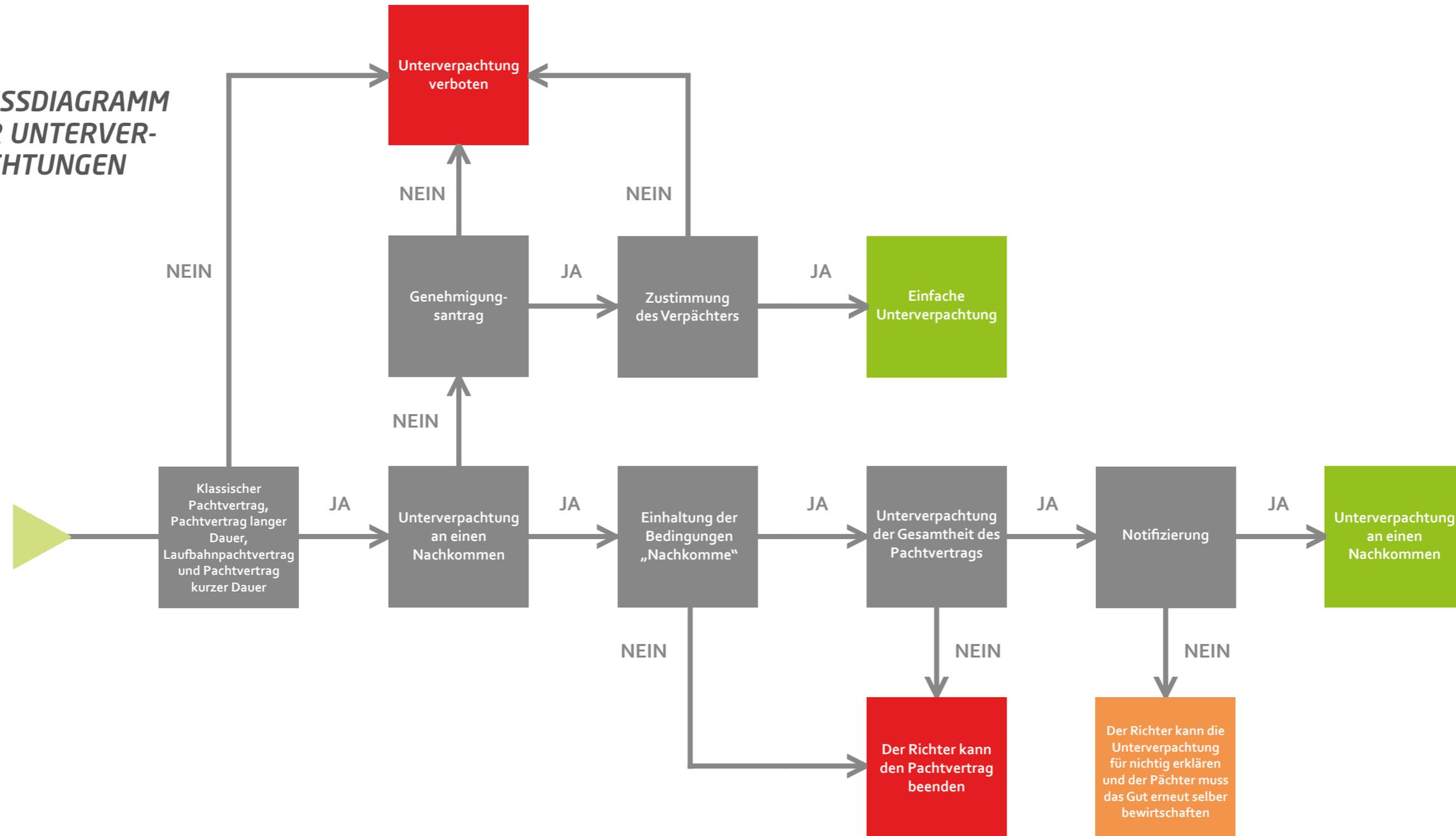
### Sanktionen:

Bei Nichteinhaltung der Bedingungen 1 oder 2 kann der Friedensrichter auf Antrag des Verpächters die Auflösung des Pachtvertrags verkünden.

In Ermangelung einer Notifizierung innerhalb von 3 Monaten nach der Unterverpachtung an einen Nachkommen (Bedingung 3) kann der Friedensrichter auf Antrag des Verpächters die Unterverpachtung an einen Nachkommen für nichtig erklären. In diesem Fall muss der Pächter die Flächen erneut selber bewirtschaften.



