

zessuale Frage zu entscheiden hatte, ob die vorinstanzliche Entscheidung des Oberlandesgerichtes nicht bereits deshalb aufzuheben sei, weil dort der Landwirtschaftssenat anstelle eines allgemeinen Zivilsenates über die Beschwerde des Landwirtschaftsgerichts entschieden hat. Der Bundesgerichtshof stellt fest, dass der Landwirtschaftssenat des OLG in der Tat nicht zuständig gewesen sei, da dieser nur über Entscheidungen des Landwirtschaftsgerichts entscheide, jedoch nicht über sonstige Entscheidungen mit landwirtschaftsrechtlichem Bezug, etwa hier die Entscheidung des Grundbuchamtes. Gleichwohl führe die Unzuständigkeit des Landwirtschaftssenates des OLG nicht zur Aufhebung der Entscheidung. Denn die Rechtsbeschwerde an den BGH könne aus Gründen der Verfahrensbeschleunigung und der Entlastung der Rechtsmittelgerichte in entsprechender Anwendung der Vorschriften des Revisionsverfahrens nicht auf einen solchen Zuständigkeitsverstoß gestützt werden.

Öffentlich-rechtlicher Ackerstatus steht bei Pachtende dem Verpächter zu

Leitsätze

1. Ein öffentlich-rechtlicher Ackerstatus, der dadurch entstanden ist, dass der Pächter während der Pachtzeit Grünland in Ackerland umgebrochen und sodann als Ackerland genutzt hat, steht jedenfalls dann nach Beendigung des Pachtverhältnisses dem Verpächter zu, wenn der Pächter bei Begründung des Ackerstatus keine eigenen Flächen in Dauergrünland umgewandelt hatte.
2. Der Pächter kann unter diesen Umständen vom Verpächter die Übertragung des Ackerstatus bzw. die Verpflichtung gegenüber der Landwirtschaftsbehörde zur Umwandlung von Ackerflächen des Verpächters in Dauergrünland nicht verlangen, weil der auf einer Änderung öffentlich-rechtlicher Vorschriften beruhende Ackerstatus als Mehrwert der Pachtflächen grundsätzlich dem Verpächter zugewiesen ist.
3. In derartigen Fällen ist ohne besondere zusätzliche Anhaltspunkte für eine ergänzende Vertragsauslegung in Bezug auf den Ackerstatus kein Raum.

*OLG Stuttgart, Urteil vom 30.3.2021 – 101 U 2/20 Lw**

Sachverhalt

Ende 2007 verpachtete die Beklagte (Eigentümerin und Verpächterin) dem Kläger (Pächter) landwirtschaftliche Grundstücke für die Dauer von 10 Jahren. Der Großteil der Flächen wurde als Grünland, ein Teil der Flächen als Ackerland verpachtet. In den Jahren 2007/2008 wandelte der Kläger fast die gesamten gepachteten Grünflächen in Acker um und baute dort Mais an. Im Jahr 2011 wurde für Baden-Württemberg mit § 27a Landwirtschafts- und Landeskulturgesetz ein Umbruchverbot eingeführt. Danach dürfen Dauergrünlandflächen unter anderem grundsätzlich nicht in Ackerland umgewandelt werden, wenn

keine Ersatzflächen bereitgestellt werden. Ob die Umwandlung der Pachtflächen von Grün- in Ackerland durch den Kläger mit Zustimmung der Beklagten geschah, war streitig. Ob die Parteien mündlich vereinbart haben, dass der Ackerstatus bei Beendigung an den Pächter herauszugeben ist, war zwischen den Parteien ebenfalls streitig. Nach Beendigung des Pachtverhältnisses lehnte die Beklagte die vom Kläger geforderte Zustimmung zur Übertragung des Ackerstatus ab. Die Beklagte verpachtete die Pachtflächen stattdessen zum Teil als Ackerflächen weiter.

