

WETTEN, DECRETEN, ORDONNANTIES EN VERORDENINGEN LOIS, DECRETS, ORDONNANCES ET REGLEMENTS

FEDERALE OVERHEIDSDIENST BINNENLANDSE ZAKEN

N. 2012 — 115

[C — 2011/00856]

21 MAART 1804. — Burgerlijk Wetboek, Boek III, Titel VIII en IX Officieuze coördinatie in het Duits van de federale versie

De hiernavolgende tekst is de officieuze coördinatie in het Duits van de Titels VIII en IX van Boek III van de federale versie van het Burgerlijk Wetboek, zoals ze achtereenvolgens werden gewijzigd bij :

— de wet van 10 juli 1883 betrekkelijk de dienstboekjes en houdende afschaffing van artikel 1781 van het Burgerlijk Wetboek (*Belgisch Staatsblad* van 11 juli 1883);

— de wet van 7 maart 1929 tot herziening van de artikelen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de landpacht (*Belgisch Staatsblad* van 20 maart 1929);

— de wet van 30 mei 1931 tot wijziging van titel VIII van boek III van het Burgerlijk Wetboek (*Belgisch Staatsblad* van 1-2 juni 1931);

— de wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten met het oog op de bescherming van het handelsfonds (*Belgisch Staatsblad* van 10 mei 1951);

— de wet van 7 juli 1951 houdende wijziging van de wetgeving betreffende de landpacht (*Belgisch Staatsblad* van 29 juli 1951);

— de wet van 22 december 1951 tot wijziging der wet van 30 April 1951 op de handelshuurovereenkomsten met het oog op de bescherming van het handelsfonds (*Belgisch Staatsblad* van 26-28 december 1951);

— de wet van 24 december 1951 tot verklaring van de wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten met het oog op de bescherming van het handelsfonds (*Belgisch Staatsblad* van 26-28 december 1951);

— de wet van 29 juni 1955 tot wijziging van de wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten met het oog op de bescherming van het handelsfonds (*Belgisch Staatsblad* van 30 juni 1955);

— de wet van 5 juli 1963 tot regeling van het statuut der gerechtsdeurwaarders (*Belgisch Staatsblad* van 17 juli 1963);

— de wet van 4 november 1969 tot wijziging van de pachtwetgeving en van de wetgeving betreffende het recht van voorkoop ten gunste van huurders van landeigendommen (*Belgisch Staatsblad* van 25 november 1969);

— de wet van 27 maart 1970 tot wijziging van de wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten, met het oog op de bescherming van het handelsfonds (*Belgisch Staatsblad* van 11 april 1970);

— de wet van 23 mei 1973 tot opheffing van artikel 32 van de wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten met het oog op de bescherming van het handelsfonds (*Belgisch Staatsblad* van 5 juni 1973);

— de wet van 12 juni 1975 tot aanvulling van de bepalingen van afdeling 3 van hoofdstuk II van boek III, titel VIII, van het Burgerlijk Wetboek, betreffende de landpacht (*Belgisch Staatsblad* van 19 juli 1975);

— de wet van 14 juli 1976 betreffende de wederzijdse rechten en verplichtingen van echtgenoten en de huwelijksvermogensstelsels (*Belgisch Staatsblad* van 18 september 1976);

— de wet van 23 november 1978 tot toevoeging van een artikel 11bis in de wet van 4 november 1969 tot wijziging van de pachtwetgeving en van de wetgeving betreffende het recht van voorkoop ten gunste van huurders van landeigendommen en tot wijziging van artikel 52 van dezelfde wet (*Belgisch Staatsblad* van 13 december 1978);

— de wet van 29 december 1983 betreffende de huur van onroerende goederen (*Belgisch Staatsblad* van 30 december 1983);

— de herstellwet van 22 januari 1985 houdende sociale bepalingen (*Belgisch Staatsblad* van 24 januari 1985, *err.* van 24 april 1990);

— de wet van 14 juli 1987 betreffende de eenpersoonsvennootschap met beperkte aansprakelijkheid (*Belgisch Staatsblad* van 30 juli 1987);

— de wet van 7 november 1988 tot wijziging van de wetgeving betreffende de pacht en de beperking van de pachtprizen (*Belgisch Staatsblad* van 6 december 1988);

— de wet van 19 februari 1990 tot aanvulling van artikel 20 van de hypotheekwet en tot wijziging van artikel 1798 van het Burgerlijk Wetboek met het oog op de bescherming van de onderaannemers (*Belgisch Staatsblad* van 24 maart 1990);

SERVICE PUBLIC FEDERAL INTERIEUR

F. 2012 — 115

[C — 2011/00856]

21 MARS 1804. — Code civil, Livre III, Titres VIII et IX Coordination officieuse en langue allemande de la version fédérale

Le texte qui suit constitue la coordination officieuse en langue allemande des Titres VIII et IX de la version fédérale du Livre III du Code civil, tels qu'ils ont été modifiés successivement par :

— la loi du 10 juillet 1883 concernant les livrets et portant abrogation de l'article 1781 du Code civil (*Moniteur belge* du 11 juillet 1883);

— la loi du 7 mars 1929 portant révision des articles du Code civil relatifs au bail à ferme (*Moniteur belge* du 20 mars 1929);

— la loi du 30 mai 1931 portant des modifications au titre VIII du livre III du Code civil (*Moniteur belge* du 1-2 juin 1931);

— la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux, en vue de la protection du fonds de commerce (*Moniteur belge* du 10 mai 1951);

— la loi du 7 juillet 1951 modifiant la législation sur le bail à ferme (*Moniteur belge* du 29 juillet 1951);

— la loi du 22 décembre 1951 modifiant la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux en vue de la protection du fonds de commerce (*Moniteur belge* du 26-28 décembre 1951);

— la loi du 24 décembre 1951 interprétant la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux en vue de la protection du fonds de commerce (*Moniteur belge* du 26-28 décembre 1951);

— la loi du 29 juin 1955 modifiant la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux en vue de la protection du fonds de commerce (*Moniteur belge* du 30 juin 1955);

— la loi du 5 juillet 1963 réglant le statut des huissiers de justice (*Moniteur belge* du 17 juillet 1963);

— la loi du 4 novembre 1969 modifiant la législation sur le bail à ferme et sur le droit de préemption en faveur des preneurs de biens ruraux (*Moniteur belge* du 25 novembre 1969);

— la loi du 27 mars 1970 modifiant la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux, en vue de la protection du fonds de commerce (*Moniteur belge* du 11 avril 1970);

— la loi du 23 mai 1973 abrogeant l'article 32 de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux en vue de la protection du fonds de commerce (*Moniteur belge* du 5 juin 1973);

— la loi du 12 juin 1975 complétant les dispositions de la section 3 du chapitre II du livre III, titre VIII, du Code civil, relatif au bail à ferme (*Moniteur belge* du 19 juillet 1975);

— la loi du 14 juillet 1976 relative aux droits et devoirs respectifs des époux et aux régimes matrimoniaux (*Moniteur belge* du 18 septembre 1976);

— la loi du 23 novembre 1978 insérant un article 11bis dans la loi du 4 novembre 1969 modifiant la législation sur le bail à ferme et sur le droit de préemption en faveur des preneurs de biens ruraux et modifiant l'article 52 de la même loi (*Moniteur belge* du 13 décembre 1978);

— la loi du 29 décembre 1983 relative aux contrats de louage de biens immeubles (*Moniteur belge* du 30 décembre 1983);

— la loi de redressement du 22 janvier 1985 contenant des dispositions sociales (*Moniteur belge* du 24 janvier 1985, *err.* du 24 avril 1990);

— la loi du 14 juillet 1987 relative à la société d'une personne à responsabilité limitée (*Moniteur belge* du 30 juillet 1987);

— la loi du 7 novembre 1988 modifiant la législation sur le bail à ferme et la limitation des fermages (*Moniteur belge* du 6 décembre 1988);

— la loi du 19 février 1990 complétant l'article 20 de la loi hypothécaire et modifiant l'article 1798 du Code civil en vue de protéger les sous-traitants (*Moniteur belge* du 24 mars 1990);

— de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur (*Belgisch Staatsblad* van 22 februari 1991);

— het koninklijk besluit van 24 december 1993 ter uitvoering van de wet van 6 januari 1989 tot vrijwaring van 's lands concurrentievermogen (*Belgisch Staatsblad* van 31 december 1993);

— de wet van 13 april 1997 tot wijziging van sommige bepalingen betreffende de huurovereenkomsten (*Belgisch Staatsblad* van 21 mei 1997);

— de wet van 7 mei 1999 houdende het Wetboek van vennootschappen (*Belgisch Staatsblad* van 6 augustus 1999);

— de wet van 13 mei 1999 tot stimulering van langetermijnpachten (*Belgisch Staatsblad* van 3 juli 1999);

— de programmawet (I) van 24 december 2002 (*Belgisch Staatsblad* van 31 december 2002);

— de wet van 13 februari 2003 tot openstelling van het huwelijk voor personen van hetzelfde geslacht en tot wijziging van een aantal bepalingen van het Burgerlijk Wetboek (*Belgisch Staatsblad* van 28 februari 2003);

— de wet van 3 mei 2003 tot wijziging van de artikelen 9 en 12.6 van de pachtwet (*Belgisch Staatsblad* van 30 juni 2003);

— de programmawet (I) van 27 december 2006 (*Belgisch Staatsblad* van 28 december 2006, *err.* van 24 januari 2007, 13 februari 2007 en 23 februari 2007);

— de wet van 25 april 2007 houdende diverse bepalingen (IV) (*Belgisch Staatsblad* van 8 mei 2007, *err.* van 8 oktober 2007);

— de wet van 26 april 2007 houdende bepalingen inzake de woninghuur (*Belgisch Staatsblad* van 5 juni 2007);

— de wet van 9 mei 2007 tot wijziging van diverse bepalingen betreffende de afwezigheid en de gerechtelijke verklaring van overlijden (*Belgisch Staatsblad* van 21 juni 2007);

— de wet van 18 juni 2009 tot aanvulling van de woninghuurwet met betrekking tot aanrekening van bemiddelingskosten van een derde aan de huurder (*Belgisch Staatsblad* van 7 augustus 2009).

Deze officieuze coördinatie in het Duits is opgemaakt door de Centrale Dienst voor Duitse vertaling in Malmédy.

— la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer (*Moniteur belge* du 22 février 1991);

— l'arrêté royal du 24 décembre 1993 portant exécution de la loi du 6 janvier 1989 de sauvegarde de la compétitivité du pays (*Moniteur belge* du 31 décembre 1993);

— la loi du 13 avril 1997 modifiant certaines dispositions en matière de baux (*Moniteur belge* du 21 mai 1997);

— la loi du 7 mai 1999 contenant le Code des sociétés (*Moniteur belge* du 6 août 1999);

— la loi du 13 mai 1999 visant à encourager la conclusion de baux à ferme longue durée (*Moniteur belge* du 3 juillet 1999);

— la loi-programme (I) du 24 décembre 2002 (*Moniteur belge* du 31 décembre 2002);

— la loi du 13 février 2003 ouvrant le mariage à des personnes de même sexe et modifiant certaines dispositions du Code civil (*Moniteur belge* du 28 février 2003);

— la loi du 3 mai 2003 modifiant les articles 9 et 12.6 de la loi sur le bail à ferme (*Moniteur belge* du 30 juin 2003);

— la loi-programme (I) du 27 décembre 2006 (*Moniteur belge* du 28 décembre 2006, *err.* des 24 janvier 2007, 13 février 2007 et 23 février 2007);

— la loi du 25 avril 2007 portant des dispositions diverses (IV) (*Moniteur belge* du 8 mai 2007, *err.* du 8 octobre 2007);

— la loi du 26 avril 2007 portant des dispositions en matière de baux à loyer (*Moniteur belge* du 5 juin 2007);

— la loi du 9 mai 2007 modifiant diverses dispositions relatives à l'absence et à la déclaration judiciaire de décès (*Moniteur belge* du 21 juin 2007);

— la loi du 18 juin 2009 complétant la loi sur les baux à loyer en ce qui concerne l'imputation au preneur des frais d'intervention d'un tiers (*Moniteur belge* du 7 août 2009).

Cette coordination officieuse en langue allemande a été établie par le Service central de traduction allemande à Malmédy.

FÖDERALER ÖFFENTLICHER DIENST INNERES

D. 2012 — 115

[C – 2011/00856]

21. MÄRZ 1804 — Zivilgesetzbuch, Buch III, Titel VIII und IX Inoffizielle Koordinierung in deutscher Sprache der föderalen Fassung

Der folgende Text ist die inoffizielle Koordinierung in deutscher Sprache der föderalen Fassung der Titel VIII und IX von Buch III des Zivilgesetzbuches, so wie sie nacheinander abgeändert worden sind durch:

- das Gesetz vom 10. Juli 1883 über die Dienstbücher und zur Aufhebung von Artikel 1781 des Zivilgesetzbuches,
- das Gesetz vom 7. März 1929 zur Revision der Artikel des Zivilgesetzbuches über den Landpachtvertrag,
- das Gesetz vom 30. Mai 1931 zur Abänderung von Titel VIII von Buch III des Zivilgesetzbuches,
- das Gesetz vom 30. April 1951 über die Handelsmietverträge zum Schutz der Handelsgeschäfte,
- das Gesetz vom 7. Juli 1951 zur Abänderung der Rechtsvorschriften über den Landpachtvertrag,
- das Gesetz vom 22. Dezember 1951 zur Abänderung des Gesetzes vom 30. April 1951 über die Handelsmietverträge zum Schutz der Handelsgeschäfte,
- das Gesetz vom 24. Dezember 1951 zur Auslegung des Gesetzes vom 30. April 1951 über die Handelsmietverträge zum Schutz der Handelsgeschäfte,
- das Gesetz vom 29. Juni 1955 zur Abänderung des Gesetzes vom 30. April 1951 über die Handelsmietverträge zum Schutz der Handelsgeschäfte,
- das Gesetz vom 5. Juli 1963 zur Regelung des Statuts der Gerichtsvollzieher,
- das Gesetz vom 4. November 1969 zur Abänderung der Rechtsvorschriften über den Landpachtvertrag und über das Vorkaufsrecht zu Gunsten von Pächtern von ländlichem Grundeigentum,
- das Gesetz vom 27. März 1970 zur Abänderung des Gesetzes vom 30. April 1951 über die Handelsmietverträge zum Schutz der Handelsgeschäfte,
- das Gesetz vom 23. Mai 1973 zur Aufhebung von Artikel 32 des Gesetzes vom 30. April 1951 über die Handelsmietverträge zum Schutz der Handelsgeschäfte,
- das Gesetz vom 12. Juni 1975 zur Ergänzung der Bestimmungen von Buch III Titel VIII Kapitel II Abschnitt 3 des Zivilgesetzbuches, was den Landpachtvertrag betrifft,
- das Gesetz vom 14. Juli 1976 über die gegenseitigen Rechte und Pflichten der Ehegatten und über die ehelichen Güterstände,
- das Gesetz vom 23. November 1978 zur Einfügung eines Artikels 11*bis* in das Gesetz vom 4. November 1969 zur Abänderung der Rechtsvorschriften über den Landpachtvertrag und über das Vorkaufsrecht zu Gunsten von Pächtern von ländlichem Grundeigentum und zur Abänderung von Artikel 52 desselben Gesetzes,
- das Gesetz vom 29. Dezember 1983 über die Immobilienmietverträge,
- das Sanierungsgesetz vom 22. Januar 1985 zur Festlegung sozialer Bestimmungen,
- das Gesetz vom 14. Juli 1987 über die Einmanngesellschaft mit beschränkter Haftung,
- das Gesetz vom 7. November 1988 zur Abänderung der Rechtsvorschriften über den Landpachtvertrag und die Beschränkung der Pachtpreise,

- das Gesetz vom 19. Februar 1990 zur Ergänzung von Artikel 20 des Hypothekengesetzes und zur Abänderung von Artikel 1798 des Zivilgesetzbuches im Hinblick auf den Schutz der Subunternehmer,
- das Gesetz vom 20. Februar 1991 zur Abänderung und Ergänzung der Bestimmungen des Zivilgesetzbuches in Sachen Mietverträge (*Belgisches Staatsblatt* vom 22. Februar 1991, *Err.* vom 4. Juni 1998),
- den Königlichen Erlass vom 24. Dezember 1993 zur Ausführung des Gesetzes vom 6. Januar 1989 zur Wahrung der Konkurrenzfähigkeit des Landes,
- das Gesetz vom 13. April 1997 zur Abänderung gewisser Bestimmungen in Sachen Mietverträge (*Belgisches Staatsblatt* vom 4. Juni 1998),
- das Gesetz vom 7. Mai 1999 zur Einführung des Gesellschaftsgesetzbuches (*Belgisches Staatsblatt* vom 7. Februar 2003),
- das Gesetz vom 13. Mai 1999 zur Förderung von Landpachtverträgen langer Dauer,
- das Programmgesetz (I) vom 24. Dezember 2002,
- das Gesetz vom 13. Februar 2003 zur Öffnung der Ehe für Personen gleichen Geschlechts und zur Abänderung einiger Bestimmungen des Zivilgesetzbuches,
- das Gesetz vom 3. Mai 2003 zur Abänderung der Artikel 9 und 12.6 des Gesetzes über den Landpachtvertrag,
- das Programmgesetz (I) vom 27. Dezember 2006,
- das Gesetz vom 25. April 2007 zur Festlegung verschiedener Bestimmungen (IV),
- das Gesetz vom 26. April 2007 zur Festlegung von Bestimmungen in Sachen Mietverträge (*Belgisches Staatsblatt* vom 25. Februar 2009),
- das Gesetz vom 9. Mai 2007 zur Abänderung verschiedener Bestimmungen in Bezug auf die Verschollenheit und die gerichtliche Todeserklärung,
- das Gesetz vom 18. Juni 2009 zur Ergänzung des Gesetzes über die Mietverträge, was die Anrechnung der Kosten für die Vermittlung durch einen Dritten zulasten des Mieters betrifft (*Belgisches Staatsblatt* vom 16. Oktober 2009).