### 2.3. FLUSSDIAGRAMM DER UNTERVERPACTUNGEN





# 3 DIE TAUSCHE

#### Mechanismus:

Eine Tauschpacht ist ein Vertrag, durch den zwei Landwirte zur leichteren Bewirtschaftung das Nutzungsrecht gleichwertiger Parzellen tauschen.

#### Anwendungsbereich:

Der Tausch ist im Rahmen aller Arten Pachtvertrag möglich.

#### Auswirkungen:

Jeder Landwirt kann die durch den Tausch erhaltene Parzelle nutzen.

Wenn die Landwirte Pächter der Flächen sind, die sie tauschen, unterliegt jeder von ihnen weiterhin den Rechten und Pflichten gegenüber seinem Verpächter.

#### Bedingungen:

Der Tausch ist ohne vorherige Zustimmung der Verpächter möglich. Die Pächter müssen jedoch 3 Monate vor dem Tausch ihren jeweiligen Verpächter per Ein-sendung darüber informieren. Diese Notifizierung enthält mindestens:

- die Personalien der Parteien;
- das Datum für den Beginn der Tausche und deren Dauer;
- die katastermäßige Beschreibung der Parzellen.

#### Sanktion:

Falls ein Verpächter mindestens 3 Monate vor dem Tausch keine Notifizierung erhalten hat, kann ein Friedensrichter auf Antrag des Verpächters den Tausch für nichtig erklären.

In diesem Fall müssen die Pächter die Flächen erneut selber bewirtschaften.

#### Einspruchsmöglichkeit des Verpächters:

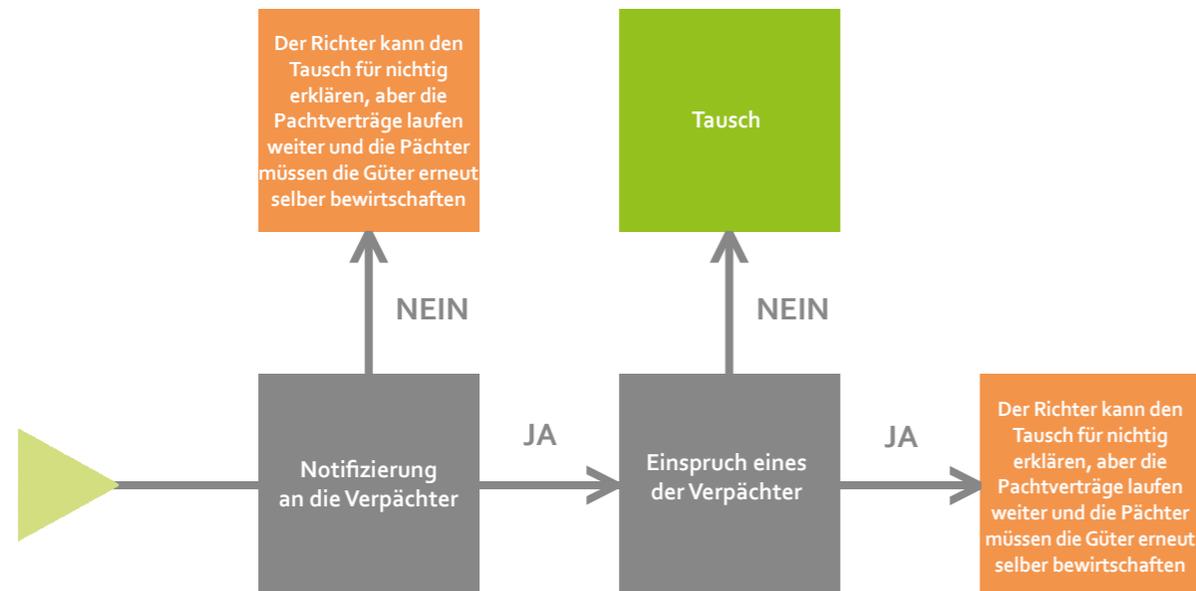
Der Verpächter hat die Möglichkeit, gegen einen Tausch Einspruch zu erheben. In diesem Fall muss der Verpächter innerhalb von drei Monaten nach der Notifizierung des Tausches einen Antrag bei einem Friedensrichter einreichen. Wenn dieser der Ansicht ist,

dass die Einspruchsgründe rechtmäßig sind, kann er den Tausch für nichtig erklären. In diesem Fall muss der Pächter die Flächen erneut selber bewirtschaften.

