



# Aktuelle Rechtsprechung zu Landpacht, Grundstücksverkehr und zur Agrarförderung

Rechtsanwalt Alexander Wagner, Zwenkau

# Überblick

- Landpachtrecht
  - Dauergrünland versus Ackerland
  - Rechtsfolgen von Teilveräußerungen
  - Herausgabe auch ohne Grenzsteine
  - Verpflichtung zur Übertragung von Zahlungsansprüchen
  - Pachtvertragsverlängerung
- Grundstücksverkehr
  - Nebenerwerbsbetriebe
  - Naturschutzvorhaben
  - Überhöhung des Höchstgebots im Ausschreibungsverfahren
- Agrarförderung
  - Maislabyrinthfall
  - HIT-Datenbank
  - Junglandwirteförderung

# Landpacht - Dauergrünland versus Ackerland

- Status als Dauergrünland wegen fehlendem Umbruch durch Pächter
- Beschluss des Bundesgerichtshofes vom 28.04.2017 – LwZR4/16:
  - dem Pächter wäre es rechtlich und tatsächlich möglich gewesen, Schadenseintritt durch eine rechtzeitige Änderung der Nutzung von Grünland zu Ackerland 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

# Landpacht - Dauergrünland versus Ackerland

- Umbruch von Grünland in Acker – Anspruch des Pächters?
- OLG Celle, Urt. v. 14.04.19 – 7 U 347/18:
  - Erwirbt der Pächter einer Grünlandfläche für diese aufgrund behördlicher Genehmigung Ackerstatus, fällt dieser nach Pachtende dem Verpächter zu.
  - Dieser schuldet dem Pächter insoweit weder nach § 591 BGB noch nach § 591 a BGB eine Entschädigung
- Ackerstatus zwar handelbar, aber kein Bestandteil des Grundstücks
- Nur nützliche Verwendung, nur tatsächliche Aufwendungen zu ersetzen
- BGH - Rechtsprechung zur Milchreferenzmenge oder weinbaulichem Wiederbepflanzungsrecht zu berücksichtigen

# Landpacht - 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

# Landpacht - Rechtsfolgen von Teilveräußerungen

- Einheitlichkeit des Pachtverhältnisses wird durch Veräußerung eines Teils nicht aufgehoben
- 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
- Problematisch kann aber sein:
  - Aufteilung des Pachtzinses
  - Änderungen oder Fortführung des Pachtverhältnisses
  - Erklärungen des Pächters sonst im Pachtverhältnis

# Landpacht - 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 28..03.2013, Akt.-Z.: LwU 475/12:
  - Kein Anspruch auf Abmarkung, wenn bei Pachtbeginn keine Grenzzeichen vorhanden waren

# Landpacht - Verpflichtung zur Übertragung von Zahlungsansprüchen

- BGH, Teilurteil vom 10.05.2019, LwZR 4/18:
  - Änderung der Gewährung von Zahlungsansprüchen zu Grunde liegenden EU-Regelungen führt zu ergänzender Vertragsauslegung
  - Wenn Übertragungspflicht für Zahlungsansprüche nach alter Regelung (Art. 43 VO (EG) Nr. 1782/2003
    - Gilt dann auch für neu zugeteilte Zahlungsansprüche nach Art. 21 Abs. 1, Art. 24 Abs. 1 VO (EU) Nr. 1307/2013
  - Bei fehlender Übertragung ergibt sich Schadensersatzanspruch des Verpächters
- Ergänzend: OLG Rostock, Urt. v. 13.11.2018, 14 U XV 10/17:
  - Klausel zur Übertragung von Zahlungsansprüchen verstößt nicht gegen AGB-Recht
  - gilt auch bei nachträglich vereinbarter Klausel ohne Gegenleistung



# Landpacht - Pachtvertragsverlängerung

- § 594 S. 2 BGB sieht Verlängerung eines mindestens drei Jahre laufenden Pachtverhältnisses auf unbestimmte Zeit vor, wenn
  - auf die Anfrage eines Vertragsteils, ob der andere Teil zur Fortsetzung des Pachtverhältnisses bereit ist,
  - dieser nicht binnen einer Frist von drei Monaten die Fortsetzung ablehnt.
- Status des Pachtverhältnisses ohne solch eine Anfrage?
- OLG Celle, Urt. v. 03.07.2019, 7 U 55/19
  - Vertragsloser Zustand, kein Pachtverhältnis auf unbestimmte Zeit
  - Bei weiterer Bewirtschaftung durch Pächter übernimmt dieser das Risiko
  - Eigenmächtige Inbesitznahme des Verpächters ist jedoch trotzdem verbotene Eigenmacht nach § 858 BGB
  - Da Nutzung ohne Vertragsgrundlage erfolgte, jedoch auch kein Schadensersatzanspruch des Pächters

