



Landwirtschaftliche Verträge und Vollmachten

Vortrag am 26.02.2020 beim LfULG, Abteilung 3, FBZ Nossen

Rechtsanwalt Alexander Wagner, Zwenkau

Überblick

- Einführung, gesetzliche Grundlagen
- Verträge zu Grundstücken
- weitere Verträge
- Vollmachten
 - gesetzliche Bevollmächtigungen
 - gewillkürte Bevollmächtigung
- Zusammenfassung und weiterführende Hinweise

Einführung, gesetzliche Grundlagen

- Bürgerliches Gesetzbuch - BGB mit zentralen Regelungen
- Wichtig:
 - Allgemeiner Teil
 - Schuldrecht
 - Sachenrecht
- Für Landwirtschaft:
 - Landpachtverkehrsgesetz - LPachtVG
 - Grundstückverkehrsgesetz - GrdstVG
- Bei juristischen Personen
 - Handelsgesetzbuch - HGB
 - Gesetze für juristische Personen

Verträge zu Grundstücken - Landpachtverträge

- eigenständiger Vertragstyp auf der Grundlage des Pachtrechts
- geregelt in §§ 585 – 597 BGB
- Aus Pachtrecht anwendbar:
 - Bestimmung über die Hauptleistungspflichten in § 581 Abs. 1 BGB
 - Vorschriften über das Inventar in §§ 582 bis 583a BGB
- Mietrecht ist
 - außer bei konkreten Verweisen
 - weder direkt noch ergänzend heranzuziehen
 - kann aber Interpretationshilfe im Einzelfall sein
- ergänzend gelten Vorschriften des LPachtVG

Landpachtverträge

- Betrifft Verpachtungen von Grundstücken zur Landwirtschaft
 - Landwirtschaft ist
 - Bodenbewirtschaftung
 - Mit der Bodennutzung verbundene Tierhaltung, um pflanzliche oder tierische Erzeugnisse zu gewinnen
 - gartenbauliche Erzeugung
 - gilt auch für forstwirtschaftliche Grundstücke, wenn diese in einem überwiegend landwirtschaftlichen Betrieb genutzt werden
- Abschluss mündlich möglich
- wenn länger als zwei Jahre Laufzeit, Schriftformerfordernis (§ 585 a BGB)

Landpachtverträge

- Pflichten des Pächters
 - gewöhnliche Ausbesserungen der Pachtsache auf seine Kosten
 - ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Pachtsache
- Lasten der Pachtsache eigentlich beim Verpächter
- für öffentliche Abgaben abweichende Regelung üblich
- Unterverpachtung nur mit Erlaubnis des Verpächters, umfasst auch
 - Überlassung an landwirtschaftlichen Zusammenschluss zum Zwecke gemeinsamer Nutzung und
 - Pflugtauschvereinbarungen,
 - nicht jedoch Änderungen des Pächters nach dem Umwandlungsgesetz

Landpachtverträge

- Beendigung nach Ablauf der Zeit – § 594 BGB
- Kündigung bei unbefristeten Pachtverhältnissen spätestens am dritten Werktag eines Pachtjahrs für den Schluss des nächsten Pachtjahrs
- Außerordentlich mit gesetzlicher Frist spätestens am dritten Werktag des halben Jahres zu erfolgen, mit dessen Ablauf die Pacht enden soll, bei
 - Betriebsübergabe und nicht ordnungsgemäßer Bewirtschaftung durch Übernehmer
 - Berufsunfähigkeit des Pächters und Widerspruch des Verpächters gegen Überlassung an Dritten

Landpachtverträge

- Kündigungsmöglichkeit bei Tod des Pächters
 - innerhalb eines Monats nach Kenntnis
 - mit Frist von sechs Monaten zum Ende eines Kalendervierteljahres
- Außerordentlich bei
 - Zahlungsverzug von mehr als drei Monaten
 - nicht ordnungsgemäßer Bewirtschaftung
- Kündigung immer schriftlich– § 594 f BGB
- Verlängerungsmöglichkeit bei Pachtverträgen mit mindestens drei Jahren Laufzeit durch Anfrage nach § 594 BGB