Das Amtsgericht hat die auf Zustimmung zur Umwandlung von Acker- in Grünland gerichtete Klage abgewiesen. Eine etwaige mündliche Vereinbarung auf Zustimmung sei wegen Verstoßes gegen die vereinbarte Schriftform unwirksam. Eine Nebenpflicht der Beklagten auf Zustimmung bestehe nicht. Einem Anspruch aus § 812 Abs. 1 Satz 1 Var. 2 BGB stehe entgegen, dass die Beklagte den Ackerstatus aufgrund einer Änderung des Rechts erlangt habe und nicht auf Kosten des Klägers. Ansprüche im Zusammenhang mit der Rückgabe im Zustand der vertraglichen Vereinbarung bestünden ebenso nicht, denn der Kläger habe die Pachtsache nicht so zurückgegeben, wie er sie bei Pachtbeginn erhalten habe.

Das Urteil

Das OLG Stuttgart wies die Revision des Klägers als unbegründet zurück. Der Kläger könne aus keinem Rechtsgrund von der Beklagten die Zustimmung zur Umwandlung des Status von Acker- in Grünland verlangen.

Vertragliche Ansprüche auf Zustimmung zur Umwandlung der Flächen von Acker- in Grünland habe der Kläger nicht. Eine vertragliche Vereinbarung dazu enthalte der schriftliche Grundstückspachtvertrag der Beteiligten nicht.

Eine mündliche Vereinbarung über die Herausgabe des Ackerstatus nach Pachtende bestehe ebenfalls nicht. Dem stehe zwar – entgegen der Ansicht des Amtsgerichts – nicht die vertraglich vereinbarte Form entgegen, da diese mangels doppelter Schriftformklausel auch mündlich hätte abgedungen werden können. Der beweisbelastete Kläger habe den ihm obliegenden Beweis für eine derartige Abrede aber jedenfalls nicht in ausreichendem Maße erbracht.

Auch aus einer ergänzenden Vertragsauslegung ergab sich aus Sicht des Senats kein Anspruch auf Zustimmung zur Übertragung des Ackerstatus. Schon das Vorliegen einer vertraglichen Regelungslücke sei fraglich. Im Übrigen sei es nicht einsichtig, dass der Kläger den der Beklagten erwachsenen Vorteil, die Fläche nunmehr als Ackerfläche nutzen zu können, „abschöpfen“ können soll, indem die Beklagte die Zustimmung zur Übertragung des Ackerstatus erteilt. Dies gelte umso mehr als der Kläger nicht zugleich eigene Flächen als Ausgleichsflächen zu Dauergrünland umgewandelt habe. Es sei kein Grund ersichtlich, aus dem sich die Beklagte bei Kenntnis der Lücke auf eine Rechtsfolge hätte einlassen sollen, die dem Kläger den wirtschaftlichen Wert der Pachtflächen zukünftig zur eigenen, unentgeltlichen Nutzung zuweist (so auch OLG Hamm, Urteil vom 16.11.2017 – 10 U 12/17). Nach der ständigen Rechtsprechung des BGH besteht kein Anspruch auf Abschöpfung in den Fällen des Entstehens eines auf öffentlich-rechtlichen Vor-

schriften beruhenden Mehrwertes (vgl. zum weinanbaurechtlichen Wiederbepflanzungsrecht aufgrund öffentlichen Rechts BGH, Urteil vom 16.6.2000 – LwZR 22/99; zur Milchreferenzmenge BGH, Beschluss vom 19.7.1991 – LwZR 3/90). Aus diesen Gründen erscheine eine solche gesetzliche Folge für vernünftige Parteien auch sachgerecht und für eine ergänzende Vertragsauslegung sei kein Raum.

Aus und im Zusammenhang mit der Rückgabe der Pachtsache ergäbe sich ebenfalls keine Verpflichtung der Beklagten zur Zustimmung zur Umwandlung. Die pflichtwidrige Rückgabe der Pachtsache könne gemäß § 596 Abs. 1 BGB einen Schadensersatzanspruch der Verpächterin begründen (BGH, Urteil vom 28.4.2017 – LwZR 4/16), nicht aber einen Anspruch des Pächters/der Pächterin auf Herausgabe des Status.