Diese inoffizielle Koordinierung in deutscher Sprache ist von der Zentralen Dienststelle für Deutsche Übersetzungen in Malmédy erstellt worden.

ZIVILGESETZBUCH

BUCH III — DIE VERSCHIEDENEN ARTEN DER ERWERBUNG DES EIGENTUMS

(...)

TITEL VIII — Die Vermietung

KAPITEL I — *Allgemeine Bestimmungen*

Art. 1708 - Es gibt zwei Sorten von Vermietungen:

Die Vermietung von Sachen
und die Vermietung von Arbeit.

Art. 1709 - Die Vermietung von Sachen ist ein Vertrag, durch den die eine Partei sich verpflichtet, der anderen Partei während einer bestimmten Zeit und für einen bestimmten Preis, den diese sich zu zahlen verpflichtet, eine Sache zur Nutzung zu überlassen.

Art. 1710 - Die Vermietung von Arbeit ist ein Vertrag, durch den die eine Partei sich verpflichtet, etwas für die andere Partei zu tun, und zwar zu einem unter ihnen vereinbarten Preis.

Art. 1711 - Diese beiden Sorten von Vermietungen werden noch weiter unterteilt:

Unter einem Wohnungsmietvertrag versteht man die Vermietung von Häusern und von Mobilien,
unter einem Landpachtvertrag die Verpachtung von ländlichem Grundeigentum,
unter einem Werkvertrag die Vermietung von Arbeit oder Diensten,
unter einem Viehpachtvertrag die Verpachtung von Vieh, wobei der Eigentümer und derjenige, dem er das Vieh anvertraut, sich den Gewinn teilen.

Kostenvoranschläge, Aufträge oder Werklöhne für die Durchführung eines Werks gegen Bezahlung eines bestimmten Preises sind ebenfalls Vermietungen, wenn das Material von demjenigen eingebracht wird, für den das Werk durchgeführt wird.

Für diese letzten drei Arten gelten besondere Regeln.

Art. 1712 - Die Vermietung von Staatsgütern, Gütern der Gemeinden und der öffentlichen Einrichtungen unterliegt besonderen Regelungen.

KAPITEL II — *Die Vermietung beziehungsweise Verpachtung von Sachen*

Art. 1713 - Man kann alle Arten von beweglichen oder unbeweglichen Gütern vermieten beziehungsweise verpachten.

[Abschnitt I] - [Allgemeine Bestimmungen über Immobilienmietverträge]

[Frühere Abschnitte I und II umgegliedert zu Abschnitt I durch Art. 1 des G. vom 20. Februar 1991 (B.S. vom 22. Februar 1991); Überschrift von Abschnitt I ersetzt durch Art. 1 des G. vom 20. Februar 1991 (B.S. vom 22. Februar 1991)]

Art. 1714 - [...] [Vorbehaltlich anderslautender Gesetzesbestimmungen] erfolgen Vermietungen entweder schriftlich oder mündlich.

[Art. 1714 abgeändert durch Art. 13 § 3 des G. vom 20. Februar 1991 (B.S. vom 22. Februar 1991) und Art. 97 des G. (IV) vom 25. April 2007 (B.S. vom 8. Mai 2007)]

[**Art. 1714bis** - Artikel 1bis von Buch III Titel VIII Kapitel II Abschnitt 2 ist auf das Zimmer anwendbar, das für die Unterbringung eines oder mehrerer Studenten bestimmt ist.]

Ist der Vermieter Eigentümer des Handelsgeschäfts, das in der gemieteten Immobilie betrieben wird, und bezieht sich der Mietvertrag gleichzeitig auf das vermietete Gut und das Handelsgeschäft, muss er keine Abfindung zahlen, es sei denn, der Mieter weist nach, dass er den Wert des Handelsgeschäfts um mindestens 15% gesteigert hat. In diesem Fall legt der Richter die Abfindung auf der Grundlage des Mehrwerts, der daraus für den Vermieter entstanden ist, nach Billigkeit fest.

[Art. 25 Abs. 1 Nr. 3 ersetzt durch Art. 1 Nr. 5 des G. vom 29. Juni 1955 (B.S. vom 30. Juni 1955); Abs. 1 Nr. 6 ersetzt durch Art. 1 Nr. 5 des G. vom 29. Juni 1955 (B.S. vom 30. Juni 1955); neuer Absatz 3 eingefügt durch Art. 1 Nr. 6 des G. vom 29. Juni 1955 (B.S. vom 30. Juni 1955); Abs. 4 abgeändert durch Art. 1 Nr. 7 des G. vom 29. Juni 1955 (B.S. vom 30. Juni 1955)]

Art. 26 - Der Vermieter, der in Anwendung von Artikel 3 Absatz 5 den Mietvertrag vor dem Ablaufdatum beendet, und der Erwerber, der gemäß den in Artikel 12 vorgeschriebenen Bedingungen den Mieter zur Räumung der Mietsache zwingt, müssen eventuell in den Fällen und nach den Modalitäten, die in den Artikeln 25 und 27 vorgesehen sind, eine Ausgleichsabfindung zahlen.

Art. 27 - Solange der ausscheidende Mieter die Ausgleichsabfindung, auf die er ein Anrecht hat, oder den Teil dieser Abfindung, der nicht ernsthaft angefochten wird, nicht erhalten hat, darf er sich weiterhin in den Räumlichkeiten aufhalten, bis die Abfindung vollständig bezahlt ist, und ohne dabei Miete zahlen zu müssen.

Art. 28 - Klagen auf Zahlung der Ausgleichsabfindung müssen binnen einer Frist von einem Jahr ab dem Ereignis, auf das die Klage sich stützt, eingereicht werden.

§ 9 - Das Verfahren

Art. 29 - Klagen, die auf der Grundlage des vorliegenden Abschnitts eingereicht werden, sowie damit zusammenhängende Klagen, die aus der Vermietung eines Handelsgeschäfts entstehen könnten, fallen - ungeachtet irgendeiner anderslautenden, vor dem Entstehen der Streitigkeit erfolgten Vereinbarung - in die Zuständigkeit des Friedensrichters des Orts, in dem die Hauptimmobilie gelegen ist oder - im Falle verschiedener getrennter Immobilien - des Orts, in dem die Immobilie mit dem höchsten Katastereinkommen gelegen ist.

Art. 30 - Der Kläger kann, bevor er auf der Grundlage des vorliegenden Abschnitts eine Klage einreicht, durch einen Antrag, der von ihm, von seinem Beistand oder von seinem Sonderbevollmächtigten unterzeichnet ist, den zukünftigen Beklagten in ein Güteverfahren heranziehen.

Der Greffier stellt eine Bestätigung über den Empfang des Antrags aus; der Richter lädt die Parteien binnen acht Tagen nach Einreichung des Antrags vor.

Falls eine Einigung erzielt wird, wird der Wortlaut in einem Protokoll festgehalten und die Ausfertigung erfolgt in vollstreckbarer Form.

Falls keine Einigung erzielt wird, erstellt der Friedensrichter ein Protokoll.

Der oben erwähnte Antrag hat, was die durch das Gesetz eingeräumten Fristen betrifft, dieselben Folgen wie die Ladung vor Gericht, unter der Bedingung, dass diese innerhalb von dreißig Tagen nach dem Datum des Protokolls, in dem festgestellt wird, dass keine gütliche Einigung erzielt worden ist, vorgelegt wird.

Art. 31 - Gegen alle Urteile, die von den Friedensrichtern in Anwendung des vorliegenden Abschnitts erlassen werden, kann Berufung eingelegt werden.

Im Laufe des Verfahrens erlassene Urteile sind, ungeachtet irgendeines Rechtsmittels, einstweilen vollstreckbar, mit Ausnahme der Urteile, durch die die Erneuerung des Mietvertrags verweigert wird oder durch die der Betrag der Ausgleichsabfindung festgelegt wird.

Art. 32 - [...]]

[Art. 32 aufgehoben durch einzigen Artikel des G. vom 23. Mai 1973 (B.S. vom 5. Juni 1973)]

[Abschnitt III] - [Besondere Regeln über die Landpachtverträge

[Frühere Abschnitte III und IV mit den früheren Artikeln 1763 bis 1778octies umgegliedert zu Abschnitt III mit den Artikeln 1 bis 58 und ersetzt durch Art. 1 des G. vom 4. November 1969 (B.S. vom 25. November 1969)]

§ 1 - Landpachtverträge

Art. 1 - [Vorliegender Abschnitt findet Anwendung auf:

1. Pachtverträge über Immobilien, die entweder ab Nutzungsbeginn durch den Pächter oder auf der Grundlage einer Vereinbarung unter den Parteien im Laufe des Pachtvertrags hauptsächlich für des Pächters Landwirtschaftsbetrieb, mit Ausnahme der Forstwirtschaft, genutzt werden.

Unter "Landwirtschaftsbetrieb" versteht man die betriebsmäßige Nutzung von Immobilien zur Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte, die hauptsächlich für den Verkauf bestimmt sind.

2. die Ingebrauchnahme von Immobilien, wie im vorhergehenden Absatz vorgesehen, und zwar durch die Bestellung eines Nießbrauchs unter Lebenden durch Willenserklärung und für eine bestimmte Dauer.

Die Bestimmungen von Buch II Titel III des Zivilgesetzbuches sind nicht auf das so gewährte Recht anwendbar.]

[Art. 1 ersetzt durch Art. 1 des G. vom 7. November 1988 (B.S. vom 6. Dezember 1988)]

Art. 2 - [Die Bestimmungen des vorliegenden Abschnitts finden keine Anwendung auf:

1. Pachtverträge über Immobilien, die zur industriellen Mast und zur industriellen Tierhaltung genutzt werden, unabhängig von jeglichem Landwirtschaftsbetrieb,

2. Vereinbarungen, die eine Nutzungsdauer von weniger als einem Jahr zum Gegenstand haben und durch die der Bewirtschafter von Ländereien und Weiden, nachdem er die Vorbereitungs- und Düngungsarbeiten durchgeführt hat, einem Dritten gegen Bezahlung die Nutzung davon für einen bestimmten Anbau abgibt,

3. Vereinbarungen in Bezug auf Grundstücke, deren Nutzung der Eigentümer, Nießbraucher oder Pächter seinem Personal als Nebenleistung zum Arbeitsvertrag überlässt,

4. Vereinbarungen zwischen dem Bewirtschafter von ländlichem Grundeigentum und dem Eigentümer oder Nießbraucher, wenn darin vorgesehen ist, dass Letztgenannte einen bedeutenden Anteil an den eventuellen Verlusten haben und mindestens die Hälfte des Materials und des Viehbestands sowie aller neuen Investitionen, die eventuell notwendig werden, einbringen,

5. Vereinbarungen zur Gründung einer landwirtschaftlichen Gesellschaft, die normalerweise den Bestimmungen des vorliegenden Abschnitts unterliegen würde, jedoch für eine Dauer von mindestens 27 Jahren gegründet wurde,

6. Vereinbarungen in Bezug auf die Obsternte von Hochstammobstgärten.]

[Art. 2 ersetzt durch Art. 2 des G. vom 7. November 1988 (B.S. vom 6. Dezember 1988)]

Art. 3 - [1. Der Pachtvertrag muss schriftlich erstellt werden. In Ermangelung eines genauen Datums für den Beginn der Vereinbarung ist davon auszugehen, dass der Pachtvertrag an dem Tag, wo das erste Pachtgeld fällig wird, begonnen hat.

In Ermangelung eines solchen Schriftstücks kann derjenige, der ländliches Grundeigentum bewirtschaftet, den Beweis für das Bestehen des Pachtvertrags und der Pachtbedingungen mit allen rechtlichen Mitteln einschließlich Zeugenaussagen und Vermutungen erbringen.

Er kann außerdem den Beweis für das Bestehen des Pachtvertrags erbringen, indem er den Nachweis eines persönlichen Angebots zur Zahlung des Pachtgelds gemäß Artikel 23 Absatz 3 vorlegt, auf das der Verpächter nicht innerhalb von sechs Monaten nach dem Angebot durch einen Antrag auf gütliche Regelung vor dem zuständigen Friedensrichter reagiert hat.

In diesem Zahlungsangebot muss ausdrücklich das Wort "Pachtvertrag" und das Jahr, auf das sich die Zahlung bezieht, angegeben werden.

Das Zahlungsangebot muss binnen fünfzehn Tagen bestätigt werden durch den Versand eines Einschreibebriefs, in dem das Bestehen eines Pachtvertrags sowie das Jahr und die Parzelle, auf die die Zahlung sich bezieht, angegeben werden.

In dem Brief muss ebenfalls ausdrücklich angegeben werden, dass die Zahlung als Beweis für das Bestehen eines Pachtvertrags gilt, es sei denn, der Eigentümer reagiert innerhalb einer Frist von sechs Monaten ab dem Zahlungstag durch einen Antrag auf gütliche Regelung vor dem zuständigen Friedensrichter.

Wenn der vereinbarte Pachtpreis nicht nachgewiesen ist, wird er vom Richter gemäß den Bestimmungen zur Beschränkung der Pachtpreise festgelegt.

2. Wenn es ein anders formuliertes Schriftstück gibt, kann derjenige, der ländliches Grundeigentum bewirtschaftet den Beweis für das Bestehen eines Pachtvertrags und der Pachtbedingungen mit allen rechtlichen Mitteln einschließlich Zeugenaussagen und Vermutungen erbringen.]

[Art. 3 ersetzt durch Art. 3 des G. vom 7. November 1988 (B.S. vom 6. Dezember 1988)]

§ 2 - Dauer der Landpachtverträge

Art. 4 - Die Dauer eines Landpachtvertrags wird von den Parteien festgelegt; sie darf nicht weniger als neun Jahre betragen. Wenn eine kürzere Dauer vereinbart worden ist, wird sie von Rechts wegen auf neun Jahre erhöht.