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

Landpacht – Anzeige nach dem LPachtVG

- § 2 LPachtVG:
 - Anzeige des Landpachtvertrages bei der zuständigen Behörde
 - gilt auch für Änderungen
 - sowohl durch Pächter als auch Verpächter
 - binnen eines Monates
- Beanstandung durch Behörde nach § 4 LPachtVG möglich
- Behörde kann Anzeige nach § 10 Abs. 1 LPachtVG verlangen
- Ohne Anzeige des Pachtvertrages
 - kein Verfahren nach § 593 Abs. 4 BGB möglich
 - Anzeige kann jedoch nachgeholt werden

Betriebspacht

- meint Fall des § 585 Abs. 1 Satz 1 erste Alternative BGB:
 - ein Grundstück mit den seiner Bewirtschaftung dienenden Wohn- oder Wirtschaftsgebäuden (Betrieb) ... verpachtet
- umfasst also auch Rechte, Verbindungen, Arbeitsgeräte, dies ist aber nicht notwendig
- Bei Mischbetrieb (Forstwirtschaft, Direktvermarktung o. ä.) muss landwirtschaftlicher Betrieb überwiegen
- Ansonsten gelten allgemeine pachtrechtliche Regelungen, also nicht
 - § 592 BGB Verpächter Pfandrecht auch an Früchten
 - § 593 a BGB Übergang des Pachtverhältnisses bei Betriebsübergabe
 - § 594 S. 2-4 BGB zur Verlängerung
 - § 594 d BGB zur Übernahme bei Tod des Pächters u.ä.

Bewirtschaftungsverträge, Lohndienstleistungen

- Keine Pacht sondern Dienstvertrag oder Werkvertrag
- Dienstvertrag - 611 BGB
 - nur Leistung bestimmter Dienste und Zahlung eines angemessenen Entgeltes
 - Dienste müssen persönlich geleistet werden, wenn nichts anderes vereinbart
 - vor allem im Bereich der Arbeitsverträge (611 a BGB)
- Werkvertrag - 631 BGB
 - Herstellung eines „Werkes“, umfasst auch einen durch Dienstleistung herbeizuführenden Erfolg
 - liegt immer dann vor, wenn
 - bestimmte Arbeit zu einer bestimmten Zeit erledigt sein soll
 - konkrete Gestaltung der Arbeit obliegt dem beauftragten Dienstleister

Grundstückskaufverträge

Grundsätzlich nach allgemeinen Regelungen

- nur mit notariellem Kaufvertrag möglich
- Vollmachten müssen ebenfalls notariell beurkundet sein

Bei Verkauf von

- landwirtschaftlichen oder
- forstwirtschaftlichen Grundstücken sowie
- Moore- und Ödland, das in landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Kultur gebracht werden kann

gilt jedoch Grundstücksverkehrsgesetz – GrdStVG

Grundstückskaufverträge

- Genehmigung nach § 2 GrdstVG notwendig, bei
 - Veräußerung des ganzen Grundstückes
 - Einräumung/Veräußerung eines Miteigentumsanteils
 - Veräußerung eines Erbanteils
 - Bestellung eines Nießbrauchs
- in bestimmten Fällen keine Genehmigung notwendig
- Genehmigung muss im Rahmen der Fristen des § 6 GrdstVG erteilt werden (bis zu drei Monate)
- ohne Genehmigung innerhalb der Frist gilt Genehmigung als erteilt

Grundstückskaufverträge

- Versagung der Genehmigung in Fällen des § 9 GrdstVG möglich:
 1. Veräußerung bedeutet eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens
 2. Grundstück oder eine Mehrheit von Grundstücken, die räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängen und dem Veräußerer gehören, würden durch Veräußerung unwirtschaftlich verkleinert oder aufgeteilt
 3. Gegenwert steht in einem groben Missverhältnis zum Wert des Grundstücks
- fehlende Genehmigungsfähigkeit kann zu Vorkaufsrecht gemäß Reichssiedlungsgesetz führen
- möglich ist die Erteilung der Genehmigung mit Auflagen nach § 10 GrdstVG z. B. zur Verpachtung an Landwirt oder Verkauf an anderem Landwirt

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.