#### Zulässige Einspruchsgründe:

- Tiefgreifende Veränderungen in der Zusammensetzung der Familie des Pächters, sodass die Möglichkeiten der Bewirtschaftung des Pachtguts ernsthaft gefährdet sind;
- Eine Wertminderung des Pachtguts durch eine schlechte Bewirtschaftung oder grobe Nachlässigkeit, was den zu Lasten des Pächters gehenden Unterhalt der gepachteten Gebäude betrifft;
- Grobe Beleidigungen oder feindselige Handlungen vom Pächter gegenüber seinem Verpächter oder dessen Angehörigen, die unter demselben Dach wohnen;
- Die Verurteilung des Pächters wegen Handlungen, die das Vertrauen des Verpächters erschüttern oder normale Beziehungen zum Verpächter unmöglich machen.

## Flussdiagramm der Tausche





## 4 DIE ANBAUVERTRÄGE

### **Mechanismus:**

Ein Anbauvertrag ist ein Vertrag, durch den ein landwirtschaftlicher Betriebsinhaber einer Drittperson für eine bestimmte Kultur und eine Dauer von weniger als einem Jahr die Flächen zur Bewirtschaftung überlässt.

Der Pächter eines Landpachtvertrags kann einen Anbauvertrag ohne Zustimmung des Verpächters abschließen; der Verpächter muss jedoch darüber informiert werden.

### **Anwendungsbereich:**

Der Anbauvertrag ist im Rahmen aller Arten Pachtvertrag möglich.

### **Auswirkungen:**

Der Anbauvertrag hat keine Auswirkungen auf den Landpachtvertrag. Dieser wird nicht verlängert und der Pächter wird nicht von seinen Pflichten befreit.

### **Bedingungen:**

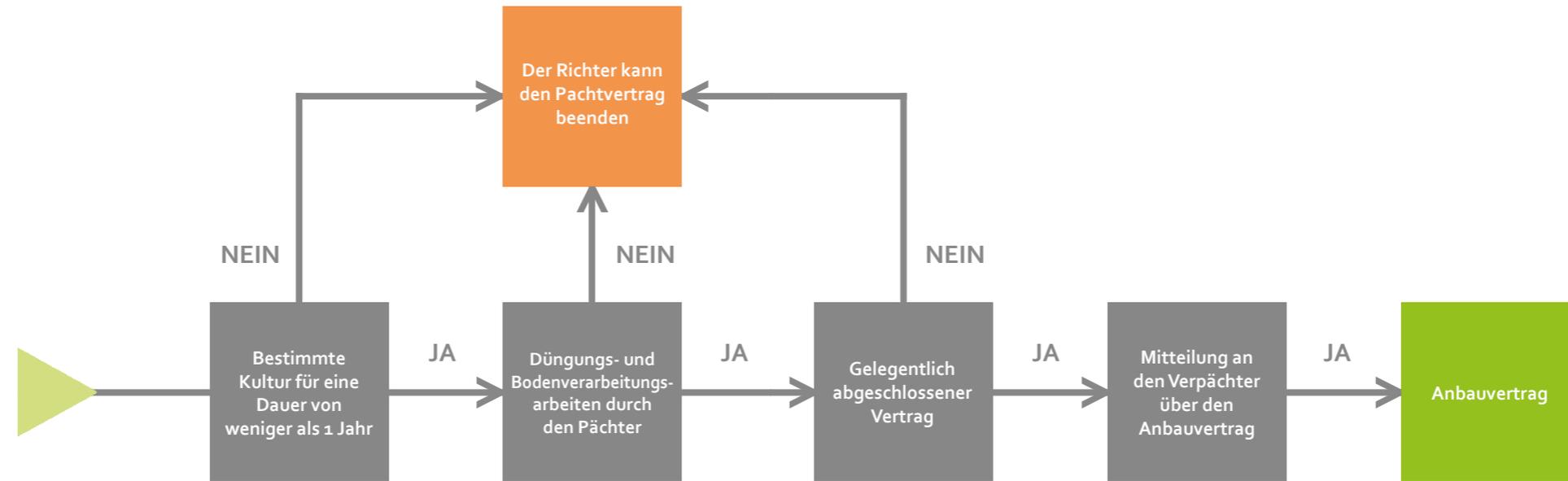
Vier Bedingungen müssen erfüllt werden:

1. Der Anbauvertrag wird für eine bestimmte Kultur und eine Dauer von weniger als 1 Jahr abgeschlossen;
2. Der Pächter muss Düngungs- und Bodenvorbereitungsarbeiten durchführen;
3. Ein Anbauvertrag kann nur gelegentlich abgeschlossen werden;
4. Der Pächter muss seinem Verpächter eine Kopie des Anbauvertrags übermitteln.