In Ermangelung einer gültigen Kündigung wird der Pachtvertrag bei seinem Ablauf von Rechts wegen für aufeinander folgende Perioden von neun Jahren verlängert, auch wenn die Dauer der ersten Nutzungsperiode länger als neun Jahre gewesen ist.

Art. 5 - Die Bestimmungen von Artikel 4 sind nicht auf Pachtverträge anwendbar, die sich auf Parzellen beziehen, die der Verpächter größeren Parzellen oder Hofgebäuden beigelegt hat, die er aufgrund eines früheren Pachtvertrags demselben Pächter verpachtet hat; diese Parzellen können für eine Frist verpachtet werden, die zur gleichen Zeit wie die Hauptverpachtung endet.

§ 3 - Kündigung durch den Verpächter

Art. 6 - [§ 1 - In Abweichung von Artikel 4 kann der Verpächter den Pachtvertrag jederzeit beenden, um die verpachteten Güter gemäß ihrer Endbestimmung zu nutzen, wenn:

1. der Pachtvertrag Grundstücke betrifft, die wegen ihrer Lage zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses - ohne dass vorab Straßen- und Wegebauarbeiten durchgeführt werden müssen - als Baugrundstücke oder als Grundstücke mit industrieller Zweckbestimmung angesehen werden mussten, unter der Bedingung, dass sie im Pachtvertrag als solche angegeben sind,

2. der Pachtvertrag unbebaute Grundstücke betrifft, die zum Zeitpunkt der Kündigung - ohne dass vorab Straßen- und Wegebauarbeiten durchgeführt werden müssen - als Baugrundstücke angesehen werden müssen,

3. der Pachtvertrag Grundstücke betrifft, die - wegen ihrer Lage zum Zeitpunkt jeder Verlängerung des Pachtvertrags - als Grundstücke mit industrieller Zweckbestimmung angesehen werden müssen, unter der Bedingung, dass der Verpächter dem Pächter dies mindestens drei Monate vor Ablauf der laufenden Pachtperiode notifiziert hat,

4. der Pachtvertrag Grundstücke betrifft, die als Baugrundstücke oder als Grundstücke mit industrieller Zweckbestimmung angesehen werden können, und zwar entweder zu Beginn des Pachtvertrags, unter der Bedingung, dass sie als solche im Pachtvertrag angegeben sind, oder zum Zeitpunkt einer Verlängerung des Pachtvertrags, unter der Bedingung, dass der Verpächter dem Pächter dies mindestens drei Monate vor dem Datum der Verlängerung notifiziert hat, und für die vorab Straßen- und Wegebauarbeiten durchgeführt werden müssen,

5. der Pachtvertrag mit einer öffentlichen Verwaltung oder einer öffentlich-rechtlichen Person geschlossen worden ist und sich auf Grundstücke bezieht, die vor Abschluss des Pachtvertrags von dieser Verwaltung oder von dieser Person auf der Grundlage eines Königlichen Erlasses, durch den die Enteignung zum Nutzen der Allgemeinheit verfügt oder genehmigt wird, enteignet oder erworben worden sind,

6. der Pachtvertrag Grundstücke betrifft, die nach Abschluss des Pachtvertrags von einer öffentlichen Verwaltung oder von einer juristischen Person des öffentlichen Rechts auf der Grundlage eines Königlichen Erlasses, durch den die Enteignung zum Nutzen der Allgemeinheit verfügt oder genehmigt wird, erworben worden sind.

§ 2 - In Abweichung von Artikel 4 kann der Verpächter den Pachtvertrag ebenfalls jederzeit beenden, um ein zusammenhängendes Grundstück, das an sein Wohnhaus grenzt und nicht größer ist als 20 Ar, für familiäre Zwecke zu nutzen. Im Falle einer Streitsache in Bezug auf die Lage der betreffenden Parzelle entscheidet der Richter.]

[Art. 6 ersetzt durch Art. 4 des G. vom 7. November 1988 (B.S. vom 6. Dezember 1988)]

Art. 7 - [Der Verpächter kann den Pachtvertrag bei Ablauf jeder Pachtperiode beenden, wenn er das Bestehen eines ernsthaften Grundes nachweisen kann. Ungeachtet der in Artikel 6 erwähnten Gründe können nur folgende Gründe als ernsthafte Gründe angesehen werden:

1. die vom Verpächter geäußerte Absicht, das Pachtgut ganz oder teilweise selber zu bewirtschaften oder die Bewirtschaftung seinem Ehepartner, seinen Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkindern, denen seines Ehepartners oder den Ehepartnern der besagten Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkinder ganz oder teilweise abzutreten.

Wenn das Pachtgut Miteigentum mehrerer Personen ist oder wird, kann der Pachtvertrag zur persönlichen Bewirtschaftung durch einen Miteigentümer, seinen Ehepartner, seine Verwandten in absteigender Linie, Adoptivkinder oder die seines Ehepartners oder durch die Ehepartner der besagten Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkinder nur beendet werden, wenn dieser Miteigentümer mindestens die ungeteilte Hälfte des Pachtguts besitzt oder seinen Anteil durch Erbfolge oder Vermächtnis erhalten hat,

2. die Absicht des Verpächters, eine oder mehrere verpachtete Parzellen, in Bezug auf die eine Kündigung eingereicht worden ist, anderen Parzellen, die er einem anderen Pächter in Pacht gegeben hat, beizufügen, unter der Bedingung, dass dieser Vorgang durch ein unbestreitbares wirtschaftliches oder familiäres Interesse diktiert wird und dass die Lebensfähigkeit des Betriebs des nutzenden Pächters nicht gefährdet wird,

3. der Tausch von Parzellen, die von ein und demselben Verpächter verschiedenen Pächtern in Pacht gegeben worden sind, mit dem Ziel neu aufgegliederte Betriebe zu bilden,

4. die Teilung des Betriebs in zwei oder mehrere neue Betriebe, entweder aus ernsthaften wirtschaftlichen Gründen oder aus sozialen oder familiären Gründen, wie beispielsweise die Etablierung junger Haushalte, die Schaffung kleiner Landeigentümer usw., unter der Bedingung, dass die Lebensfähigkeit des Betriebs des nutzenden Pächters nicht gefährdet wird,

5. tiefgreifende Veränderungen in der Zusammensetzung der Familie des Pächters, sodass die Möglichkeiten der Bewirtschaftung des Pachtguts ernsthaft gefährdet sind,

6. eine Wertminderung des Pachtguts durch schlechten Anbau oder grobe Nachlässigkeit, was den zu Lasten des Pächters gehenden Unterhalt der gepachteten Gebäude betrifft,

7. grobe Beleidigungen oder offensichtlich feindselige Handlungen seitens des Pächters gegenüber dem Verpächter oder unter dessen Dach wohnenden Mitgliedern seiner Familie,

8. die Verurteilung des Pächters wegen Taten, die das Vertrauen des Verpächters erschüttern oder normale Beziehungen zwischen Verpächter und Pächter unmöglich machen können,

9. die Verwendung von Parzellen durch öffentliche Verwaltungen oder juristische Personen des öffentlichen Rechts für Zwecke allgemeinen Interesses,

10. die Verwendung von Parzellen als Baugrundstücke oder Grundstücke mit industrieller Zweckbestimmung, unter der Bedingung, dass sie wegen ihrer Lage zum Zeitpunkt der Kündigung als solche angesehen werden müssen.]

[Art. 7 ersetzt durch Art. 5 des G. vom 7. November 1988 (B.S. vom 6. Dezember 1988)]

Art. 8 - [§ 1 - Während jeder der aufeinander folgenden Pachtperioden, unter Ausschluss der ersten und der zweiten, kann der Verpächter in Abweichung von Artikel 4 den Pachtvertrag beenden, um das Pachtgut selber ganz zu bewirtschaften oder die Bewirtschaftung seinem Ehepartner, seinen Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkindern oder denen seines Ehepartners oder den Ehepartnern der besagten Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkinder [oder seinen Verwandten bis zum vierten Grad] ganz abzutreten.

Die Bestimmungen von Artikel 7 Nr. 1 Absatz 2 sind anwendbar.

§ 2 - In Abweichung von Artikel 4 können die Parteien einen Pachtvertrag von mindestens 27 Jahren abschließen.

Am Ende dieses Pachtvertrags kann der Verpächter den Pachtvertrag beenden, um das Pachtgut selber ganz oder teilweise zu bewirtschaften oder um die Bewirtschaftung seinem Ehepartner, seinen Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkindern oder denen seines Ehepartners oder den Ehepartnern der besagten Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkinder abzutreten. Die Bestimmungen von Artikel 7 Nr. 1 Absatz 2 und von Artikel 9 Absatz 1 sind anwendbar.

Am Ende dieses Pachtvertrags kann der Verpächter den Pachtvertrag ebenfalls ganz oder teilweise beenden, um die Güter zu veräußern.

Unterverpachtung und Abtretung des Pachtvertrags sind möglich gemäß den Artikeln 30, 31, 32, 34 und 34bis, ohne dass jedoch die feste Dauer überschritten werden darf.

Vorbehaltlich der vorhergehenden Absätze sind die Bestimmungen des vorliegenden Gesetzes vollständig auf den Pachtvertrag von mindestens 27 Jahren anwendbar.

§ 3 - In Abweichung von Artikel 4 können die Parteien einen Laufbahnpachtvertrag abschließen.

Der Laufbahnpachtvertrag wird für eine feste Dauer abgeschlossen, die dem Unterschied zwischen dem Zeitpunkt, wo der Pächter fünfundsiebzig Jahre alt wird, und dem aktuellen Alter des Pachtanwärters entspricht. Diese feste Dauer muss mindestens siebenundzwanzig Jahre umfassen. Im Falle, wo es mehrere Pächter gibt, wird die feste Dauer auf der Grundlage des Alters des jüngsten Mitpächters berechnet.

Am Ende eines Laufbahnpachtvertrags kann der Verpächter von Rechts wegen wieder frei über sein Gut verfügen, ohne dass der Pächter dagegen Einspruch erheben kann.

Unterverpachtung und Abtretung des Pachtvertrags sind möglich gemäß den Artikeln 30, 31, 32, 34 und 34bis, ohne dass jedoch die feste Dauer überschritten werden darf.

Wird der Pächter nach Ablauf des Laufbahnpachtvertrags im Besitz des Guts gelassen, wird der Laufbahnpachtvertrag stillschweigend von Jahr zu Jahr verlängert.

Vorbehaltlich der vorhergehenden Absätze sind die Bestimmungen des vorliegenden Gesetzes vollständig auf den Laufbahnpachtvertrag anwendbar.]

[Art. 8 ersetzt durch Art. 6 des G. vom 7. November 1988 (B.S. vom 6. Dezember 1988); § 1 Abs. 1 abgeändert durch Art. 3 des G. vom 13. Mai 1999 (B.S. vom 3. Juli 1999)]

[**Art. 8bis** - Wenn der Pächter, der das Pensionsalter erreicht hat, eine Ruhestands- oder Hinterbliebenenpension bezieht und unter den in Artikel 34 erwähnten Personen niemanden bestimmen kann, der eventuell seinen Betrieb fortführen kann, kann der Verpächter den Pachtvertrag beenden, um das Pachtgut selber ganz oder teilweise zu bewirtschaften oder die Bewirtschaftung seinem Ehepartner, seinen Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkindern oder denen seines Ehepartners oder den Ehepartnern der besagten Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkinder abzutreten. Die Bestimmungen von Artikel 7 Nr. 1 Absatz 2 sind anwendbar.

Wenn mehrere Pächter das Gut gemeinsam pachten, müssen all diese Pächter alle im vorhergehenden Absatz festgelegten Bedingungen erfüllen.

Unter denselben Bedingungen kann der Verpächter den Pachtvertrag ganz oder teilweise beenden, um die Güter zu Zwecken der Bewirtschaftung durch einen lebensfähigen Betrieb oder durch einen Betrieb, für den es einen Entwicklungsplan gibt, gemäß den Rechtsvorschriften und den Vorschriften in Sachen Modernisierung der Landwirtschaftsbetriebe zu verpachten oder zu veräußern.

Die im vorgehenden Absatz erwähnte Verpachtung oder Veräußerung muss innerhalb einer Frist von sechs Monaten, nachdem der Pächter, dem gekündigt wurde, das Gut verlassen hat, erfolgt sein.

Die Bewirtschaftung des aufgrund dieser Bestimmungen beim Pächter zurückgenommenen Guts sowie die Person des künftigen Bewirtschafters müssen den in Artikel 9 festgelegten Bedingungen genügen.

Die Bestimmungen der Artikel 10, 12, mit Ausnahme der Punkte 2, 5 und 7, und des Artikels 13 des vorliegenden Gesetzes sind auf diese Kündigung entsprechend anwendbar. Im Fall der Anwendung von Absatz 3 des vorliegenden Artikels ist Artikel 12 Punkt 1 Absatz 2 nicht anwendbar.]

[Art. 8bis eingefügt durch Art. 7 des G. vom 7. November 1988 (B.S. vom 6. Dezember 1988)]

Art. 9 - [Die Bewirtschaftung des Guts, das auf der Grundlage des in den Artikeln 7 Nrn. 1 und 8 bestimmten Grunds beim Pächter zurückgenommen wurde, muss persönlich, tatsächlich und durchgehend während mindestens neun Jahren von der Person oder den Personen, die in der Kündigung als künftige Bewirtschafters angegeben sind, oder, wenn es sich um juristische Personen handelt, von ihren verantwortlichen Organen oder Leitern und nicht nur von ihren Angestellten durchgeführt werden.

Der in der persönlichen Bewirtschaftung bestehende Kündigungsgrund kann jedoch weder von Personen, noch, wenn es sich um juristische Personen handelt, von ihren verantwortlichen Organen oder Leitern geltend gemacht werden, die zum Zeitpunkt des Ablaufs der Kündigungsfrist das Alter von 65 Jahren erreicht haben oder das Alter von 60 Jahren, wenn es sich um eine Person handelt, die nie während mindestens drei Jahren Landwirt gewesen ist; wer nach Einstellung seines Landwirtschaftsbetriebs den Betrieb verpachtet hat, kann ebenso wenig diesen Kündigungsgrund geltend machen.

Die persönliche Bewirtschaftung kann ebenso wenig vom Inhaber eines Nießbrauchs, der unter Lebenden durch Willenserklärung [...] bestellt wurde, als Kündigungsgrund geltend gemacht werden.

Die Person oder die Personen, die in der Kündigung als künftige Bewirtschafter angegeben sind, und, wenn es sich um juristische Personen handelt, ihre verantwortlichen Organe oder Leiter müssen:

— entweder im Besitz eines Studienzeugnisses oder eines Diploms sein, das ihnen nach einem erfolgreichen Abschluss eines Landwirtschaftskurses oder eines Studiums an einer Landwirtschafts- oder Gartenbauschule ausgehändigt wurde,

— oder Landwirt sein oder es im Laufe der vergangenen fünf Jahre während mindestens eines Jahres gewesen sein,

— oder tatsächlich während mindestens eines Jahres in einem Landwirtschaftsbetrieb tätig gewesen sein.

Die juristischen Personen, von denen in vorliegendem Artikel die Rede ist, müssen gemäß dem Gesetz vom 12. Juli 1979 zur Schaffung der Landwirtschaftsgesellschaft oder in Form einer Personengesellschaft oder einer Einmanngesellschaft mit beschränkter Haftung konstituiert sein. Außerdem müssen die Personen, die als Verwalter oder als Geschäftsführer die Tätigkeit der Gesellschaft leiten, tatsächliche Arbeit im Landwirtschaftsunternehmen verrichten.]

