



Aktuelles zu Landpachtrecht, Grundstücks- verkehrsgesetz und Mindestlohn

Rechtsanwalt Alexander Wagner, Zwenkau

Überblick

Landpachtrecht

- Dauergrünland versus Ackerland
- Landpachtvertrag als widerrufliches Haustürgeschäft
- Pachtzinsanpassungen
- Kündigung nach Eigentumswechsel

Grundstücksverkehrsgesetz

- Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks durch Gesellschafter
- Fristverlängerungen
- Wert des Grundstücks nach § 9 I Nr. 3 GrdstVG
- Erwerb von Tauschland durch Kiesabbauunternehmen

Mindestlohn in der Landwirtschaft

Dauergrünland versus Ackerland

Umbruch von Dauergrünland in Ackerland

Schleswig-Holsteinisches OLG, Az. 2 L U 13/14, Urteil vom 05.06.2015:

- Pächter hatte Grünland umgebrochen und als Ackerland genutzt
- Pächter wollte Entschädigung, weil Wert des Landes höher wäre
- kein Anspruch, weil
 - der Umbruch keine notwendige Verwendung auf die Pachtsache darstellt
 - kein Verwendungsanspruch, weil Pächter während der Pachtzeit das Ackerland, die Ernte und auch die Ackerprämien nutzen konnte
 - Vorteile, die sich nach Ende der Pachtzeit ergeben, stehen auch sonst aus dem Pachtrecht nicht dem Pächter zu

Dauergrünland versus Ackerland

Pflicht des Pächters, Entstehung von Dauergrünland zu verhindern
Schleswig-Holsteinisches OLG, Az. 2 L U 7/15, Beschluss vom 03.05.2016:

- Flächen wurden als Grünland zur Pferdehaltung genutzt, obwohl Nutzung als Ackerland vereinbart
- Verpächter konnte dann Flächen nach Ende des Pachtvertrages nur noch als Dauergrünland weiterverpachten
- hier Anspruch auf Differenz zwischen erzielbarer Pacht bei Ackerland und der tatsächlich erzielten Pacht, weil
 - Pächter gegen vertragliche Verpflichtung verstieß, Möglichkeit zur Nutzung als Acker nach Pachtende zu erhalten
 - unerheblich ist fehlende Einwendung des Verpächters gegen tatsächliche Nutzung
 - nur bei schriftlicher Zustimmung des Verpächters hätte sich andere Rechtslage ergeben

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 Pachtpreisniveau 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, 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

Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks durch Gesellschafter

Verkauf einer Fläche erfolgt an Landwirt,

- der Mitglied einer GbR ist
- selbst allerdings weit entfernt von der Fläche seinen Sitz hat

Entscheidend für Genehmigungsfähigkeit ist Stellung als Mitunternehmer

- Befugnis zur Mitentscheidung über die Bewirtschaftung
- andere Art zur hauptberuflichen Tätigkeit in der Gesellschaft

BGH, Az. BLw 2/14, Beschluss vom 28.11.2014

Fristverlängerungen im Verfahren nach dem Grundstücksverkehrsgesetz

§ 6 I GrdstVG legt Frist von einem Monat fest, mit Zwischenbescheid verlängerbar auf zwei bzw. drei Monate

OLG Oldenburg, Az. 10 W 67/15, Beschluss vom 05.06.2015:

- BGH-Rechtsprechung: Frist auf drei Monate verlängert, wenn Behörde annimmt, zur Vorlage wegen eines siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechte verpflichtet zu sein
- hier kein Anhaltspunkt für die Ausübung eines Vorkaufsrechtes vorhanden, deswegen nur Verlängerung der Frist auf zwei Monate
- weiterer Zwischenbescheid notwendig, um die dreimonatige Frist nutzen zu können

Wert des Grundstücks nach § 9 I Nr. 3 GrdstVG

BGH, Az. BLw 2/12, Beschluss vom 29.04.2016

Ausgangspunkt:

- Versagung der Genehmigung eines Kaufvertrages wegen groben Missverhältnis zum Wert des verkauften Grundstücks
- Verkäufer war BVVG
- dazu Vorlage an den EuGH, dieser entschied:
 - Veräußerung unter dem Marktwert bedeutet Verzicht des Staates auf Differenz zwischen diesem und dem gezahlten Preis
 - wenn andere Maßstäbe für landwirtschaftlichen Verkehrswert nach § 9 GrdstVG angesetzt werden, kann das verbotene staatliche Beihilfe darstellen
- BGH sieht das auch so, legt aber fest, dass die Regelung immer gilt, unabhängig vom Verkäufer

Erwerb von Tauschland durch Kiesabbauunternehmen

kann nach § 9 Abs. 6 GrdstVG genehmigt werden, wenn

- zur unmittelbaren Gewinnung von Roh- und Grundstoffen veräußert
- bei unmittelbarer Nähe zu einem im Regionalplan für Abbau ausgewiesenen Vorranggebiet als Tauschfläche

bei Erwerb als Tauschfläche:

- Planungs- und Genehmigungsverfahren muss zielstrebig betrieben werden
- günstige Prognose für die Genehmigung notwendig
- Auflage nach § 10 Abs. 1 GrdstVG zur Nutzung durch Landwirt bzw. Veräußerung an Landwirt

OLG Frankfurt, Az. 20 WLw 3/14, Beschluss vom 01.04.2015

Mindestlohn in der Landwirtschaft

- gilt seit 01.01.2015
- betrifft alle Branchen und alle Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer (mit Ausnahmen)
- geschuldet für jede tatsächlich geleistete Arbeitsstunde
- Sonderregelung für Landwirtschaft aufgrund TV Mindestentgelt
- ab 01.01.2017 keine Unterscheidung nach Bundesländern mehr
- Höhe:
 - ab 01.01.2017 8,60 € brutto/Stunde
 - ab 01.11.2017 9,10 € brutto/Stunde
 - ab 01.01.2018 gesetzlicher Mindestlohn

Mindestlohn in der Landwirtschaft

- fällig grundsätzlich am letzten Bankarbeitstag des Folgemonats
- Änderung durch schriftlich geführtes, vereinbartes Arbeitszeitkonto
- keine Ausschlussfrist vereinbar
- Urlaubs-und Weihnachtsgeld kann auch angerechnet werden
- Sachbezüge können nicht angerechnet werden, da Mindestlohn in Geld geschuldet ist
- Dokumentationspflicht besteht nach Ansicht des OLG Hamm, Az. 3 RBs 277/16, Beschluss vom 18.10.2016 für Landwirtschaftsbetriebe nicht

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



Seepromenade 11, 04442 Zwenkau

Telefon: 034203 553200

Telefax: 034203 553211

E-Mail: kanzlei@anwalt-wagner.de

www.anwalt-wagner.de