# Grundstücksverkehr - Nebenerwerbsbetriebe

- Veräußerung eines landwirtschaftlichen Grundbesitzes an einen Nebenerwerbsbetrieb
- Erforderliche Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz versagt
- OLG Oldenburg, Beschluss v. 6. Juni 2019, 10 W 26/18:
  - Leistungsfähigkeit des landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebs bereits dann vorhanden, wenn er nennenswerte Gewinne abwirft
  - Einkünfte aus Erwerbstätigkeit oder Kapitalvermögen sonst, ist unerheblich
  - Es muss gewährleistet bleiben, dass Erwerber
    - in hinreichendem Umfang eigene Arbeitskraft in den landwirtschaftlichen Betrieb investiert,
    - die maßgeblichen Entscheidungen selbst trifft,
    - der Betrieb gewinnorientiert ist und nicht als Liebhaberobjekt geführt wird

# Grundstücksverkehr - Naturschutzvorhaben

- Erwerb einer Fläche als sogenannte Pufferzone zur Unterstützung eines Naturschutzprojektes durch Landkreis
- OLG Celle, Beschluss v. 04.03.2019, 7 W 54/18
  - Auch öffentlich-rechtliche Gebietskörperschaft kann privilegierter Erwerber sein
  - Privilegierung folgt aus dem verfolgten Naturschutzprojekt, dass einer Verbesserung der Agrarstruktur dient
  - Keine Auswahl der nach dem Grundstücksverkehrsgesetz privilegierten Erwerbsinteressenten durch die Genehmigungsbehörde
  - Dringendes Aufstockungsbedürfnis eines anderen Landwirtes ist nicht zu berücksichtigen

# Grundstücksverkehr - Überhöhung des Höchstgebots im Ausschreibungsverfahren

- Versagung der Genehmigung wegen grobem Missverhältnis des Kaufpreises zum landwirtschaftlichen Verkehrswert (siehe § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG)
- OLG Naumburg, Beschluss vom 16.01.2019, 2 Ww 12/10 – resultierend aus Beschluss des BGH v. 29.04.2016, BLw 2/12
  - Höchstgebot war spekulativ überhöht
  - Abstände von 10-15 % rechtfertigen keine Versagung der Genehmigung
  - Es kommt auf Homogenität der Auswahlregion in Bezug auf Marktpreisverhältnisse an
  - Wenn zusätzliche Flächen (Bebauungslücken) verkauft werden, sind diese gesondert zu bewerten
  - Konkrete Motive des Erwerbers (Spekulationsabsicht?) sind nicht aufzuklären

# Agrarförderung - Maislabyrinthfall

- Eine mit Mais bepflanzte Feldfläche wurde auch als „Maislabyrinth“ betrieben
- Doppelnutzung förderfähig?
- BVerG, Urteil vom 04.07.2019, 3 C 11.17
  - Ein Feldschlag kann auch unterschiedlich beurteilt werden, Beihilfefähigkeit nicht von der Bezugsgröße abhängig
  - landwirtschaftliche Nutzung als Maisanbauflächen bis auf die Wegeflächen nicht beeinträchtigt
  - Auch nach Regelungen des § 12 Abs. 2 DirektZahlDurchfV keine starke Einschränkung
- Problematisch, weil Kulturpflanzen nachträglich zerstört werden

# Agrarförderung - HIT-Datenbank

- Für einzelne Meldungen existieren Meldefristen
- Zum Teil passieren jedoch Fehler (Ohrmarkennummer, Geschlecht, genaues Datum der Bestandsveränderung), dazu dann Korrekturmeldungen üblich
- In der Datenbank wurden zum Teil Korrekturmeldungen als Erstmeldungen registriert, sodass dies als Fristverstoß angesehen wurde
- Bei korrekter Überprüfung konnte festgestellt werden, ob tatsächlich Versäumung von Fristen vorliegt
- Frist dürfte eingehalten sein, wenn Kern der Meldepflicht (das und wo ein Tier vorhanden ist sowie Tier und Ort identifiziert werden können) erfüllt wird

# Agrarförderung - Junglandwirteförderung

- Zusätzliche Zuweisung von kostenlosen Zahlungsansprüchen nach Art. 30 Abs. 6 VO (EU) Nr. 1307/2013 bei Erstzuweisung von Zahlungsansprüchen im Jahre 2015 möglich?
- kann zu zweifachem, kostenlosen Erhalt von Zahlungsansprüchen führen
- § 16 a Abs. 2 DirektZahlDurchfV meint nur den zweifachen Fall der Beantragung von Zuweisung von Zahlungsansprüchen aus nationaler Reserve
- Derzeit Vorabentscheidungsverfahren beim EuGH, insbesondere zur Frage, ob das EU-Recht den Mitgliedsstaat direkt verpflichtet, Junglandwirten Zahlungsansprüche zuzuweisen

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



**Rechtsanwalt Alexander Wagner**

Seepromenade 11, 04442 Zwenkau

Telefon: 034203 553200

Telefax: 034203 553211

E-Mail: [kanzlei@anwalt-wagner.de](mailto:kanzlei@anwalt-wagner.de)

[www.anwalt-wagner.de](http://www.anwalt-wagner.de)

A large, stylized handwritten signature in blue ink, written over the contact information. The signature is cursive and appears to be 'Alexander Wagner'.