[Art. 9 ersetzt durch Art. 8 des G. vom 7. November 1988 (B.S. vom 6. Dezember 1988); Abs. 3 abgeändert durch Art. 2 des G. vom 3. Mai 2003 (B.S. vom 30. Juni 2003)]

Art. 10 - [Keine persönliche Bewirtschaftung ist die Anpflanzung von Nadelbäumen, Laubbäumen oder Sträuchern auf dem Pachtgut durch die Rücknahmebegünstigten während der neun Jahre nach dem Weggang des Pächters, es sei denn, es handelt sich um Gartenbau oder um zur Erhaltung des Guts notwendige Anpflanzungen. Der Friedensrichter kann, nachdem er ein Gutachten beim staatlichen Agraringenieur des Gebiets eingeholt hat, eine Befreiung von diesem Verbot gewähren.

Die Anpflanzung von Weihnachtsbäumen während der neun Jahre nach dem Weggang des Pächters ist auch keine persönliche Bewirtschaftung, es sei denn, dass der Rücknahmebegünstigte bereits einen Gartenbaubetrieb betreibt und dass der Friedensrichter eine Befreiung von diesem Verbot gewährt, nachdem er ein Gutachten beim staatlichen Agraringenieur des Gebiets eingeholt hat.

Keine persönliche Bewirtschaftung ist der Verkauf von Gras oder von Ernte auf dem Halm im Falle, wo die Rücknahmebegünstigten sich während der neun Jahre nach dem Weggang des Pächters nicht um die gewöhnlichen Anbau- und Unterhaltsarbeiten kümmern, und auch nicht die Pensionstierhaltung während desselben Zeitraums von neun Jahren.]

[Art. 10 ersetzt durch Art. 9 des G. vom 7. November 1988 (B.S. vom 6. Dezember 1988)]

Art. 11 - [1 - In den in den Artikeln 6 und 7 Nrn. 9 und 10 erwähnten Fällen kann dem Pächter nur unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens drei Monaten gekündigt werden. Diese Frist wird verlängert, um dem Pächter die Zeit zu geben, wachsende Früchte zu ernten.

2 - In den in Artikel 7 Nr. 1 bis 8 erwähnten Fällen darf dem Pächter nur unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens zwei und höchstens vier Jahren gekündigt werden.

3 - In den in Artikel 8 §§ 1 und 2 erwähnten Fällen darf dem Pächter nur unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens drei und höchstens vier Jahren gekündigt werden.

4 - In dem in Artikel 8bis erwähnten Fall darf dem Pächter nur unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens einem Jahr und höchstens vier Jahren gekündigt werden.]

[Art. 11 ersetzt durch Art. 10 des G. vom 7. November 1988 (B.S. vom 6. Dezember 1988)]

[**Art. 11bis** - Unbeschadet der Bestimmungen von Artikel 14 darf derjenige, der durch Tausch Eigentümer-Verpächter geworden ist, während der Pachtperiode, die zum Zeitpunkt der authentischen Beurkundung läuft, nicht kündigen, um das Pachtgut selber zu bewirtschaften oder die Bewirtschaftung seinem Ehepartner, seinen Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkindern oder denen seines Ehepartners abzutreten. In der darauffolgenden Periode darf er nur unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens sechs Jahren kündigen. Die Artikel 7 Nrn. 1 und 8 sind auf diese Kündigung entsprechend anwendbar.]

[Art. 11bis eingefügt durch Art. 1 des G. vom 23. November 1978 (B.S. vom 13. Dezember 1978)]

Art. 12 - [1 - In der Kündigung muss zur Vermeidung der Nichtigkeit klar und deutlich angegeben werden, aus welchem genauen Grund oder aus welchen genauen Gründen sie eingereicht wird. Es muss ebenfalls darin angegeben werden, dass der Verpächter, falls ihm nicht innerhalb von dreißig Tagen nach Versand der Kündigung eine schriftliche Zustimmung notifiziert wird, vor dem Friedensrichter auf Erklärung der Gültigkeit dieser Kündigung klagen wird.

In der Kündigung müssen zur Vermeidung der Nichtigkeit Name, Vorname, Beruf, Geburtsdatum, Personenstand und Adresse der künftigen Bewirtschafter angegeben werden.

2 - Stützt sich die Kündigung auf die in Artikel 6 § 1 Nr. 1 bis 4 einschließlich und Artikel 7 Nr. 10 erwähnten Gründe, kann die Kündigung nur auf Vorlage einer beglaubigten Abschrift der von der zuständigen Verwaltung erteilten Baugenehmigung für gültig erklärt werden.

Wenn die Baugenehmigung im Fall einer Erschließung nicht vorgelegt werden kann, weil vorab Straßen- und Wegebauarbeiten durchgeführt werden müssen, kann der Richter die Kündigung auf Vorlage einer beglaubigten Abschrift der Erschließungsgenehmigung für gültig erklären, sofern dieser Abschrift eine Erklärung der Gemeindeverwaltung beigefügt ist, aus der hervorgeht, dass die Baugenehmigung ausgestellt werden kann, sobald diese Arbeiten durchgeführt worden sind.

3 - Wird das Gut von mehreren Pächtern gemeinsam gepachtet, muss die Kündigung allen notifiziert werden, die das Gut bewirtschaften. Weiß der Verpächter nicht, wer das Gut bewirtschaftet, darf er diejenigen, die die letzte Pacht gezahlt haben, oder - in Ermangelung einer solchen Zahlung - denjenigen oder diejenigen der Pächter, die am Sitz des Betriebs ihren Wohnsitz haben, als Bewirtschafter betrachten.

Wenn der Verpächter beim Tod des Pächters nicht weiß, welcher Erbe oder welche Erben das Pachtgut weiter bewirtschaften, darf er denjenigen oder diejenigen der Erben oder Rechtsnachfolger, die die letzte Pacht gezahlt haben, oder - in Ermangelung einer solchen Zahlung - die Erben oder Rechtsnachfolger, die am Sitz des Betriebs des Verstorbenen ihren Wohnsitz haben, als Bewirtschafter betrachten.

4 - Eine Kündigung, der der Pächter nicht schriftlich zugestimmt hat, verfällt, wenn der Verpächter nicht innerhalb von drei Monaten nach der Kündigung eine Gültigkeitserklärung beantragt hat.

5 - Wenn sich im Laufe der Kündigungsfrist herausstellt, dass die persönliche Bewirtschaftung als Grund der Kündigung aus einem schwerwiegenden Grund nicht in die Tat umgesetzt werden kann, kann der Pächter vor dem Friedensrichter auf Erklärung der Ungültigkeit der Kündigung klagen. In diesem Fall wird der Pachtvertrag fortgesetzt, als ob die Kündigung nicht notifiziert worden wäre.

6 - Bei dem Antrag auf Erklärung der Gültigkeit der Kündigung beurteilt der Richter, ob die Kündigungsgründe ernsthaft und begründet sind und insbesondere ob aus allen Umständen der Sache hervorgeht, dass der Verpächter die als Kündigungsgrund angeführten Vorhaben in die Tat umsetzt.

Außerdem kann, wenn der Pächter seinen Hauptberuf in der Landwirtschaft hat, die Kündigung zur persönlichen Bewirtschaftung vom Richter nur für gültig erklärt werden, wenn die Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Betriebs, in dem die betreffenden ländlichen Grundeigentume bewirtschaftet werden sollen, einen überwiegenden Teil der beruflichen Tätigkeit [der Person beziehungsweise der Personen, die gemäß der Kündigung die Bewirtschaftung fortsetzen müssen, und außerdem, falls es sich um juristische Personen handelt, der Person beziehungsweise der Personen, die die Tätigkeit als Verwalter oder Geschäftsführer leiten,] ausmacht.

Im Falle einer Bestreitung des aufrichtigen Charakters der persönlichen Bewirtschaftung obliegt es dem Verpächter, zu präzisieren, wie die Person beziehungsweise die Personen, die in der Kündigung als künftige Bewirtschafter angegeben sind, diese Bewirtschaftung persönlich, tatsächlich und durchgehend durchzuführen gedenken, und nachzuweisen, dass sie imstande sind, es zu tun, und dass sie die in Artikel 9 vorgesehenen Bedingungen erfüllen.

7 - Wenn der Pächter seinen Hauptberuf in der Landwirtschaft hat, kann der Richter sich weigern, die Kündigung für gültig zu erklären, wenn sie zur Folge hat, dass die durch das Landwirtschaftsunternehmen des künftigen Bewirtschafters bewirtschaftete Gesamtfläche jenseits der vom König festgelegten Höchstfläche liegt.

Das Gleiche gilt für jede weitere Ausdehnung, wenn der Betrieb des künftigen Bewirtschafters sich bereits über eine größere Fläche erstreckt als die Höchstfläche.

Der König legt auf Vorschlag der zuständigen provinziellen Landwirtschaftskammer und infolge einer gleich lautenden Stellungnahme des Nationalen Rats für Landwirtschaft durch einen im Ministerrat beratenen Erlass die maximalen Rentabilitätsflächen fest.

Diese Flächen werden mindestens alle fünf Jahre revidiert.

Sie werden in jeder Provinz nach den landwirtschaftlichen Gebieten, wie sie im Königlichen Erlass vom 24. Februar 1951 zur Festlegung der Grenzen der landwirtschaftlichen Gebiete des Königreichs bestimmt sind, festgelegt.

Wenn ein Landwirt verpachtetes Land erwirbt, um es persönlich zu bewirtschaften, sind die Flächenbedingungen, die bei einer eventuellen Kündigung gelten, diejenigen, die zum Zeitpunkt des Erwerbs in Kraft waren.

8 - Ist eine Kündigung in Anwendung der unter Punkt 4 vorgesehenen Bestimmung verfallen oder ist sie nicht für gültig erklärt worden, kann eine neue Kündigung aus gleich welchem Grund erst eingereicht werden, wenn seit der Notifizierung der verfallenen Kündigung oder der nach der Form für unrechtmäßig erklärten Kündigung mindestens ein Jahr vergangen ist. Diese Frist wird auf drei Jahre erhöht, wenn die Erklärung der Gültigkeit der Kündigung vom Richter verweigert wurde, weil der vorgebrachte Grund nicht begründet war.

Eine Kündigung, die der Form nach für unrechtmäßig erklärt werden müsste, kann vom Richter dennoch für gültig erklärt werden, wenn die festgestellte Unregelmäßigkeit weder Zweifel an der Art und der Ernsthaftigkeit der Kündigung noch Zweifel an der Identität der Person, zu deren Gunsten die Kündigung eingereicht wird, aufkommen lassen kann.

9 - Eine Kündigung, der der Pächter schriftlich zugestimmt hat oder die vom Richter für gültig erklärt worden ist, wird als nichtbestehend angesehen, wenn der Pächter im Besitz des Pachtguts bleibt und gelassen wird.]

[Art. 12 ersetzt durch Art. 11 des G. vom 7. November 1988 (B.S. vom 6. Dezember 1988); Punkt 6 Abs. 2 abgeändert durch Art. 3 des G. vom 3. Mai 2003 (B.S. vom 30. Juni 2003)]

Art. 13 - [1 - Der Pächter, der das Pachtgut infolge einer Kündigung zur persönlichen Bewirtschaftung geräumt hat, hat das Recht auf Rückkehr auf das Pachtgut mit Schadenersatz oder, wenn er es wünscht, auf Schadenersatz allein, wenn das Pachtgut mehr als sechs Monate und weniger als neun Jahre nach seiner Räumung, ohne dass schwerwiegende Gründe vorliegen, nicht von demjenigen oder von denjenigen, die in der Kündigung als künftige Bewirtschafter angegeben sind, bewirtschaftet wird.

Im Streitfall obliegt die Beweislast demjenigen oder denjenigen, zu deren Gunsten die Kündigung eingereicht wurde.

2 - Die Rückkehr auf das Pachtgut mit Schadenersatz oder Schadenersatz allein kann ebenfalls vom Pächter, der das Pachtgut infolge einer Kündigung aus einem der in den Artikeln 6 und 7 Nrn. 2, 3, 4, 9 und 10 vorgesehenen Gründe geräumt hat, gefordert werden, wenn, ohne dass schwerwiegende Gründe vorliegen, das Vorhaben, das der Verpächter als Grund für die Kündigung angegeben hat, mehr als sechs Monate nach der Räumung des Guts - unter Berücksichtigung aller tatsächlichen Umstände - nicht normal in die Tat umgesetzt worden ist.

Im Streitfall obliegt es dem Verpächter, den Beweis zu erbringen, dass er das besagte Vorhaben in die Tat umgesetzt hat.

3 - Die Klage auf Rückkehr oder auf Schadenersatz, die darauf begründet ist, dass das vom Verpächter in der Kündigung angegebene Vorhaben nicht in die Tat umgesetzt worden ist, muss innerhalb von drei Jahren nach der Räumung des Pachtguts eingereicht werden.

Die Klage, die darauf begründet ist, dass die Nutzung des Guts vorzeitig beendet wurde, muss innerhalb von drei Jahren nach dieser Beendigung eingereicht werden.]

[Art. 13 ersetzt durch Art. 12 des G. vom 7. November 1988 (B.S. vom 6. Dezember 1988)]

§ 4 - Kündigung durch den Pächter und Beendigung der Verpachtung in gegenseitigem Einvernehmen

Art. 14 - Ungeachtet der Dauer des Pachtvertrags und irgendeiner anderslautenden Vereinbarung hat der Pächter stets die Möglichkeit, den Pachtvertrag unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens einem Jahr zu beenden.

Die Parteien können den laufenden Pachtvertrag beenden unter der Bedingung, dass ihr Einvernehmen durch eine authentische Urkunde oder durch eine vor dem Friedensrichter auf dessen Aufforderung hin abgegebene Erklärung festgestellt wird.

§ 5 - Flächenirrtümer und Fälle von Anmaßung

Art. 15 - Wenn dem Pachtgut im Pachtvertrag ein kleinerer oder ein größerer Umfang zugeschrieben wird als der, den es tatsächlich hat, wird der Pachtpreis ab dem ersten Fälligkeitstermin, der der Klage folgt, entsprechend erhöht oder verringert, vorbehaltlich des Rechts des Pächters die Auflösung des Pachtvertrags einzuklagen. Die Klage auf Erhöhung oder auf Verringerung des Pachtpreises und die Klage auf Auflösung des Pachtvertrags sind nur zulässig, wenn der Unterschied zwischen dem tatsächlichen und dem im Pachtvertrag angegebenen Umfang mindestens ein Zwanzigstel beträgt.

Die Klage ist während der gesamten Dauer des Pachtvertrags zulässig.

Art. 16 - Der Pächter von ländlichem Grundeigentum ist verpflichtet, den Eigentümer über eventuelle Anmaßungen am Grundstück zu benachrichtigen; andernfalls droht ihm die Verurteilung in die Gerichtskosten und den Schadenersatz.

Diese Benachrichtigung muss innerhalb derselben Frist erfolgen wie der, die für den Fall einer Ladung je nach Entfernung der Orte festgelegt ist.

§ 6 - Pachtpreis und sonstige finanzielle Lasten

Art. 17 - 1 - Bei Ablauf jeder Dreijahresperiode können der Verpächter und der Pächter beide beim Friedensrichter die Revision des schriftlich vereinbarten oder vom Friedensrichter festgelegten Pachtpreises beantragen, und zwar auf der Grundlage der Rentabilität des Pachtguts während der abgelaufenen Dreijahresperiode.

2 - Unter 'Rentabilität' versteht man den Ertrag, den eine normale Bewirtschaftung des Guts dem Pächter unter Berücksichtigung der Qualität der Ländereien, der Marktpreise der Erzeugnisse und der mit der Bewirtschaftung verbundenen Lasten hätte einbringen können.

3 - Der Friedensrichter entscheidet, nachdem er ein mit Gründen versehenes Gutachten einer technischen Kommission, die sich aus drei auf Vorschlag des Ministers der Landwirtschaft vom König ernannten Mitgliedern zusammensetzt, eingeholt hat. Der Klage auf Revision wird nur stattgegeben, wenn der geltende Pachtpreis mindestens 10% höher oder niedriger liegt als der auf der Grundlage der Rentabilität veranschlagte normale Pachtpreis.

