



Aktuelles zum Landpachtrecht mit Hinweisen zu Bewirtschaftungseinschränkungen

Rechtsanwalt Alexander Wagner, Zwenkau

Überblick

- Landpachtrecht
 - Dauergrünland versus Ackerland
 - Vorpachtrecht
 - Landpachtvertrag als widerrufliches Haustürgeschäft
 - Kündigung nach Eigentumswechsel
 - Schriftformmangel
 - Nach Zwangsversteigerung
 - Bei Nießbrauch
 - Rechtsfolgen von Teilveräußerungen
 - Halmtaxe und Feldbestellungskosten
 - Herausgabe auch ohne Grenzsteine
- Bewirtschaftungseinschränkungen
 - durch Bergbau
 - durch Versorgungsunternehmen

Dauergrünland versus Ackerland

Beschluss des Bundesgerichtshofes vom 28.04.2017 – LwZR 4/16:

Ausgangslage:

- Verpächter hatte Grundstücke zur landwirtschaftlichen Nutzung seit dem Jahr 2000 verpachtet mit Laufzeit bis 30.09.2012
- von den 14 ha drei Grundstücke mit „A“, also für Ackerland gekennzeichnet
- Nutzung sämtlicher Fläche bereits bei Übergabe als Grünland für Pferdehaltung
- im Jahr 2006 Übergang des Eigentums infolge Erbfolge auf Verpächterseite
- weder Verpächter noch Erbe waren in der Landwirtschaft tätig
- aufgrund der Änderung der Rechtslage in Schleswig-Holstein unterliegen Flächen einem landesrechtlichen Umbruchverbot

Dauergrünland versus Ackerland

Beschluss des Bundesgerichtshofes vom 28.04.2017 – LwZR4/16:

Entscheidung:

- dem Pächter wäre es rechtlich und tatsächlich möglich gewesen, Schadenseintritt durch eine rechtzeitige Änderung der Nutzung von Grünland zu Ackermann abzuwenden
- es bestand dazu vertragliche Verpflichtung, Eigenschaft als Ackerland ist zu erhalten!
- deswegen Schadensersatzpflicht gegenüber dem Verpächter
- kein Mitverschulden des Verpächters, er musste drohende Entstehung von Dauergrünland nicht kennen das wird nur bei Landwirten der Fall sein
- Wertverlust der Flächen - hier ca. 98.000 € - ist auszugleichen

Vorpachtrecht

- Verschiedentlich Vereinbarungen wie:

„Dem Pächter wird ein Vorpachtrecht eingeräumt“

oder

„Dem Pächter wird ein Vorpachtrecht für die in § 1 benannten Pachtflächen eingeräumt“

- *Problem:*

- *Vorformulierte Vertragsklausel (AGB)*
- *Müssen klar, präzise und eindeutig formuliert sein*
- *Vertragspartner muss wirtschaftliche Nachteile und Belastungen erkennen können*

Vorpachtrecht

- OLG Brandenburg, Urteil vom 16.07.2015, Akt.-Z.: 5 U (Lw) 85/14:
 - *Die Regelung muss transparent sein, zum Beispiel:*
 - *Nur erster oder mehrere Vorpachtfälle?*
 - *Gilt es auch, wenn nach Pachtende Verpächter selber nutzt?*
 - *Regelung benachteiligt Verpächter unangemessen!*
- BGH, Urteil vom 24.11.2017, Akt.-Z.: LwZR 5/16 zu OLG Naumburg, Urteil vom 12.05.2016, Akt.-Z.: 2 U 59/15
 - *OLG Naumburg:*
 - *Jedenfalls bei mittelfristigen Verträgen nicht überraschend*
 - *Wenn früherer Vertrag schon Regelung enthielt, ist mit Verlängerungsklausel zu rechnen*
 - *Flächen bestimmbar, „ein“ Vorpachtrecht meint nur eines*
 - *BGH: unwirksam, es muss Angabe*
 - *zu konkretem Zeitraum und*
 - *Anzahl der möglichen Fälle geben*

Landpachtvertrag als widerrufliches Haustürgeschäft

Brandenburgisches OLG, Az. 5 U (Lw) 62/13, Urteil vom 20.03.2014:

- Pachtvertrag kann Haustürwiderrufsgesetz unterfallen
- auch frühere vertragliche Vereinbarung steht dem nicht entgegen
- Grundlage ist § 312 BGB

Änderung des § 312 BGB seit 13.06.2014:

- betrifft nur noch Altverträge
- bei Neuverträgen endet die Widerrufsfrist ein Jahr und zwei Wochen nach Abschluss des Vertrages

Kündigung nach Eigentumswechsel

Eigentümerwechsel durch

- Verkauf von Flächen
- Erbfolge

Pachtvertrag davon nicht betroffen, läuft unverändert mit neuem Eigentümer weiter

Bei Kündigung durch neuen Eigentümer:

- Nachweis des Eigentums notwendig, zum Beispiel Grundbuchauszug
- alternativ muss Vollmacht oder Vertragsauszug vorgelegt werden

Kündigung nach Eigentumswechsel

AG Torgau, Zweigstelle Oschatz, Urteil vom 27.09.16, AZ: XV 3/16:

Ausgangslage

- Verpächter kaufte Grundstücke,
- Kündigung des Vertrages wegen Zahlungsverzug
- Nachzahlung offener Pacht durch den Pächter
- Pächter legte im Verfahren Pachtvertragsexemplar mit
 - Angabe mehrerer Pächter (Eheleute statt nur früherer Betriebsinhaber)
 - Klausel vor, dass mit Nachzahlung Kündigung unwirksam wird
- Verpächter kannte allerdings dieses Pachtvertragsexemplar nicht.

Kündigung nach Eigentumswechsel

Entscheidung:

- Pachtvertrag ist unabhängig von der Kenntnisnahme eines bestimmten Exemplars gemäß § 593 b, 566 BGB übergegangen
- Kündigung nicht wirksam erklärt, weil nur an einen Pächter gesandt
- außerdem fehlte Abmahnung nach Zahlungsverzug

Hinweis: Im Rahmen eines Berufungsverfahrens hat zwar der Verpächter die Berufung zurückgenommen, trotzdem haben sich die Parteien vergleichsweise geeinigt

Schriftformmangel

- § 585a BGB legt fest, das Pachtvertrag,
 - der für längere Zeit als 2 Jahren
 - nicht in schriftlicher Form geschlossen wird,
- für unbestimmte Zeit gilt!
- Zweck:
 - Erwerber soll sich über Inhalt des längerfristigen Vertrages hinreichend informieren können
 - Warn- und Beweisfunktion
- Formunwirksamer Pachtvertrag also immer kündbar!
 - Gilt auch für Unterpachtverträge (Pflugtausch!)
 - Maßgeblich ist vertraglich vorgesehene Beginn des Pachtverhältnisses
- Wichtig bei Eigentumswechsel oder Erbfolge

Schriftformmangel

- Umfang:
 - Wesentliche Vertragsbedingungen (Pachtgegenstand, Pachtzins, Vertragsdauer, Vertragsparteien)
 - Keine feste Verbindung nötig, dann aber durchlaufende Nummerierung
 - Zweifelsfreie Zusammengehörigkeit der einzelnen Blätter kenntlich machen!
- Wichtige Fälle:
 - Erbengemeinschaft
 - kann nicht Verpächter sein, alle Miterben angeben!
 - Wenn Mitglieder der Erbengemeinschaft ohne weiteres aus Grundbuch erkennbar, reicht Angabe „Erbengemeinschaft nach ...“ aus
 - GbR
 - Sämtliche Gesellschafter angeben
 - Wenn es einen Vertreter gibt, muss dies angegeben sein
- Auch nachträgliche Vertragsänderung!