weitere Verträge - Einkauf von Betriebsmitteln

- Regelungen der §§ 433 ff. BGB beachten!
- Landwirt ist immer Unternehmer (§ 14 BGB), deswegen
 - gelten keine Verbraucherschutzvorschriften
 - kein gesetzliches Widerrufs- oder Rückgaberecht bei Einkauf übers Internet oder „Haustürgeschäften“
 - Versendungsgefahr liegt uneingeschränkt beim Käufer
 - keine Beweislastumkehr beim Auftreten von Mängeln im Sinne des § 477 BGB
- Ist Landwirt auch Kaufmann im Sinne des HGB (juristische Person) gilt
 - kaufmännisches Bestätigungsschreiben (auch E-Mail) als Grundlage für Vertragsschluss
 - unverzügliche Rügepflicht gemäß § 377 HGB
 - Bürgschaft, Schuldversprechen und Schuldanerkenntnis auch formlos möglich

weitere Verträge - Lieferverträge

- sind auch Kaufverträge gemäß § 433 BGB
- Landwirt muss bei Lieferung an Endverbraucher (Direktvermarktung) Verbraucherschutzvorschriften beachten
- Bei Lieferung an andere Unternehmen sehr oft
 - bestimmte Lieferbedingungen nach Produkt bzw. Branche
 - Einhaltung bestimmter Qualitäts- oder Erzeugungsvorschriften
 - langfristige Vereinbarungen mit festen Preisen für einzuhaltende Qualitäten
 - kurzfristige Vereinbarungen mit erheblichen Preisschwankungen
- Entscheidung für jeweiligen Vertrag auch nach
 - Festlegungen zu Art und Weise der Lieferung
 - Zahlungsbedingungen
 - möglichen Sanktionen

Vollmachten

- Betrifft die Abgabe einer Willenserklärung im Namen eines anderen (vergleiche § 164 Abs. 1 BGB)
- gesetzliche Bevollmächtigungen
 - Vertretung von juristischen Personen
 - Vertretung von Nichtgeschäftsfähigen (Minderjährige)
- gewillkürte Bevollmächtigung
 - Vollmachten im Landwirtschaftsbetrieb
 - Vorsorgevollmachten

Vertretung von juristischen Personen

	Geschäftsführung	Vertretung
Gesellschaft bürgerlichen Rechtes	Gesellschafter	Gesamtvertretung
Offene Handelsgesellschaft	Gesellschafter	Einzelvertretung
Kommanditgesellschaft	Komplementär (persönlich haftende Gesellschafter)	Einzelvertretung
GmbH & Co. KG	Geschäftsführer der Komplementär-GmbH	Geschäftsführer der Komplementär-GmbH, Gesamtvertretung
GmbH	Geschäftsführer	Gesamtvertretung
Aktiengesellschaft	Vorstand	Gesamtvertretung, in bestimmten Fällen Vertretung durch den Aufsichtsrat
Genossenschaft	Vorstand	Gesamtvertretung, in bestimmten Fällen Vertretung durch den Aufsichtsrat

Vertretung von juristischen Personen - 181 BGB

- im Handelsregister bei den Geschäftsführern zum Beispiel folgende Angaben:

Einzelvertretungsberechtigt; mit der Befugnis, im Namen der Gesellschaft mit sich im eigenen Namen oder als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte abzuschließen.

- oder

Einzelvertretungsberechtigt; mit der Befugnis, im Namen der Gesellschaft mit sich als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte abzuschließen.

- -> zwei Problemkreise

Vertretung von juristischen Personen - 181 BGB

- Abweichung von der Gesamtvertretungsbefugnis in eine Einzelvertretungsbefugnis.
 - GmbH mit mehreren Geschäftsführern -> nach Gesetz eine gemeinsame Geschäftsführung.
 - Meist aber: einzelne Vertretung erwünscht -> Einzelvertretungsbefugnis einräumen.
- bei Einzelvertretungsbefugnis -> ein Geschäftsführer vertritt nicht nur eine Gesellschaft, sondern auch eine andere Gesellschaft.
- § 181 BGB verbietet solche Vertretungen, aber Befreiung möglich
 - erfolgt durch die Einräumung einer der oben genannten Befugnisse für
 - Geschäfte als Vertreter eines Dritten oder im eigenen Namen