4 - Die Klage kann nur während der sechs Monate nach Ablauf jeder Dreijahresperiode eingereicht werden. Die Entscheidung, mit der der Pachtpreis revidiert wird, gilt für die laufende Dreijahresperiode; vorläufig kann jedoch weiterhin der alte Pachtpreis verlangt werden, bis es zur endgültigen Entscheidung kommt.

Art. 18 - 1 - Der Staat, die Provinzen, die Gemeinden und die öffentlichen Einrichtungen verpachten ihre ländlichen Grundeigentume mittels einer unter verschlossenem Umschlag als Einschreibebrief bei der Post hinterlegten Submission.

Die Öffnung und die Verlesung der Submissionen finden in öffentlicher Sitzung statt.

Die Pachtklauseln und -bedingungen unterliegen den durch die Verwaltungsgesetze vorgesehenen Stellungnahmen, Genehmigungen und Billigungen.

Wird eine mittels einer Submission erfolgte Verpachtung nicht gebilligt, weil kein ausreichendes Ergebnis erzielt worden ist, erfolgt eine neue Submission oder sogar eine freihändige Verpachtung.

2 - Bei öffentlichen Versteigerungen zur Verpachtung von ländlichem Grundeigentum darf keine Submission angenommen werden, bei der der angebotene Pachtpreis den normalen Pachtpreis des Pachtguts, wie er vom Friedensrichter in Anwendung von Artikel 17 festgelegt worden ist, um mehr als 10% übersteigt. Diese Festlegung wird stets von der Verwaltung, die Eigentümerin des Pachtguts ist, beantragt.

3 - Die Interesse habende Verwaltung oder Einrichtung legt, zur Vermeidung der Nichtigkeit, in dem im Hinblick auf die Verpachtung erstellten Lastenheft die für die Wahl des Pächters zu berücksichtigenden Kriterien fest für den Fall, dass mehrere Submissionen den maximal zulässigen Preis erreichen.

4 - Im Fall, wo zum Nutzen der Allgemeinheit erworbene oder enteignete Güter wieder verpachtet werden, hat der frühere Pächter ein Vorrangsrecht zum normalen Pachtpreis.

Art. 19 - Ungeachtet der Bestimmungen im Pachtvertrag kann der Pächter den Pachtpreis stets in bar zahlen.

Wenn vereinbart wird, dass der Pachtpreis ganz oder teilweise aus landwirtschaftlichen Erzeugnissen bestehen soll, dürfen nur die landwirtschaftlichen Erzeugnisse des Pachtguts oder der Region berücksichtigt werden und darf keines dieser Erzeugnisse mehr als 40% des am Tag des Pachtvertragsabschlusses in Geld umgerechneten Gesamtpachtpreises ausmachen. Das Gleiche gilt, wenn es sich um einen Pachtpreis handelt, der ganz oder teilweise mit Verweis auf landwirtschaftliche Erzeugnisse festgelegt wird.

Vorbehaltlich einer schriftlichen Vereinbarung über die Methode der Bewertung der Erzeugnisse, die für die Festlegung des Pachtpreises berücksichtigt werden, wird ihr Wert nach dem Durchschnitt der offiziellen Preise, die in den zwölf Monaten vor dem Fälligkeitstermin galten, oder, in deren Ermangelung, nach dem Durchschnitt der Preise ab Hof, die in der Region des Pachtguts während dieser Periode nach den vom Ministerium der Landwirtschaft veröffentlichten Marktberichten praktiziert wurden, festgelegt.

Auf keinen Fall dürfen die dem Erzeuger vom Staat gewährten Prämien oder Subventionen in dem den landwirtschaftlichen Erzeugnissen zugeteilten Wert einbegriffen sein.

Sind diese Vorschriften im Pachtvertrag nicht eingehalten worden, passt der von einer der Parteien angerufene Richter den Vertrag an diese Vorschriften an, wobei er die Absichten der Parteien soweit wie möglich respektiert. Die Entscheidung des Richters gilt nur für die Pachtgelder, die nach Einreichung der Klage fällig werden.

Art. 20 - Als nicht vorhanden gelten alle Klauseln, durch die dem Pächter Steuern, Abgaben oder sonstige Lasten auferlegt werden, die der Verpächter aufgrund des Gesetzes oder aufgrund der von ihm mit Dritten eingegangenen Vereinbarungen zu zahlen hat, mit Ausnahme der Reinigung der Gräben und der nicht schiffbaren Wasserläufe, die das Pachtgut durchqueren oder am Pachtgut entlang führen, und der Steuererhöhungen wegen Bauten, Werken oder Anpflanzungen, die der Pächter auf dem Pachtgut verwirklicht hat.

Art. 21 - Wenn während der Dauer des Pachtvertrags mindestens die Hälfte einer Ernte durch Zufall zerstört wird, bevor sie vom Boden getrennt ist, kann der Pächter eine Verringerung des Pachtpreises verlangen, es sei denn, er wird entschädigt.

Art. 22 - Die Folgen des gewöhnlichen Zufalls wie Hagel, Blitz oder Frost können durch eine ausdrückliche Klausel dem Pächter aufgelastet werden.

Die Folgen des außergewöhnlichen Zufalls wie Verwüstungen durch den Krieg oder eine Überschwemmung, von der die Region für gewöhnlich nicht betroffen ist, können ihm nicht aufgelastet werden.

Art. 23 - Vorbehaltlich des in Absatz 3 vorgesehenen Falls ist der Verpächter oder sein Bevollmächtigter verpflichtet, dem Pächter eine Quittung über den erhaltenen Pachtpreis unter Angabe des tatsächlich gezahlten Betrags auszustellen.

Der Beweis über die Zahlung des Pachtpreises sowie der Beweis über den Pachtpreisbetrag können mit allen rechtlichen Mitteln einschließlich Zeugenaussagen und Vermutungen erbracht werden.

Ungeachtet jeglicher anderslautenden Vereinbarung kann der Pächter den Pachtpreis per Postscheckanweisung, per auf Namen lautenden Postscheck, per Postanweisung oder per Überweisung oder Einzahlung über ein Finanzinstitut auf das Konto des Verpächters, eines der Verpächter oder ihrer Bevollmächtigten zahlen. [Diese Zahlungsweise gilt als Beweis, es sei denn, der Verpächter ficht sie, zur Vermeidung des Verfalls, innerhalb von sechs Monaten nach der Zahlung beim Friedensrichter an.]

[Art. 23 Abs. 3 ergänzt durch Art. 13 des G. vom 7. November 1988 (B.S. vom 6. Dezember 1988)]

§ 7 - Bewirtschaftung des Pachtguts

Art. 24 - [Als nicht vorhanden gelten alle Vertragsklauseln, durch die die Freiheit des Pächters, was die Art und Weise der Bewirtschaftung der gepachteten Ländereien oder das Verfügen über die Erzeugnisse des Hofes betrifft, eingeschränkt wird.]

Gültig sind jedoch die Klauseln des Pachtvertrags in Bezug auf die Rückgabe des Pachtguts in einem Zustand der Wechselwirtschaft, der Fruchtbarkeit und der Sauberkeit, wie er bei Nutzungsbeginn bestand, sowie die Klauseln, durch die das Recht, im Laufe des Pachtvertrags über den Stallmist zu verfügen, eingeschränkt wird, und diejenigen, durch die das Recht, über das Stroh der vergangenen zwei Jahre zu verfügen, auf höchstens die Hälfte beschränkt wird.

Ebenfalls gültig sind die Klauseln zur Erhaltung von Hecken, Wegen, Büschen und Bäumen.

Als nicht vorhanden gelten auch Klauseln, durch die es dem Pächter verboten wird, andere Güter zu pachten als die, die Gegenstand des Pachtvertrags sind.

Wenn Bauten, Werke oder Anpflanzungen die Anbaufreiheit des Pächters beeinträchtigen, kann dieser sie mit der schriftlichen Zustimmung des Verpächters und, im Fall des Nießbrauchs, mit der schriftlichen Zustimmung des bloßen Eigentümers und des Nießbrauchers oder ansonsten mit der Genehmigung des Friedensrichters entfernen.

Diese Genehmigung kann von der Zahlung einer Entschädigung, die dem erlittenen Schaden entspricht, abhängig gemacht werden.

Der Friedensrichter kann jedoch keine Änderung der Zweckbestimmung des Pachtguts genehmigen.]

[Art. 24 ersetzt durch Art. 14 des G. vom 7. November 1988 (B.S. vom 6. Dezember 1988)]

Art. 25 - [§ 1 - Unbeschadet der Artikel 1722 und 1724 des Zivilgesetzbuches hat der Pächter, außer im Fall einer gültigen Kündigung, das Recht, jegliche Gebäude zu errichten, wenn er sie unterhält und alle Lasten dafür trägt, und alle Arbeiten, egal ob es sich um neue Arbeiten, Ausbesserungs-, Reparatur- oder Wiederaufbauarbeiten handelt, durchzuführen, die für die Bewohnbarkeit des Pachtguts oder für die Bewirtschaftung des Guts nützlich sind und seiner Zweckbestimmung entsprechen.

§ 2 - Der Pächter kann, ohne dass der Verpächter ihn dazu verpflichten kann, die in Absatz 1 erwähnten Gebäude und Arbeiten jederzeit entfernen, sofern diese als selbstständige Sachen angesehen werden können.

Im Fall, wo diese Gebäude oder Arbeiten mit der schriftlichen Zustimmung des Eigentümers oder mit der Genehmigung des Friedensrichters auf der Grundlage des in Artikel 26 Punkt 1 erwähnten Verfahrens zustande gekommen sind, muss dasselbe Verfahren eingehalten werden, bevor der Pächter sie entfernen darf.

Der Pächter muss das Gut wieder in seinen ursprünglichen Zustand versetzen und den eventuell verursachten Schaden ersetzen.]

[Art. 25 ersetzt durch Art. 15 des G. vom 7. November 1988 (B.S. vom 6. Dezember 1988)]

Art. 26 - 1 - [Bei Ablauf des Pachtvertrags hat der Pächter, der die Kosten für die Bauten und Arbeiten getragen hat, Anrecht auf eine Entschädigung, die dem Mehrwert entspricht, den das Gut dadurch erlangt hat.

Wenn diese Bauten und Arbeiten entweder mit der schriftlichen Zustimmung des Verpächters beziehungsweise, im Fall des Nießbrauchs, mit der schriftlichen Zustimmung des bloßen Eigentümers und des Nießbrauchers oder mit der Genehmigung des Friedensrichters durchgeführt worden sind, darf diese Entschädigung nicht weniger als die vom Pächter getragenen Kosten betragen, sofern diese nicht abgeschrieben worden sind; diese Abschreibung ist pauschal auf 4% pro Jahr festgelegt.

Wenn der Pachtvertrag auf Initiative des Pächters endet, darf die im vorhergehenden Absatz vorgesehene Entschädigung den Betrag der Pachtpreise, die der Pächter während der letzten fünf Jahre für die Gesamtheit der Güter gezahlt hat, die er vom selben Eigentümer gepachtet hatte, nicht überschreiten.

Wenn der Pachtvertrag auf Initiative des Pächters, jedoch ausschließlich aus schwerwiegenden Gründen endet, hat dieser Anrecht auf die in Absatz 2 vorgesehene Entschädigung.

Die Genehmigung des Friedensrichters wird auf Antrag des Pächters und auf eine Stellungnahme des zuständigen Beamten des Ministeriums der Landwirtschaft in Bezug auf die in Artikel 25 gestellten Bedingungen hin erteilt. Dem Antrag müssen eine Beschreibung der geplanten Bauten und Arbeiten und ein Kostenvoranschlag beigefügt werden.

In Ermangelung dieser Zustimmung oder dieser Genehmigung darf der Betrag der Entschädigung die Summe der Pachtpreise, die der Pächter während der letzten drei Jahre für die Gesamtheit der Güter gezahlt hat, die er vom selben Verpächter gepachtet hatte, nicht überschreiten.]

2 - Der Pächter, der die im vorhergehenden Paragraphen vorgesehene Zustimmung oder Genehmigung erhalten hat, kann als Sicherheit für seine Forderung eine Hypothekeneintragung auf die Katasterparzellen, auf denen die besagten Bauten und Arbeiten verwirklicht werden, vornehmen lassen. Die Kosten für diese Eintragung gehen zu Lasten des Pächters.

Unbeschadet der nachstehenden Bestimmungen ist das Gesetz vom 16. Dezember 1851 auf die im vorhergehenden Absatz erwähnte Hypothekeneintragung anwendbar.

Die Eintragung wird vorgenommen bis in Höhe der in der Zustimmungsurkunde oder in der Genehmigung des Friedensrichters veranschlagten Kosten und auf Vorlage der Ausfertigung oder des Originals dieser Urkunde - je nachdem, ob diese authentisch oder privatschriftlich ist - oder der Genehmigung des Friedensrichters beim Hypothekenbewahrer. Ist die besagte Zustimmungsurkunde nicht in der authentischen Form ausgestellt worden, müssen die Unterschriften vom Bürgermeister oder von seinem Beauftragten legalisiert werden.

Die durch Artikel 83 Nr. 3 des Gesetzes vom 16. Dezember 1851 vorgeschriebene Angabe wird mit der Erklärung, dass die Forderung in vorliegendem Artikel ihren Ursprung hat, und mit der der Urkunde oder der Genehmigung beigefügten Beschreibung der Bauten und Arbeiten ergänzt.

Unbeschadet des in Artikel 27 Nr. 5 des Gesetzes vom 16. Dezember 1851 vorgesehenen Vorzugsrechts steht die Hypothek des Pächters im Rang vor den auf den besagten Parzellen bestehenden Hypotheken und Vorzugsrechten, und zwar bis in Höhe des Mehrwerts, den diese Parzellen infolge der Bauten und Arbeiten zum Zeitpunkt der Verwirklichung der Garantie erlangt haben.

Die Streichung oder die Herabsetzung der Eintragung darf vom Hypothekenbewahrer aufgrund einer in zwei Originalen ausgestellten privatschriftlichen Urkunde und auf Vorlage des Bordereaus, der den Vermerk der Eintragung enthält, vorgenommen werden.

[3 - Der Verpächter muss in jeder Urkunde über die Veräußerung des Pachtguts alle vom Pächter durchgeführten Arbeiten sowie gegebenenfalls die Zustimmung oder Genehmigung, mit der sie durchgeführt worden sind, angeben, und dies, nachdem er den Pächter eventuell dazu befragt hat.

Der Verzicht auf das im vorhergehenden Artikel bestimmte Recht auf Entfernung oder der Verzicht auf die im vorliegenden Artikel vorgesehene Entschädigung kann erst nach Durchführung der Arbeiten erfolgen und muss durch eine authentische Urkunde oder durch eine Erklärung vor dem Friedensrichter festgestellt werden.]

[Art. 26 Punkt 1 ersetzt durch Art. 16 Buchstabe A des G. vom 7. November 1988 (B.S. vom 6. Dezember 1988); Punkt 3 eingefügt durch Art. 16 Buchstabe B des G. vom 7. November 1988 (B.S. vom 6. Dezember 1988)]

Art. 27 - Wenn der Verpächter die Kosten für die mit der Zustimmung des Pächters verwirklichten Bauten und Arbeiten trägt, kann der Pachtpreis in dem zwischen den Parteien vereinbarten oder vom Richter festgelegten Maß erhöht werden.

Art. 28 - Der Verpächter darf keine Bäume anpflanzen, es sei denn, er tut dies, um hoch- oder niederstämmige Obstbäume zu ersetzen, um Waldbäume auf den Wiesen zu ersetzen oder um zur Erhaltung des Guts notwendige Anpflanzungen vorzunehmen.