Nach Zwangsversteigerung

- § 57 a ZVG:
 - Kündigung durch Ersteher innerhalb gesetzlicher Frist
 - Nur für den ersten Termin möglich
 - Frist nach § 594 a Abs. 2 BGB: dritter Werktag des halben Jahres, mit dessen Ablauf die Pacht enden soll
- § 111 Insolvenzordnung
 - Gleiche Regelung wie § 57 a ZVG
 - Gilt für Erwerber von unbeweglichen Gegenständen, die vermietet oder verpachtet sind

Bei Nießbrauch

- Sonderkündigungsrecht aus § 1056 BGB, da
 - Nießbraucher grundsätzlich verpachten kann, auch über den Nießbrauch hinaus
 - Verträge gehen auf Eigentümer über
 - Eigentümer kann nach § 1056 Abs. 2 BGB kündigen
- Sonderkündigungsrecht geht nicht auf Erwerber über, nur bei Vereinbarung im Kaufvertrag
- Gleiche Regelung bei Vor- und Nacherbschaft: § 2135 BGB

Rechtsfolgen von Teilveräußerungen

Oberlandesgericht Naumburg, Urteil vom 12.11.2015, Akt.-Z.: 2 U 42/15 Lw

Ausgangslage

- Pachtvertrag umfasste mehrere Flurstücke
- ein Erwerber erwirbt einzelnes Flurstück
- Erwerber kündigt fristlos

Entscheidung

- Kündigung unwirksam, weil nicht von beiden Verpächtern unterzeichnet
- Teilkündigung nicht zulässig

Rechtsfolgen von Teilveräußerungen

Hinweise

- immer alle Verpächter müssen unterschreiben, es sei denn
 - gegenseitige Bevollmächtigung im Pachtvertrag
 - Vollmacht im Rahmen des Eigentumserwerbs oder gesondert erteilt
- einzelne Flurstücke nur mit Vereinbarung im Pachtvertrag kündbar
- andere Rechtslage jedoch bei
 - Insolvenzverfahren des Verpächters
 - Zwangsversteigerung des Flurstücks

Halmtaxe und Feldbestellungskosten

- Wichtig bei ungeklärter Rechtslage:
- Gesetzliche Ziele:
 - keine Bereicherung desjenigen, der Früchte herausverlangen kann
 - dauerhafte Bewirtschaftung landwirtschaftlich genutzter Flächen sichern
- § 596a BGB - Wertersatz:
 - wenn Landpachtvertrag im Pachtjahr endet
 - Früchte noch nicht getrennt, aber vor Ende des Pachtjahres zu trennen
 - -> Wertersatz für Früchte
 - Alternativ (Abs. 2):
 - wenn kein Wert feststellbar
 - Aufwendungsersatz für die Früchte
 - Gilt auch für Holz, dort auch umgekehrter Anspruch

