



Aktuelles zum Landpachtrecht und zum Agrarumweltrecht

Rechtsanwalt Alexander Wagner, Zwenkau

Überblick

Landpachtrecht

Dauergrünland versus Ackerland

Landpachtvertrag als widerrufliches Haustürgeschäft

Pachtzinsanpassungen

Kündigung nach Eigentumswechsel

Rechtsfolgen von Teilveräußerungen

Agrarumweltrecht

Bauen im Außenbereich

Wasserrecht - Gewässerunterhaltung

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

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

Pachtzinsanpassung

Vereinbarung zur Erhöhung des Pachtzinses:

- ausgehend von der vertraglich vereinbarten Pacht
- im Verhältnis, wie sich das Pachtpreinsniveau in der Region
 - unter Berücksichtigung vergleichbarer Pachtausschreibungen und
 - seit Beginn des Pachtvertrages / Wirksamwerden der letzten Änderung verändert hat

Erhöhungsverlangen muss diese Punkte beinhalten:

- Darlegung, ob bisherige Pacht dem Marktpreis entsprach
- nur dann Erhöhung auf den Marktpreis möglich

Ansonsten muss Vorteil eines günstigen Pachtpreises verbleiben

AG Torgau, Zweigstelle Oschatz Az. XV 2/15, Urteil vom 18.08.2015

Pachtzinsanpassung

Voraussetzungen bei Altverträgen

OLG Hamm, Az. 10 W 46/15, Beschluss vom 05.01.2016:

- Pachtvertrag seit 2006 mit Regelung zur Anpassung des Pachtzinses, die auf Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen oder geldlichen Verhältnisse abstellte
- im Jahr 2013 Pachtzinserhöhung um 40 % verlangt, Begründung:
 - geänderte wirtschaftliche und geldliche Verhältnisse führen zu höheren Erträgen
 - Pächter hätte damit auch höhere Gewinne
- Gericht sprach nur eine Erhöhung um 20 % zu, weil
 - Klausel im Vertrag wirksam vereinbart war
 - Pachtpreise bei Neuverpachtung nicht alleiniges Kriterium sind
 - Ursprungsvertrag war mit besonders niedrigem Pachtzins und langer Laufzeit vereinbart
 - Lebenshaltungskosten haben sich in dem Zeitraum nur um 13 % erhöht

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

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

Bauen im Außenbereich

VG Chemnitz, Urteil vom 2.8.18, AZ: 3 K 684/17

Ausgangslage

- landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb hat für Dexterrinderhaltung
 - im Gebiet des Naturparks Oberes Erzgebirge
 - Weidefläche von ca. 0,5 ha mit Stabmattenzaun umzäunt und
 - Bauwagen auf mit schotterbefestigter Fläche und Holz-Veranda errichtet
- nach Anzeige Vorgehen der zuständigen Behörde, in Stellungnahme Mitteilung
 - zur Tragfähigkeit des Landwirtschaftsbetriebes
 - Ausgestaltung des Bauwagens nur zum Unterstellen
- Baugenehmigung für beides beantragt, aber abgelehnt

Bauen im Außenbereich

Entscheidung

- Ortstermin durchgeführt, Feststellungen zum Zustand getroffen
- keine Genehmigungsfreiheit beider Vorhaben
- auch keine Genehmigung möglich

Bauwagen

- ist mit Veranda und festem Untergrund zu beurteilen
- nicht nur zur Unterbringung von Sachen geeignet

Bauen im Außenbereich

Einfriedung zwar sockellos, aber

- LW-Betrieb nicht vorhanden:
 - Gewinnerzielungsabsicht muss nachweisebar sein
 - zu berücksichtigen sind Flächengröße, bisherige Betriebszeit, Qualifikation, rechtliche zulässige Betriebsdurchführung
- kein Dienen für LW-Betrieb:
 - Zaun wirtschaftlich unvernünftig
 - in der Landwirtschaft einfachere Zäune möglich
 - tägliche Tierkontrolle aus Tierschutzgesichtspunkt trotzdem notwendig

Wasserrecht - Gewässerunterhaltung

Beschluss des OVG Sachsen vom 10.8.17, 4 B 188/15

Ausgangslage:

- Stadt Leipzig erhebt Gewässerunterhaltungsabgabe aufgrund § 37 SächsWG und Satzung
- Im Verfahren Vorlage von Dokumenten, die Errichtung des streitgegenständlichen Grabens durch den Rechtsvorgänger des Pächters des Grundstückes nachweisen
- keine Reaktion der Stadt Leipzig darauf

Wasserrecht - Gewässerunterhaltung

Entscheidung:

- der streitgegenständliche Graben wird als künstliches Gewässer eingeordnet
- keine Unterlage oder Entscheidung erkennbar, die Übernahme der Gewässerunterhaltungspflicht vom Eigentümer an Gemeinde nachvollziehen lässt, Liste im Internet dazu ungeeignet
- tatsächlich Unterhaltungslast ist nicht geklärt, mehrere Varianten möglich
 - derjenige, der Gewässer angelegt hat, dessen Rechtsnachfolger oder
 - nach § 40 WHG, also Gewässereigentümer oder dem nach Landesrecht Verpflichteten

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