Der Pächter darf nur mit der schriftlichen Zustimmung des Verpächters neue Anpflanzungen vornehmen. Dennoch sind Anpflanzungen, die zur Erhaltung des Guts notwendig sind und, außer im Fall einer gültigen Kündigung, Anpflanzungen zur Ersetzung toter oder gefällter Bäume sowie Anpflanzungen von niederstämmigen Obstbäumen ohne die Zustimmung des Verpächters erlaubt.

Die Anpflanzung von niederstämmigen Obstbäumen ist jedoch nur erlaubt, wenn diese Anpflanzung sich über mindestens 50 Ar erstreckt, wenn sie an eine bestehende Anpflanzung oder an einen ständigen Zufahrtsweg angrenzt und sofern sie in der Region üblich ist und den Anforderungen einer rationellen Bewirtschaftung genügt. In Bezug auf diesen letzten Punkt muss der Pächter vorab eine günstige Stellungnahme vom Gartenbauberater der Region erhalten.

Hat eine Anpflanzung, der der Verpächter schriftlich zugestimmt hat oder die gemäß den vorhergehenden Bestimmungen ordnungsgemäß durchgeführt worden ist, zu einer Wertsteigerung des Pachtguts geführt und endet der Pachtvertrag auf Initiative des Verpächters, bevor die Anpflanzung achtzehn Jahre alt ist, hat der Pächter Anrecht auf eine Entschädigung, die dieser Wertsteigerung entspricht; endet der Pachtvertrag auf Initiative des Pächters, darf diese Entschädigung den Betrag der Pachtpreise, die der Pächter während der letzten fünf Jahre für die Gesamtheit der Güter gezahlt hat, die er vom selben Eigentümer gepachtet hatte, nicht überschreiten.

Hat eine solche Anpflanzung zu einer Wertminderung des Pachtguts geführt, hat der Verpächter Anrecht auf eine Entschädigung seitens des Pächters, die dieser Wertminderung entspricht.

Art. 29 - Wenn der Pächter von ländlichem Grundeigentum dieses Eigentum nicht mit dem Vieh und den Gerätschaften versieht, die für seine Bewirtschaftung notwendig sind, wenn er mit dem Anbau aufhört, wenn er nicht mit der Sorgfalt eines guten Familienvaters anbaut, wenn er die Pachtsache zu einem anderen Zweck verwendet als dem, zu dem sie bestimmt ist, oder, im Allgemeinen, wenn er die Bestimmungen des Pachtvertrags nicht einhält und daraus ein Schaden für den Verpächter entsteht, kann dieser je nach den Umständen den Pachtvertrag auflösen lassen.

Im Fall einer Vertragsauflösung durch Verschulden des Pächters ist dieser zu Schadenersatz verpflichtet.

Vertragsstrafen und ausdrücklich auflösende Bedingungen sind unwirksam.

[**Art. 29bis** - Während des Erntens ist der ausscheidende Pächter verpflichtet, seinem Nachfolger im Betrieb unter Einhaltung der örtlichen Gepflogenheiten jegliche Hilfe zu gewähren, die für die Arbeiten im darauffolgenden Jahr erforderlich ist.]

[*Art. 29bis eingefügt durch Art. 17 des G. vom 7. November 1988 (B.S. vom 6. Dezember 1988)*]

§ 8 - Unterverpachtung und Abtretung des Pachtvertrags

Art. 30 - [In Abweichung von Artikel 1717 des Zivilgesetzbuches und vorbehaltlich der nachstehenden Bestimmungen darf der Pächter von ländlichem Grundeigentum ohne die Zustimmung des Verpächters weder das Pachtgut ganz oder teilweise unterverpachten noch seinen Pachtvertrag ganz oder teilweise an andere abtreten. Diese Zustimmung muss, zur Vermeidung der Nichtigkeit, vor der Unterverpachtung oder der Abtretung gegeben werden und schriftlich erfolgen.]

Die Zustimmung zur Abtretung des Pachtvertrags gilt nicht als Zustimmung zur Unterverpachtung.

Der vom Pächter getätigte Tausch in Sachen Anbau auf den Pachtgütern wird nicht als Unterverpachtung angesehen. Ein solcher Tausch beeinträchtigt weder die Rechte und Pflichten des Pächters noch die des Verpächters. Das Gleiche gilt auch für die gemeinschaftliche Bewirtschaftung von ländlichem Grundeigentum, das einem der Mitbewirtschaftler verpachtet wird, vorausgesetzt, dass Letzterer allein Inhaber des Pachtvertrags bleibt und hauptberuflich aktiv an der Bewirtschaftung teilnimmt.]

[*Art. 30 ersetzt durch Art. 18 des G. vom 7. November 1988 (B.S. vom 6. Dezember 1988)*]

Art. 31 - Der Pächter darf ohne die Zustimmung des Verpächters das gesamte Pachtgut an seine Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkinder oder an die seines Ehepartners [oder an die Ehepartner der besagten Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkinder] unterverpachten.

[*Art. 31 abgeändert durch Art. 19 des G. vom 7. November 1988 (B.S. vom 6. Dezember 1988)*]

Art. 32 - Die Rechte und Pflichten, die der Pächter und der Unterpächter einer dem anderen gegenüber haben, werden durch die Bestimmungen des vorliegenden Gesetzes geregelt, jedoch mit Ausnahme derjenigen, die sich auf die Mindestdauer des Pachtvertrags beziehen, in dem Sinne, dass die Unterverpachtung nicht länger als der Hauptpachtvertrag dauern darf, unabhängig davon, unter welchen Umständen dieser geendet hat.

Art. 33 - [Ein Pächter, der in Bezug auf ein unterverpachtetes Gut ein Kündigungsschreiben erhält oder dessen Pachtvertrag infolge eines Urteils aufgelöst wird, muss, zur Vermeidung eines Schadenersatzes, dem Unterpächter innerhalb eines Monats nach der Zustellung eine Abschrift des Kündigungsschreibens oder des Urteils notifizieren und ihn über die Folge, die er dem Kündigungsschreiben beziehungsweise dem Urteil gegenüber geleistet hat, auf dem Laufenden halten.]

[*Art. 33 ersetzt durch Art. 20 des G. vom 7. November 1988 (B.S. vom 6. Dezember 1988)*]

Art. 34 - [Der Pächter darf ohne die Zustimmung des Verpächters den gesamten Pachtvertrag an seine Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkinder oder an die seines Ehepartners oder an die Ehepartner der besagten Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkinder abtreten.]

Der Zessionar tritt in alle Rechte und Pflichten, die sich aus dem Pachtvertrag ergeben, ein, wobei der Zedent jedoch weiterhin gesamtschuldnerisch für die sich aus dem Pachtvertrag ergebenden Verpflichtungen haftet.]

[*Art. 34 ersetzt durch Art. 21 des G. vom 7. November 1988 (B.S. vom 6. Dezember 1988)*]

[**Art. 34bis** - Wird ländliches Grundeigentum gemeinsam von mehreren Pächtern gepachtet und entscheidet einer dieser Pächter, sich zurückzuziehen, läuft der Pachtvertrag zu Gunsten der anderen Pächter weiter.]

Der Verpächter kann jedoch verlangen, dass der ehemalige Bewirtschaftler weiterhin gesamtschuldnerisch mit den anderen Pächtern für die sich aus dem Pachtvertrag ergebenden Verpflichtungen haftet.]

[*Art. 34bis eingefügt durch Art. 22 des G. vom 7. November 1988 (B.S. vom 6. Dezember 1988)*]

Art. 35 - Unter der Bedingung, dass der Pächter oder seine Rechtsnachfolger dem Verpächter innerhalb von drei Monaten nach Nutzungsbeginn durch den Zessionar notifizieren, dass der Pächter seinen Pachtvertrag an seine Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkinder [oder an die seines Ehepartners oder an die Ehepartner der besagten Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkinder] abgetreten hat, und ihm dabei Namen, Vornamen und Adresse des Zessionars beziehungsweise der Zessionare mitteilen, wird der Pachtvertrag - vorbehaltlich eines für gültig erklärten Einspruchs des Verpächters - von Rechts wegen zu Gunsten des Zessionars beziehungsweise der Zessionare erneuert.

Diese Erneuerung des Pachtvertrags hat zur Folge, dass - unter Beibehaltung aller anderen Bedingungen - ab dem der Notifikation folgenden Jahrestag des Nutzungsbegins durch den Zedenten eine neue erste Pachtperiode von neun Jahren zu Gunsten des Zessionars beziehungsweise der Zessionare beginnt; außerdem ist der Zedent von allen Verpflichtungen, die sich nach der Notifikation aus dem Pachtvertrag ergeben, befreit.

[Art. 35 Abs. 1 abgeändert durch Art. 23 des G. vom 7. November 1988 (B.S. vom 6. Dezember 1988)]

Art. 36 - Der Verpächter, dem innerhalb der in Artikel 35 vorgesehenen Frist eine Abtretung notifiziert worden ist, kann gegen die Erneuerung des Pachtvertrags Einspruch erheben, indem er, zur Vermeidung des Verfalls, den alten und den neuen Pächter innerhalb von drei Monaten nach der Notifikation der Abtretung vor den Friedensrichter lädt, um seinen Einspruch für gültig erklären zu lassen.

Der Richter beurteilt, ob die Gründe des Einspruchs ernsthaft und begründet sind und insbesondere ob aus den Umständen der Sache hervorgeht, dass der Verpächter die als Gründe für seinen Einspruch angeführten Vorhaben in die Tat umsetzen wird.

Wird dem Einspruch stattgegeben, wird der Pachtvertrag nicht erneuert und wird allein die Abtretung des alten Pachtvertrags wirksam.

Art. 37 - § 1 - Als ernsthafte Einspruchsgründe sind allein zulässig:

1. die Tatsache, dass der Verpächter vor der Notifikation der Abtretung eine gültige Kündigung eingereicht hat,
2. [die Absicht des Verpächters, innerhalb einer Frist von weniger als fünf Jahren das Pachtgut selber zu bewirtschaften oder die Bewirtschaftung seinem Ehepartner, seinen Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkindern oder denen seines Ehepartners oder den Ehepartnern der besagten Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkinder abzutreten,]
3. grobe Beleidigungen oder offensichtlich feindselige Handlungen seitens des Zessionars gegenüber dem Verpächter oder unter dessen Dach wohnenden Mitgliedern seiner Familie,
4. die Verurteilung des Zessionars wegen Taten, die das Vertrauen des Verpächters erschüttern oder normale Beziehungen zwischen dem Verpächter und seinem neuen Pächter unmöglich machen können,
5. die Tatsache, dass der Zessionar nicht die erforderliche berufliche Fähigkeit besitzt oder nicht über die für eine gute Bewirtschaftung des Pachtguts notwendigen Sachmittel verfügt,
6. die Absicht der öffentlichen Verwaltung oder juristischen Personen des öffentlichen Rechts, die das Gut verpachtet haben, dieses Gut innerhalb einer Frist von weniger als fünf Jahren für Zwecke allgemeinen Interesses zu verwenden.

§ 2 - Wurde dem Einspruch auf der Grundlage der in § 1 Nrn. 2 und 6 vorgesehenen Gründe stattgegeben, kann der Zessionar des Pachtvertrags die Erneuerung des Pachtvertrags verlangen, ohne dass ein erneuter Einspruch aus demselben Grund möglich wäre, wenn die persönliche Bewirtschaftung durch denjenigen, der im Einspruch des Verpächters angegeben ist, oder die Verwendung für Zwecke allgemeinen Interesses nicht innerhalb der in diesem Einspruch angegebenen Frist in die Tat umgesetzt worden sind.

Dazu müssen der Zessionar des Pachtvertrags oder seine Rechtsnachfolger, zur Vermeidung des Verfalls, innerhalb von drei Monaten nach Ablauf dieser Frist eine neue Notifikation der Abtretung vornehmen. Kommt die Erneuerung des Pachtvertrags zustande, beginnt die neue Pachtperiode ab dem der besagten Notifikation folgenden Jahrestag des Nutzungsbegins durch den Zessionar.

[Art. 37 § 1 einziger Absatz Nr. 2 ersetzt durch Art. 24 Buchstabe A des G. vom 7. November 1988 (B.S. vom 6. Dezember 1988)]

§ 9 - Tod des Pächters

Art. 38 - Falls der Pächter von ländlichem Grundeigentum stirbt, läuft der Pachtvertrag zu Gunsten seiner Erben oder Rechtsnachfolger weiter, es sei denn, der Verpächter, seine Erben oder Rechtsnachfolger haben gemäß nachstehend festgelegten Bedingungen den Pachtvertrag gekündigt.

Art. 39 - [Der Verpächter kann den Erben oder Rechtsnachfolgern des verstorbenen Pächters nur kündigen, wenn er sich dieses Recht im Pachtvertrag vorbehalten hat und wenn der verstorbene Pächter weder Ehepartner noch Verwandte in absteigender Linie oder Adoptivkinder noch Verwandte in absteigender Linie oder Adoptivkinder seines Ehepartners noch Ehepartner der besagten Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkinder hinterlässt.]

Ist eine Kündigung so erlaubt, muss sie, zur Vermeidung des Verfalls, den Erben oder Rechtsnachfolgern des Pächters binnen Jahresfrist nach seinem Tod zugestellt werden und wird sie erst nach Ablauf von zwei Jahren nach der Notifikation wirksam.

[Art. 39 Abs. 1 ersetzt durch Art. 25 des G. vom 7. November 1988 (B.S. vom 6. Dezember 1988)]

Art. 40 - Die Erben oder Rechtsnachfolger des verstorbenen Pächters können binnen Jahresfrist nach dem Todesfall den Pachtvertrag unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens drei Monaten beenden.

Art. 41 - Die Erben oder Rechtsnachfolger des verstorbenen Pächters können vereinbaren, die Bewirtschaftung gemeinsam fortzusetzen, oder einen oder mehrere unter ihnen dazu bestimmen, dies zu tun.

In Ermangelung einer Einigung unter ihnen kann jeder der Erben oder Rechtsnachfolger den Friedensrichter darum ersuchen, ihn dazu zu bestimmen, die Bewirtschaftung des Pachtguts fortzusetzen, mit der Auflage, den anderen Erben oder Rechtsnachfolgern die im Urteil festgelegte Entschädigung zu zahlen.

Wollen mehre Interessenshabende von diesem Übernahmerecht Gebrauch machen, wird der Vorzug nach Vorrang in folgender Reihenfolge gegeben an:

- a) den hinterbliebenen Ehepartner,
- b) denjenigen, den der verstorbene Pächter bestimmt hat,
- c) denjenigen, der zum Zeitpunkt des Todes, auch ohne den Pachthof zu bewohnen, regelmäßig im Betrieb mitgearbeitet hat,
- d) denjenigen, der durch die Mehrheit der Interessen bestimmt wird, und, in Ermangelung einer solchen Mehrheit, denjenigen der durch Auslosung bestimmt wird.

Erheben mehrere Erben oder Rechtsnachfolger Anspruch darauf, in den Genuss der Bestimmungen eines der Buchstaben b) oder c) zu kommen, können sie die Übernahme gemeinsam vornehmen.

Der Übernehmer oder mindestens einer von ihnen, wenn es mehrer Übernehmer gibt, ist verpflichtet - vorbehaltlich eines vom Richter zu beurteilenden schwerwiegenden Grundes - während mindestens neun Jahren ab dem Tag, wo das Urteil, mit dem die Entschädigung festgelegt wird, definitiv geworden ist, das übernommene Gut persönlich zu bewirtschaften; ansonsten muss er den anderen Erben oder Rechtsnachfolgern einen Betrag zahlen, der 20% dieser Entschädigung entspricht.

Art. 42 - Die Erben oder Rechtsnachfolger sind verpflichtet, dem Verpächter die unter ihnen erzielte Einigung zu notifizieren.

Derjenige unter ihnen, der vom Richter definitiv bestimmt worden ist, um die Bewirtschaftung fortzusetzen, ist verpflichtet, es dem Verpächter zu notifizieren. Jede betroffene Partei kann die besagte Notifikation vornehmen.