### **Sanktion:**

Bei Nichteinhaltung einer der Bedingungen 1 bis 3 durch den Pächter kann der Friedensrichter auf Antrag des Verpächters die Auflösung des Pachtvertrags verkünden.

## Flussdiagramm der Anbauverträge



# 5 ZUSAMMENFASSUNG DER ZULÄSSIGEN MECHANISMEN FÜR JEDE ART PACHTVERTRAG

Tabelle: Zulässige Mechanismen für jede Art Pachtvertrag

	Einfache Abtretung	Einfache Abtretung an einen Nachkommen	Bevorzugte Abtretung	Einfache Unterverpachtung	Unterverpachtung an einen Nachkommen	Tausch	Anbauvertrag
<i>Klassischer Pachtvertrag</i>	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
<i>Pachtvertrag langer Dauer</i>	✓	✓	✗ (*)	✓	✓	✓	✓
<i>Laufbahn-pachtvertrag</i>	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✓
<i>Laufbahnende-Pachtvertrag</i>	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✓
<i>Pachtvertrag kurzer Dauer</i>	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✓

(\*) Es steht derzeit nicht fest, ob die bevorzugte Abtretung während der 9-jährigen Verlängerung, die dem festen Zeitraum eines Pachtvertrags langer Dauer folgt, möglich ist, weil das Gesetz sie nicht ausdrücklich untersagt. Es gilt daher, die Auslegung durch die Gerichtshöfe und Gerichte abzuwarten.

6  
**ZUSAMMENFASSUNG  
 DER MODALITÄTEN  
 FÜR DIE ZUSTIMMUNG  
 UND DIE NOTIFIZIERUNG FÜR JEDE ART  
 MECHANISMUS**

Tabelle: Modalitäten für die Zustimmung und die Notifizierung für jede Art Mechanismus

	Zustimmung	Notifizierung
Einfache Abtretung	✓ Schriftlich und vorher	✓
Einfache Abtretung an einen Nachkommen	✗	✓ Nachher Maximal 3 Monate nach der Durchführung
Bevorzugte Abtretung	✗	✓ Nachher Innerhalb von 3 Monaten nach Nutzungsbeginn durch den Übernehmer
Einfache Unterverpachtung	✓ Schriftlich und vorher	✗
Unterverpachtung an einen Nachkommen	✗	✓ Nachher Maximal 3 Monate nach der Durchführung
Tausch	✗	✓ Vorher Mindestens 3 Monate vor der Durchführung
Anbauvertrag	✗	✓

### Gesetzliche Grundlagen

- Zivilgesetzbuch, Buch III, Titel VIII, Kapitel II, Abschnitt 3 "Besondere Regeln über die Landpachtverträge", "Gesetz über den Landpachtvertrag" genannt.
- Ministerieller Erlass vom 20. Juni 2019 zur Bestimmung der Qualifikationen mit Fachrichtung Landwirtschaft aufgrund von Artikel 3 des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 20. Juni 2019 zur Bestimmung des Mindestinhalts des Ortsbefunds im Rahmen eines Landpachtvertrags und zur näheren Bestimmung der in Artikel 24 des Gesetzes über den Landpachtvertrag vorgesehenen Klauseln.



Die Kopie und Verbreitung dieses Dokuments oder von Teilen davon ist unter Angabe der Quelle in der folgenden Form gestattet:

Landpachtvertrag: Abtretung, Unterverpachtung, Tausch und Anbauvertrag.

Direktion der ländlichen Bodenumgestaltung – ÖDW Landwirtschaft, Naturschätze und Umwelt & Vereinigung der Landbesitzer der Wallonie – VoG "NTF"

---

ÖDW LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHÄTZE  
UND UMWELT

Abteilung Entwicklung, ländliche Angelegenheiten,  
Wasserläufe und Tierschutz

Direktion der ländlichen Bodenumgestaltung [DAFoR]  
Avenue Prince de Liège 7 – 5100 NAMUR (JAMBES)  
[www.wallonie.be](http://www.wallonie.be)

---

VEREINIGUNG DER LANDBESITZER DER WALLONIE  
– VoG NTF

Rue Borgnet 13 – Zweiter Stock – 5000 NAMUR  
[www.ntf.be](http://www.ntf.be)



Verantwortliche Herausgeberin: Bénédicte Heindrichs -  
ISBN 978-2-8056-0444-7 - Gesetzliche Hinterlegungsnummer : D/2022/11802/111