Vertretung von juristischen Personen

- §§ 49 HGB ff. - Prokura
 - einzeln oder gemeinsam
 - für Grundstücke nur mit gesonderter Befugnis
 - keine Beschränkung nach außen
 - ppa. oder pp. verwenden
- § 54 HGB – Handlungsvollmacht
 - keine Grundstücksgeschäfte
 - andere Beschränkungen müssen bekannt gemacht werden
 - i.A. oder i.V. verwenden
- Andere Vollmachten möglich

Vertretung von Minderjährigen

- Regelungen der §§ 104 ff. BGB
 - Person mit einem Alter bis zu sieben Jahren geschäftsunfähig,
 - nach § 106 BGB im Alter bis zu 18 Jahren nur beschränkt geschäftsfähig.
- Grundsätzlich werden Minderjährige durch ihre gesetzlichen Vertreter vertreten.
 - Eltern des Minderjährigen gemäß §§ 1626, 1629 BGB oder
 - der nach § 1629 Abs. 1 Satz 3 BGB vertretungsberechtigte Elternteil.
 - ansonsten kann Vormund bestellt sein, soweit kein Elternteil mehr vorhanden ist.

Vertretung von Minderjährigen

§ 131 BGB:

- für Willenserklärungen gegenüber einer Person, die geschäftsunfähig oder in der Geschäftsfähigkeit beschränkt ist,
- gehen erst zu, wenn sie dem gesetzlichen Vertreter zugehen.

§ 12 Verwaltungsverfahrensgesetz:

- nur Geschäftsfähige sind letztlich auch handlungsfähig im Verwaltungsverfahren
- gilt insbesondere für die Zustellung von Verwaltungsakten, für wirksame Bekanntgabe nach § 41 Verwaltungsverfahrensgesetz Zugang an den bzw. die gesetzlichen Vertreter

Vorsorgevollmachten

- Kann für eine Vielzahl von Rechtsgeschäften relativ unproblematisch erteilt werden.
 - mündlich möglich, aber kein Nachweis
 - im Normalfall
 - schriftlich abgefasst
 - für Erbausschlagungen sowie Registerangelegenheiten einschließlich Grundstücksfragen: notarielle Form
 - § 6 Abs. 2 S. 1 Betreuungsbehördengesetz:
 - Betreuungsbehörde kann Vorsorgevollmachten oder Betreuungsverfügungen öffentlich beglaubigen
 - in Sachsen sind die Landkreise bzw. kreisfreien Städte örtlich zuständig
 - Beglaubigung entspricht den Vorschriften der Grundbuchordnung und des Handelsgesetzbuchs
- > mit dieser Beglaubigung auch Grundstücksgeschäfte möglich**

Vorsorgevollmachten

- Bei Behauptung des Vorliegens einer Vorsorgevollmacht
 - Vorlage im Original fordern
 - aufgrund § 172 BGB mit Vorlage auch Wirksamkeit bestätigt
- Vorsorgevollmachten beinhalten oft Betreuungsverfügungen:
 - Festlegung einer Person, die als Betreuer bestellt werden soll
 - Vorschlag in einer Vollmachturkunde ist für das Gericht bei der Auswahl der Person des Betreuers bindend.
 - auch negative Vorschläge, also die Festlegung von Personen, die nicht zum Betreuer bestellt werden sollen, sind zu berücksichtigen

Zusammenfassung und weiterführende Hinweise

- ständige Weiterentwicklung des Vertragsrechtes beachten
- durch Rechtsprechung regelmäßige Überprüfung von vertraglichen Vereinbarungen notwendig
- eigene betriebliche Veränderungen können erhebliche Auswirkungen auf Verträge haben
- bei Grundstückskaufverträgen kann auch nach § 2 Abs. 1 S. 2 GrdstVG eine Genehmigung eingeholt werden
- Vollmachten sollten zum Nachweis immer schriftlich, besser öffentlich beglaubigt, vorgelegt werden

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



Rechtsanwalt Alexander Wagner

Seepromenade 11 · 04442 Zwenkau

Telefon: 034203 553200

Telefax: 034203 553211

E-Mail: kanzlei@anwalt-wagner.de

www.anwalt-wagner.de