Art. 43 - [Wenn derjenige oder diejenigen, die die Bewirtschaftung fortsetzen, Verwandte in absteigender Linie oder Adoptivkinder des Verstorbenen oder seines Ehepartners oder Ehepartner der besagten Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkinder sind, bringt die Notifikation - vorbehaltlich eines für gültig erklärten Einspruchs des Verpächters - von Rechts wegen die Erneuerung des Pachtvertrags mit sich.]

Diese Erneuerung des Pachtvertrags hat dieselbe Wirksamkeit wie diejenige, die in Artikel 35 Absatz 2 vorgesehen ist; der Verpächter kann unter den in den Artikeln 36 und 37 festgelegten Bedingungen Einspruch dagegen erheben, indem er die Verfasser der Notifikation vor den Friedensrichter lädt.

[Art. 43 Abs. 1 ersetzt durch Art. 26 des G. vom 7. November 1988 (B.S. vom 6. Dezember 1988)]

Art. 44 - Solange keine Notifikation erfolgt ist, haften die Erben und Rechtsnachfolger dem Verpächter gegenüber gesamtschuldnerisch.

Sobald die Notifikation erfolgt ist, haften nur diejenigen unter ihnen, die die Bewirtschaftung fortsetzen, dem Verpächter gegenüber gesamtschuldnerisch für die sich aus dem Pachtvertrag ergebenden Verpflichtungen, die nach der Notifizierung entstanden sind.

§ 10 - Dem ausscheidenden Pächter zukommende Entschädigungen

Art. 45 - 1 - [Abgesehen von den Entschädigungen, die dem Pächter aufgrund der vorhergehenden Artikel für Bauten, Anpflanzungen und Arbeiten zukommen, muss der ausscheidende Pächter vom Verpächter eine Entschädigung erhalten für das Stroh, den Dünger und den Restdünger, die er bei seinem Weggang zurücklässt, für die bereits getätigten Anbauarbeiten sowie für die Verbesserungen der Ländereien, was ihren Sauberkeitszustand betrifft.]

2 - Die Entschädigung für das Stroh, den Dünger, den Restdünger, die bereits getätigten Anbauarbeiten und die Landverbesserungen entspricht deren Wert bei Ablauf des Pachtvertrags - unter Berücksichtigung der Zweckbestimmung des Pachtguts -, darf aber den Betrag der vom Pächter getätigten Aufwendungen nicht überschreiten.

Die Entschädigung kann pauschal festgelegt werden für die Nutzbarmachung von unbewirtschafteten und brach liegenden Ländereien oder von Ländereien in schlechtem Bebauungszustand, vorausgesetzt, dass diese Ländereien als solche im Pachtvertrag angegeben sind.

Wenn der Verpächter nachweist, dass der Pächter bei Nutzungsbeginn Stroh, Dünger, Restdünger oder sonstige Leistungen oder Vorteile kostenlos erhalten hat, wird am Ende des Pachtvertrags Abrechnung gemacht, wobei Verpächter und Pächter einer dem anderen den Wert schulden, der der Differenz zwischen den zum Zeitpunkt, wo der Pächter das Gut verlässt, berechneten Mengen entspricht.

3 - Die Entschädigung, die dem ausscheidenden Pächter zukommt, wird gegebenenfalls mit der Höhe seiner Schulden aufgerechnet, die er dem Verpächter gegenüber hat aufgrund der Verluste, die durch einen Mangel an Sauberkeit oder Unterhalt des Pachtguts oder durch sonstige Versäumnisse bei der Erfüllung seiner Verpflichtungen entstanden sind.

4 - Bei der Einschätzung der Entschädigungen, die dem ausscheidenden Pächter zukommen, wird den Vorteilen Rechnung getragen, die der Verpächter dem Pächter unter Berücksichtigung der Bauten und Arbeiten, die Letzterer durchgeführt hat, eingeräumt hat.

5 - Der Verzicht auf die Betriebsaufgabeentschädigung kann erst nach der Kündigung erfolgen und muss aus einer authentischen Urkunde oder aus einer vor dem Friedensrichter auf dessen Aufforderung hin abgegebenen Erklärung hervorgehen.

6 - Während der ersten drei Monate eines jeden Landpachtvertrags kann eine der Parteien die andere dazu verpflichten, einen ausführlichen Ortsbefund erstellen zu lassen. Im Falle einer Weigerung kann der Friedensrichter durch ein Urteil, gegen das keine Berufung eingelegt werden kann, einen Sachverständigen dazu bestimmen, einen solchen Ortsbefund zu erstellen. In Ermangelung eines Ortsbefunds ist davon auszugehen, dass der Pächter - außer bei Beweis des Gegenteils - das Gut in dem Zustand erhalten hat, in dem es sich zu dem Zeitpunkt, an dem er es verlässt, befindet.

[Art. 45 Punkt 1 ersetzt durch Art. 27 des G. vom 7. November 1988 (B.S. vom 6. Dezember 1988)]

Art. 46 - Über die im vorhergehenden Artikel festgelegte Betriebsaufgabeentschädigung hinaus ist dem Pächter von ländlichem Grundeigentum, dessen Pachtvertrag infolge einer in Anwendung [von Artikel 6 § 1 Nr. 2, 3 4 und 6 und § 2 und von Artikel 7 Nr. 9 und 10] eingereichten Kündigung geendet hat, eine zusätzliche Entschädigung in Höhe des erlittenen Schadens zu zahlen.

Diese Entschädigung wird berechnet, indem insbesondere dem beruflichen Verlust an Vieh und an Material angesichts der Fläche der Ländereien, die der landwirtschaftlichen Zweckbestimmung entzogen worden sind, dem Verlust der Nutzung während der Jahre bis zum Ablauf der laufenden Pachtperiode, wobei mindestens zwei Jahre und höchstens vier Jahre berücksichtigt werden, und dem Verlust aufgrund der Wertminderung der verbleibenden Bauten und Ländereien Rechnung getragen wird.

In Ermangelung einer Einigung über den Betrag dieser Entschädigung und in Erwartung einer gerichtlichen Festlegung dieses Betrags muss der Pächter, bevor er das Gut verlässt, vom Verpächter einen Entschädigungsvorschuss erhalten, der dem Betrag der Anzahl Pachtjahre vor Ablauf des Pachtvertrags entspricht, wobei mindestens vier und höchstens acht Pachtjahre berücksichtigt werden.

[Art. 46 Abs. 1 abgeändert durch Art. 28 des G. vom 7. November 1988 (B.S. vom 6. Dezember 1988)]

§ 11 - Veräußerung des Pachtguts und Vorkaufsrecht des Pächters

Art. 47 - [Im Falle des Verkaufs von verpachtetem ländlichem Grundeigentum besitzt der Pächter gemäß den nachstehend bestimmten Regeln das Vorkaufsrecht für sich selber oder für seine Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkinder oder die seines Ehepartners oder für die Ehepartner der besagten Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkinder, die sich an der Bewirtschaftung des Guts tatsächlich beteiligen.]

[Art. 47 ersetzt durch Art. 29 des G. vom 7. November 1988 (B.S. vom 6. Dezember 1988)]

Art. 48 - 1 - [Der Eigentümer kann das Gut erst einer anderen Person als dem Pächter freihändig verkaufen, nachdem er Letzterem die Gelegenheit gegeben hat, sein Vorkaufsrecht auszuüben. Zu diesem Zweck notifiziert der Notar dem Pächter den Inhalt der Urkunde, die unter der aufschiebenden Bedingung der Nichtausübung des Vorkaufsrechts erstellt ist und in der nur die Identität des Käufers offen gelassen wird. Diese Notifikation gilt als Verkaufsangebot.]

Wenn der Pächter das Angebot annimmt, muss er dem [Notar] seine Annahme innerhalb eines Monats nach der im ersten Absatz erwähnten Notifikation notifizieren, in welchem Fall der Verkauf gemäß Artikel 1583 zwischen den Parteien vollzogen ist, sobald der [Notar] von der Annahme des Pächters Kenntnis genommen hat.

Wenn das Angebot nicht innerhalb der oben genannten Frist angenommen wird, darf der Eigentümer das Gut nicht freihändig zu einem niedrigeren Preis oder unter günstigeren Bedingungen an einen Dritten verkaufen, ohne die Zustimmung des Pächters erhalten zu haben.

Nach Ablauf einer Frist von einem Jahr nach dem Angebot darf das Gut auch unter den im vorherigen Absatz bestimmten Bedingungen nicht freihändig verkauft werden, ohne dass dem Pächter ein neues Angebot unterbreitet wird.

Der beurkundende Beamte, der eine Urkunde über einen an eine andere Person als dem Pächter erfolgten freihändigen Verkauf erstellt hat, ist verpflichtet, dem Pächter innerhalb eines Monats nach der Registrierung den Preis und die Verkaufsbedingungen zu notifizieren.

Ungeachtet anderslautender Bestimmungen verfügt der Pächter über eine Frist von einem Monat ab der Notifikation seiner Annahme, um den Preis zu zahlen.

2 - Im Falle eines öffentlichen Verkaufs ist der beurkundende Beamte verpflichtet, dem Pächter mindestens fünfzehn Tage im Voraus den Ort, das Datum und die Uhrzeit des Verkaufs zu notifizieren.

[Wenn der Verkauf ohne Vorbehalt der eventuellen Ausübung des Übergebotsrechts erfolgt, ist der beurkundende Beamte verpflichtet, am Ende der Versteigerung und vor der Zuschlagserteilung öffentlich die Frage zu stellen, ob der Pächter oder sein Bevollmächtigter sein Vorkaufsrecht zum Preis des letzten Angebots ausüben möchte. Wenn der Pächter der Frage des beurkundenden Beamten zustimmt, wird der Verkauf definitiv. Wenn der Pächter ablehnt, schweigt oder abwesend ist, wird der Verkauf fortgesetzt. Wenn der Pächter seine Antwort auf die Frage des beurkundenden Beamten offen lässt, erfolgt die Zuschlagserteilung unter der aufschiebenden Bedingung der Nichtausübung des Vorkaufsrechts.]

[Wenn der Pächter dem Notar nicht innerhalb einer Frist von zehn Tagen gemäß Artikel 57 seine Zustimmung notifiziert hat oder diese Zustimmung nicht in einer Urkunde des beurkundenden Beamten gegeben hat, ist die Zuschlagserteilung definitiv.

Wenn der Verkauf unter Vorbehalt der eventuellen Ausübung des Übergebotsrechts erfolgt, ist der beurkundende Beamte nicht verpflichtet, dem Pächter die Frage zu stellen, ob er sein Vorkaufsrecht ausübt:

a) Wenn es ein Übergebot gibt, wird dies sowohl dem Pächter als auch dem Käufer mitgeteilt;

b) wenn es kein Übergebot gibt oder der Notar das Übergebot nicht annimmt, notifiziert der Notar dem Pächter den Betrag des letzten Angebots und fragt ihn, ob er sein Vorkaufsrecht ausüben möchte. Wenn der Pächter dem Notar nicht innerhalb einer Frist von zehn Tagen gemäß Artikel 57 seine Zustimmung notifiziert hat oder diese Zustimmung nicht in einer Urkunde des beurkundenden Beamten gegeben hat, ist die Zuschlagserteilung definitiv.]

Im Falle des Weiterverkaufs infolge der Ausübung des Übergebotsrechts muss dem Pächter die gleiche Notifikation acht Tage im Voraus gemacht werden und muss dem Pächter bei der Übergebotssitzung öffentlich die gleiche Frage gestellt werden.

[Art. 48 Punkt 1 Abs. 1 ersetzt durch Art. 30 Nr. 1 des G. vom 7. November 1988 (B.S. vom 6. Dezember 1988); Punkt 1 Abs. 2 abgeändert durch Art. 30 Nr. 2 des G. vom 7. November 1988 (B.S. vom 6. Dezember 1988); Punkt 2 Abs. 2 ersetzt durch Art. 30 Nr. 3 des G. vom 7. November 1988 (B.S. vom 6. Dezember 1988); Punkt 2 neue Absätze 3 und 4 eingefügt durch Art. 30 Nr. 3 des G. vom 7. November 1988 (B.S. vom 6. Dezember 1988)]

[Art. 48bis - [Der Pächter kann sein Vorkaufsrecht für das gesamte Gut oder für einen Teil davon, wenn er es für den übrigen Teil selbst ausübt, unter folgenden Bedingungen an einen oder mehrere Dritte abtreten.

Im Falle eines freihändigen Verkaufs notifizieren der Pächter und der Dritte beziehungsweise die Dritten dem Notar gemäß Artikel 48 Punkt 1 Absatz 2 gemeinsam die Abtretung und die Annahme.

Im Falle eines öffentlichen Verkaufs erklärt der Pächter, dass er das Vorkaufsrecht abtritt und der Dritte erklärt, dass er dieses Recht ausübt, und zwar während der Sitzung der Zuschlagserteilung gemäß Artikel 48 Punkt 2 Absatz 2 oder anlässlich der Notifikation der Zustimmung innerhalb der Frist von zehn Tagen. Der Verkäufer kann verlangen, dass der Dritte Bürgschaft leistet.

Bei Anwendung des vorliegenden Artikels wird der Pachtvertrag ab dem Jahrestag des Nutzungsbeginns durch den Pächter nach dem Datum, an dem der Dritte das Gut erworben hat, von Rechts wegen zu Gunsten des Pächters erneuert.

Ein Pächter, der sein Vorkaufsrecht unter den in vorliegendem Artikel vorgesehenen Bedingungen abgetreten hat, darf während eines Zeitraums von neun Jahren ab dem Inkrafttreten des in Absatz 3 erwähnten neuen Pachtvertrags die Bewirtschaftung des Guts nicht an andere Personen abtreten als an seinen Ehepartner, seine Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkinder oder an die seines Ehepartners oder an die Ehepartner der besagten Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkinder.

Im Falle der Nichteinhaltung dieser Bestimmung ist der Pächter verpflichtet, dem Verkäufer eine Entschädigung zu zahlen, die 50 % des Verkaufspreises der betreffenden Parzellen entspricht, es sei denn, er hat vorab aus ernsthaften Gründen die Genehmigung des Friedensrichters erhalten.]]

[Art. 48bis eingefügt durch einzigen Artikel des G. vom 12. Juni 1975 (B.S. vom 19. Juli 1975) und ersetzt durch Art. 31 des G. vom 7. November 1988 (B.S. vom 6. Dezember 1988)]

Art. 49 - 1 - Wenn das Gut von mehreren Pächtern gemeinsam gepachtet wird, muss die unter den Punkten 1 und 2 von Artikel 48 erwähnte Notifikation an alle Bewirtschafter des Guts gerichtet werden. Das Vorkaufsrecht kann mit dem schriftlichen Einverständnis aller Mitpächter-Bewirtschafter von einem oder mehreren unter ihnen ausgeübt werden; ihre Uneinigkeit, Abwesenheit oder ihr Stillschweigen gelten als Ablehnung des Angebots.

Wenn der Verpächter beim Tod des Pächters nicht weiß, welcher Erbe oder welche Erben die Bewirtschaftung des Pachtguts fortsetzen, kann er denjenigen oder diejenigen der Erben oder Rechtsnachfolger, die die letzte Pacht gezahlt haben, oder - in Ermangelung einer solchen Zahlung - die Erben oder Rechtsnachfolger, die am Betriebsitz des verstorbenen Pächters ihren Wohnsitz haben, als solche betrachten.

2 - Wenn das Pachtgut mehreren Personen als Miteigentum gehört, ist die in Artikel 48 Punkt 1 vorgesehene Notifikation nur gültig, wenn alle Miteigentümer daran beteiligt waren.

Art. 50 - Wenn das zum Kauf angebotene Eigentum nur einen Teil des Pachtguts ausmacht, ist das Vorkaufsrecht auf diesen Teil anwendbar.