Herausgabe auch ohne Grenzsteine

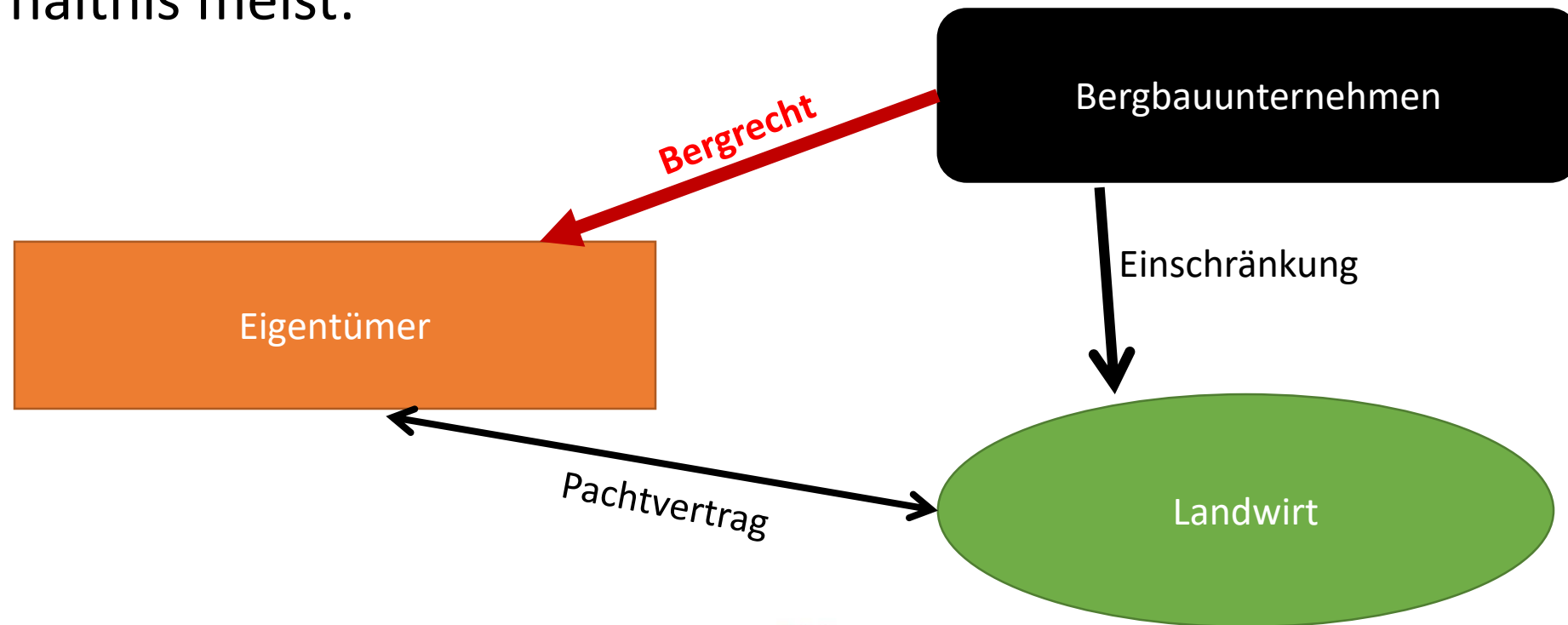
- Problem:
 - In den neuen Bundesländern meist keine Grenzsteine mehr auf den Feldern vorhanden
 - Für Herausgabe eigentlich konkrete Lage des Flurstückes bestimmen
- § 854 Abs. 2 BGB jedoch:
 - Besitzübergang durch Einigung des bisherigen Besitzers und des neuen Besitzers
 - Neuer Besitzer muss in der Lage sein, Gewalt über die Sache auszuüben
- OLG Jena, Urteil vom 8. 20.03.2013, Akt.-Z.: LwU 475/12:
 - Kein Anspruch auf Abmarkung, wenn bei Pachtbeginn keine Grenzzeichen vorhanden waren