[Wenn ein Pachtgut oder eine Gruppe von Gütern, die Gegenstand ein und desselben Pachtvertrags sind, bei einem öffentlichen Verkauf in Losen angeboten werden, kann die Gesamt- oder Teilmasse nur dann zum Kauf angeboten werden, wenn ihre Zusammensetzung vom Pächter gebilligt worden ist; Abwesenheit oder Stillschweigen des Pächters gelten als Billigung.]

Wenn das Pachtgut nur einen Teil des zum Kauf angebotenen Eigentums ausmacht, ist das Vorkaufsrecht auf das Pachtgut anwendbar und der Eigentümer ist verpflichtet, ein getrenntes Angebot für dieses Gut zu machen.

Im Falle eines öffentlichen Verkaufs muss dieser Teil des Eigentums getrennt versteigert und muss ihm eventuell auch getrennt der Zuschlag erteilt werden.

Diese Bestimmungen beeinträchtigen nicht das in Artikel 52 Nr. 8 zu Gunsten des Eigentümers vorgesehene Recht. *[Art. 50 neuer Absatz 2 eingefügt durch Art. 32 des G. vom 7. November 1988 (B.S. vom 6. Dezember 1988)]*

Art. 51 - Im Falle eines Verkaufs unter Verkenning der Vorkaufsrechte des Pächters hat dieser das Recht, entweder an die Stelle des Käufers zu treten oder vom Verkäufer eine Entschädigung zu verlangen, die 20% des Verkaufspreises entspricht.

Im ersten Fall muss die Klage gleichzeitig gegen den Verkäufer und gegen den ersten Käufer eingereicht werden und ist die Klage erst zulässig, nachdem sie am Rand der Übertragung der angefochtenen Urkunde und gegebenenfalls am Rand der Übertragung des zuletzt übertragenen Rechtstitels eingetragen worden ist.

Wer an die Stelle des Käufers getreten ist, zahlt dem Käufer den Preis, den dieser gezahlt hat, sowie die Beurkundungskosten zurück. Er ist nur an die Verpflichtungen, die sich für den Käufer aus dem authentischen Kaufvertrag ergeben, und an die Lasten, denen der Käufer zugestimmt hat, gebunden, sofern diese Lasten vor der Eintragung seiner Klage eingetragen oder übertragen worden sind.

Die Klage auf Rücknahme und Subrogation und die Schadenersatzklage verjähren - im Falle des öffentlichen Verkaufs - nach Ablauf von drei Monaten ab dem Datum der Zuschlagserteilung und - im Falle des freihändigen Verkaufs - nach Ablauf von drei Monaten ab der Notifikation dieses Verkaufs an den Pächter, wenn eine solche Notifikation erfolgt ist, und ansonsten nach Ablauf von zwei Jahren nach Übertragung des Kaufvertrags.

Wenn der Richter der Subrogationsklage stattgibt, verweist er die Parteien für die Beurkundung an den Notar ihrer Wahl oder - wenn die Parteien sich nicht über die Wahl einigen können - an einen von Amts wegen bestellten Notar. Die Beurkundungskosten gehen zu Lasten desjenigen, der an die Stelle des Käufers getreten ist.

Jede in Bezug auf eine Subrogationsklage ergangene Entscheidung wird infolge der in Absatz 2 vorgesehenen Eintragung registriert.

Art. 52 - Der Pächter hat kein Vorkaufsrecht:

1. [wenn das Gut nicht vom ihm persönlich oder von seinem Ehepartner, seinen Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkindern oder von denen seines Ehepartners oder von den Ehepartnern der besagten Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkinder bewirtschaftet wird.]

Der Tausch in Sachen Anbau auf dem Pachtgut beeinträchtigt jedoch nicht das Vorkaufsrecht des Pächters,

2. [im Falle des Verkaufs des Guts an den Ehepartner, an die Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkinder oder an die des Ehepartners des Eigentümers oder eines der Miteigentümer oder an die Ehepartner der besagten Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkinder, die für eigene Rechnung kaufen, und sofern das Gut nicht innerhalb einer Frist von zwei Jahren erneut verkauft wird.

Diese Ausnahme findet keine Anwendung, wenn der Pächter selber der Ehepartner, ein Verwandter in absteigender Linie oder Adoptivkind des Eigentümers oder eines der Miteigentümer oder des Ehepartners des Eigentümers oder eines der Miteigentümer oder der Ehepartner eines der besagten Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkinder ist,]

3. im Falle des Verkaufs des Guts an eine öffentliche Verwaltung oder an eine juristische Person des öffentlichen Rechts, wenn das Gut erworben wird, um zu Zwecken des allgemeinen Interesses verwendet zu werden,

4. im Falle des Verkaufs eines Anteils am Eigentum des Pachtguts an einen Miteigentümer.

[Diese Ausnahme kann nur von Personen geltend gemacht werden, die durch Erbschaft oder Testament Miteigentümer geworden sind oder die bei Abschluss des Landpachtvertrags bereits Miteigentümer waren oder die das Gut während der Dauer des Landpachtvertrags in ungeteilter Rechtsgemeinschaft gekauft haben, ohne dass der Pächter von seinem Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht hat,]

5. wenn das Pachtgut Gegenstand eines Verkaufsversprechens ist, das von einem feststehenden Tag vor Abschluss des Pachtvertrags datiert, sofern dieses Versprechen von demjenigen, dem es gemacht worden ist, angenommen wird,

6. wenn er gekündigt hat,

7. [in den Fällen, die in den Artikeln 6 § 1 Nr. 1 bis 5 einschließlich und 14 Absatz 2 vorgesehen sind,]

8. wenn der Eigentümer vom Friedensrichter die Genehmigung erhält, das Gut zu verkaufen, ohne dass das Vorkaufsrecht ausgeübt werden kann. Der Richter erteilt diese Genehmigung nur dann, wenn der Eigentümer ernsthafte Gründe hat, den Pächter abzuweisen. Er trifft die Entscheidung, nachdem er die Parteien angehört oder ordnungsgemäß vorgeladen hat. Um die Ernsthaftigkeit der geltend gemachten Gründe zu beurteilen, lässt der Richter sich insbesondere von den Bestimmungen von Artikel 7 bezüglich der Kündigungsgründe leiten.

[Art. 52 einziger Absatz Nr. 1 Abs. 1 ersetzt durch Art. 33 Buchstabe A des G. vom 7. November 1988 (B.S. vom 6. Dezember 1988); einziger Absatz Nr. 2 ersetzt durch Art. 33 Buchstabe B des G. vom 7. November 1988 (B.S. vom 6. Dezember 1988); einziger Absatz Nr. 4 Abs. 2 eingefügt durch Art. 2 des G. vom 23. November 1978 (B.S. vom 13. Dezember 1978); einziger Absatz Nr. 7 ersetzt durch Art. 33 Buchstabe C des G. vom 7. November 1988 (B.S. vom 6. Dezember 1988)]

Art. 53 - Jegliche Vereinbarung, durch die der Pächter im Voraus ganz oder teilweise auf das Vorkaufsrecht verzichtet, gilt als nicht vorhanden. Während des Pachtvertrags kann der Pächter jedoch auf die in Artikel 14 Absatz 2 vorgesehene Weise auf dieses Recht verzichten.

Art. 54 - [Der Pächter, der von seinem Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht hat, darf während eines Zeitraums von fünf Jahren ab dem Erwerb weder das Gut noch dessen Bewirtschaftung an andere Personen als seinen Ehepartner, seine Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkinder oder die seines Ehepartners oder die Ehepartner der besagten Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkinder abtreten.]

[Die in Absatz 1 vorgesehene Beschränkung in Sachen Abtretung gilt nicht für den Fall, wo der Pächter, der von seinem Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht hat, das Gut an einen Käufer weiterverkaufen kann, der ihm im Kaufvertrag eine effektive Pachtdauer von neun Jahren garantiert.]

Im Falle des Verstoßes gegen diese Bestimmung ist der Pächter dazu verpflichtet, dem Verkäufer eine Entschädigung zu zahlen, die 20% des Verkaufspreises der betreffenden Parzellen entspricht, es sei denn, er hat vorab aus ernsthaften Gründen die Genehmigung des Friedensrichters erhalten.

[Art. 54 Abs. 1 ersetzt durch Art. 34 Buchstabe A des G. vom 7. November 1988 (B.S. vom 6. Dezember 1988); neuer Absatz 2 eingefügt durch Art. 34 Buchstabe B des G. vom 7. November 1988 (B.S. vom 6. Dezember 1988)]

Art. 55 - Im Falle der Veräußerung des Pachtguts tritt der Erwerber in die Rechte und Pflichten des Verpächters ein.

§ 12 - Allgemeine Bestimmungen

Art. 56 - Alle Vereinbarungen, durch die der Pächter ausdrücklich oder stillschweigend ganz oder teilweise auf die Rechte verzichtet, die ihm durch die Artikel 1720 Absatz 2, 1721, 1722 und 1755 verliehen werden, sowie alle Gepflogenheiten, die gegen diese Bestimmungen verstoßen, gelten als nicht vorhanden.

Das Gleiche gilt für die Rechte, die ihm durch die Artikel 3 bis 15, 17, 19 bis 28, 31, 32, 34, 35, 38, 40, 41, 43, 45 bis 51 und 55 verliehen werden.

Was Artikel 1722 und Artikel 21 des vorliegenden Abschnitts betrifft, gelten nur die Vereinbarungen, Bestimmungen und Klauseln als nicht vorhanden, bei denen es sich um außergewöhnliche Zufälle im Sinne von Artikel 22 des vorliegenden Abschnitts handelt.

Art. 57 - [Die Kündigungen, Einsprüche oder Notifikationen, die in den Artikeln 6 § 1 Nrn. 3 und 4, 11, 12, 14 Absatz 1, 33, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 43, 44, 48 und 49 vorgesehen sind, müssen, um zu vermeiden, dass sie als nichtvorhanden angesehen werden, per Gerichtsvollzieherurkunde oder per Einschreibebrief zugestellt werden.]

[Art. 57 ersetzt durch Art. 35 des G. vom 7. November 1988 (B.S. vom 6. Dezember 1988)]

Art. 58 - Das Datum, zu dem in Anwendung der Artikel 11 Punkte 2 und 3, 14 Absatz 1, 38, 39 oder 40 gekündigt wurde, wird gegebenenfalls verschoben, damit die Nutzung an den Daten endet, die durch den Pachtvertrag oder, in dessen Ermangelung, durch die örtlichen Gepflogenheiten für den Weggang festgelegt sind.]

KAPITEL III — Die Vermietung von Arbeit und Diensten

Art. 1779 - Es gibt drei Hauptsorten der Vermietung von Arbeit und Diensten:

1. den Werkvertrag mit Arbeitskräften, die in jemandes Dienst treten,
2. den Werkvertrag mit Transporteuren zu Land und zu Wasser, die Personen oder Waren befördern,
3. den Werkvertrag mit Werkunternehmern auf der Grundlage von Kostenvoranschlägen oder Aufträgen.

Abschnitt I — Der Werkvertrag mit Hausangestellten und Arbeitern

Art. 1780 - Man kann seine Dienste nur für eine bestimmte Zeit oder für eine bestimmte Unternehmung einbringen.

Art. 1781 - [...]

[Art. 1781 aufgehoben durch Art. 1 des G. vom 10. Juli 1883 (B.S. vom 11. Juli 1883)]

Abschnitt II — Transporteure zu Land und zu Wasser

Art. 1782 - Transporteure zu Land und zu Wasser unterliegen, was die Verwahrung und Erhaltung der ihnen anvertrauten Sachen betrifft, denselben Verpflichtungen wie die Gastwirte, von denen im Titel "Verwahrung und Sequestration" die Rede ist.

Art. 1783 - Sie haften nicht nur für das, was sie bereits in ihr Schiff oder Fahrzeug aufgenommen haben, sondern auch für das, was ihnen im Hafen oder im Depot zur Verladung in ihr Schiff oder Fahrzeug übergeben worden ist.

Art. 1784 - Sie haften für den Verlust und die Beschädigung der ihnen anvertrauten Sachen, es sei denn, sie weisen nach, dass diese durch Zufall oder höhere Gewalt verloren gegangen oder beschädigt worden sind.

Art. 1785 - Unternehmer des öffentlichen Personenverkehrs zu Land und zu Wasser und Unternehmer des öffentlichen Güterverkehrs müssen über die Gelder, Sachen und Pakete, deren Transport sie übernehmen, ein Register führen.

Art. 1786 - Unternehmer und Leiter des öffentlichen Personen- und Güterverkehrs und Kapitäne von Kähnen und Schiffen unterliegen außerdem besonderen Regelungen, die zwischen ihnen und den anderen Bürgern als Gesetz gelten.

Abschnitt III — Kostenvoranschläge und Aufträge

Art. 1787 - Wenn man jemanden mit der Durchführung eines Werks beauftragt, kann man vereinbaren, dass er entweder nur seine Arbeit oder seine Dienste einbringt, oder dass er auch das Material liefert.

Art. 1788 - Wenn in dem Fall, wo der Arbeiter das Material einbringt, die Sache, auf welche Weise auch immer, vor ihrer Ablieferung zugrunde geht, muss der Arbeiter für den Verlust aufkommen, es sei denn, der Auftraggeber war im Verzug, die Sache entgegenzunehmen.

Art. 1789 - In dem Fall, wo der Arbeiter nur seine Arbeit oder seine Dienste einbringt und die Sache zugrunde geht, haftet er nur für sein Verschulden.

Art. 1790 - Wenn im Fall des vorhergehenden Artikels die Sache zugrunde geht - auch ohne jegliches Verschulden des Arbeiters -, bevor das Werk angenommen worden ist und ohne dass der Auftraggeber im Verzug war, es abzunehmen, hat der Arbeiter keinen Anspruch auf Arbeitslohn, es sei denn, die Sache ist aufgrund eines Materialmangels zugrunde gegangen.

Art. 1791 - Wenn es sich um ein Werk handelt, das aus mehreren Stücken besteht oder nach Maßeinheiten angefertigt wird, kann die Abnahme auch nach Teilen erfolgen und ist anzunehmen, dass sie für alle bezahlten Teile erfolgt ist, wenn der Auftraggeber den Arbeiter nach Verhältnis des bereits durchgeführten Werks bezahlt.

Art. 1792 - Wenn das zu einem Pauschalpreis errichtete Gebäude aufgrund eines Baumangels oder selbst aufgrund der fehlerhaften Beschaffenheit des Bodens ganz oder teilweise zugrunde geht, haften der Architekt und der Unternehmer während zehn Jahren dafür.

Art. 1793 - Wenn ein Architekt oder ein Unternehmer die Errichtung eines Gebäudes zu einem Pauschalpreis und nach einem mit dem Grundeigentümer festgelegten und vereinbarten Plan übernommen hat, kann er weder unter dem Vorwand, dass der Arbeitslohn oder der Preis der Materialien gestiegen ist, noch unter dem, dass am Plan Veränderungen oder Zusätze gemacht worden sind, eine Preiserhöhung verlangen, wenn diese Veränderungen oder Zusätze nicht schriftlich genehmigt worden sind und der Preis nicht mit dem Eigentümer vereinbart worden ist.

Art. 1794 - Der Auftraggeber kann den Auftrag zum Pauschalpreis durch seinen bloßen Willen beenden, auch wenn das Werk bereits begonnen wurde, indem er den Unternehmer für all seine Ausgaben, für all seine Arbeiten und für alles, was er bei diesem Unternehmen hätte verdienen können, entschädigt.

Art. 1795 - Ein Werkvertrag wird durch den Tod des Arbeiters, des Architekten oder des Unternehmers aufgelöst.

Art. 1796 - Der Eigentümer ist jedoch verpflichtet, an deren Erben den Wert der verrichteten Arbeiten und den der vorbereiteten Materialien nach Verhältnis des im Vertrag bestimmten Preises zu bezahlen, sofern diese Arbeiten oder diese Materialien ihm von Nutzen sein können.

Art. 1797 - Der Unternehmer haftet für das Handeln der Personen, die er beschäftigt.