Bewirtschaftungseinschränkungen

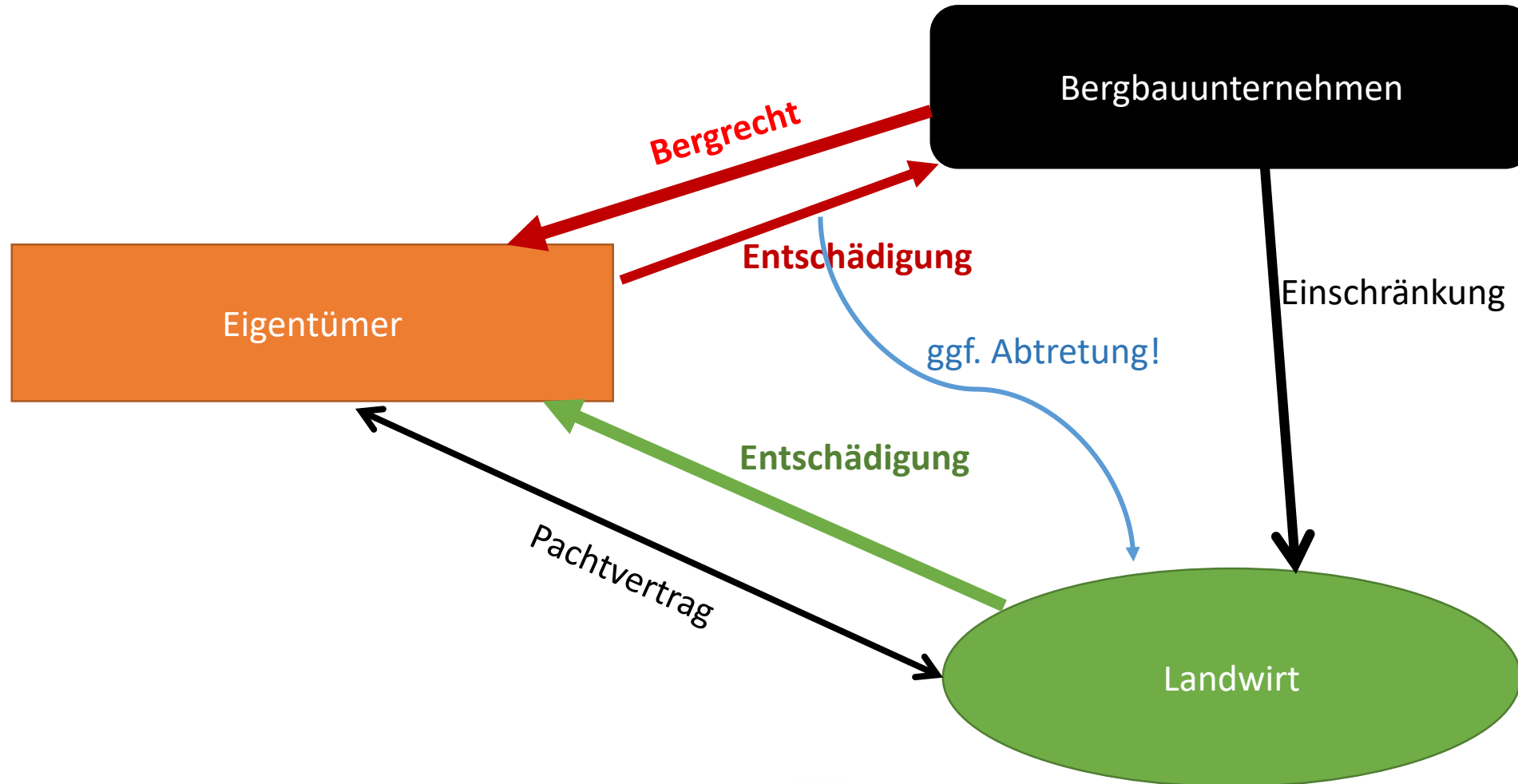
- Art. 14 GG gewährt
 - das Recht auf Eigentum
 - verpflichtet Eigentümer aber auch
 - Einschränkungen des Eigentums durch Gesetze möglich!
- Landwirtschaftliche Nutzflächen sind davon nicht ausgenommen
- Bereiche für Einschränkungen:
 - Natur- und Umweltschutz
 - Wasserrecht
 - Straßen und Wege
 - Leitungen für die Ver- und Entsorgung
 - Bergbau

Bewirtschaftungseinschränkungen durch Bergbau

- Betrifft auch ehemaliges Bergbaugelände (Kippen)
- Schutz vor Setzungen oder Rutschungen
- Verhältnis meist:



Bewirtschaftungseinschränkungen durch Bergbau



Bewirtschaftungseinschränkungen durch Bergbau

- Entschädigung für Nutzungsausfall
- Pauschalen nach Liste des Sächsischen Landesbauernverbandes
 - Nach Kulturart, je m²
 - Für 4 Folgejahre
 - Nettobeträge, je nach Umsatzsteuerveranlagung noch MwSt.
- Zahlungsansprüche (Direktzahlungen) mit enthalten
- weiter laufende Pachtzinsansprüche nicht enthalten
- Anspruchsgegner
 - eigentlich Verpächter
 - über Abtretung der Ansprüche dann auch Bergbauunternehmen

Bewirtschaftungseinschränkungen durch Versorgungsunternehmen

- Ähnlich wie bei Bergbau
- Entschädigungssätze werden auch angewandt
- Hinzu kommen eventuell Flächen, die nicht angefahren werden können
- Grundstückseigentümer hat
 - meist mit bestehender Einschränkung verpachtet
 - Mit Dienstbarkeitseinräumung Entschädigung erhalten
- Für Pächter direkter Anspruch an Netzbetreiber auf Entschädigung
- Wichtig bei Ausführung:
 - Auch temporäre, unangekündigte Nutzung mit zu entschädigen
 - Ordnungsgemäße Wiederherstellung prüfen

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



WAGNER
Rechtsanwälte

Seepromenade 11, 04442 Zwenkau

Telefon: 034203 553200

Telefax: 034203 553211

E-Mail: kanzlei@anwalt-wagner.de

www.anwalt-wagner.de