Ein Anspruch in unmittelbarer oder entsprechender Anwendung von § 591a Satz 1 BGB scheidet ebenfalls aus. § 591a BGB berechtigt den Pächter/die Pächterin dazu, eine auf der Pachtsache geschaffene „Einrichtung“ wegzunehmen. Einrichtung ist dabei nur eine Sache, die der Landpächter/die Landpächterin mit der Pachtsache verbunden und dazu bestimmt habe, ihrem Zweck zu dienen (BGH, Urteil vom 13.5.1987 – VIII ZR 136/86). Der streitgegenständliche Ackerstatus stelle folglich keine wegnahmefähige Sache dar.

Eine analoge Anwendung des § 591a Satz 1 BGB auf den hier streitgegenständlichen Ackerstatus hat der Senat im Ergebnis ebenfalls abgelehnt und an einem erforderlichen Regelungsbedarf scheitern lassen. Damit wendet der Senat die vom BGH im Zusammenhang mit der Milchreferenzmenge aufgestellten Grundsätze (BGH, Beschluss vom 19.7.1991 – LwZR 3/90) auch auf den Ackerstatus an: Dass der Verpächter/die Verpächterin einen wirtschaftlichen Vorteil erhält, sei nicht unbillig und mit dem Gerechtigkeitsempfinden nicht unvereinbar. Die gesetzliche Regelung enthalte für den vorliegenden Fall keine Lücke, die zu einem gerechten Ausgleich von Pächter/-innen- und Verpächter/-inneninteresse zwingend über einen entsprechenden Anspruch des Pächters/der Pächterin geschlossen werden müsse. Der auf der Zuteilung eines Ackerstatus beruhende Mehrwert der Pachtflächen beruhe in erster Linie darauf, dass der Gesetzgeber nach Beginn des Pachtverhältnisses ein Umbruchverbot einführt, welches dem Grundstück einen bestimmten Status verleiht. Dieser Status sei dem Grundstück zugeordnet und nicht dem Grundstücksnutzer/der Grundstücksnutzerin. Dieser Status gehe zwar auf die Umwandlung der Grundstücke von Grün- in Ackerland zurück und war mit bestimmten Aufwendungen des Klägers verbunden. Soweit der Kläger hierzu Verwendungen erbracht hat, erhalte er sie aber im Rahmen der §§ 590b, 591 BGB ersetzt; sie blieben damit nicht entschädigungslos. Was die Früchte seiner Arbeit anbelange, werde dem Pächter/der Pächterin der Gebrauch der gepachteten Flächen und der Genuss seiner Früchte gegen Zahlung des vereinbarten Pachtzinses überlassen, § 581 Abs. 1 BGB. Gebrauchsüberlassung und Fruchtgenuss stünden ihm/ihr also nur auf Zeit zu. Die Nutzung des Grundstückes als Acker sei dem Kläger nicht streitig gemacht worden, insoweit ernte er auch die Früchte seiner Arbeit. Ansprüche auf Vorteile, die der Gebrauch der Pachtsache nach dem Ende der Pacht-

zeit gewährt, ordne das Pachtrecht dem Pächter/der Pächterin nicht zu. Letztlich werde die Vertragsgerechtigkeit durch die Höhe des Pachtzinses bestimmt. Gegen eine analoge Anwendung spreche schließlich entscheidend, dass nicht der Kläger diesen Status auf die Pachtfläche gebracht habe, sondern der Ackerstatus durch Gesetz entstanden sei. Der Kläger habe nur die Nutzung der Fläche von Grünland in Ackerland geändert. Dadurch sei aber der Ackerstatus noch nicht konstituiert worden. Überdies habe der Kläger im Gegenzug keine eigenen Flächen in Dauergrünland umgewandelt. Dem Aufwand, den der Kläger hatte, um das Grundstück von Grünland in Ackerland umzuwandeln, stehe der Ertrag aus der Nutzung der Grundstücke als Ackerflächen während der Pachtzeit gegenüber. Der Senat sah keinen Grund, dem Kläger darüber hinaus den Ackerstatus zu gewähren.

Ob höherrangiges Recht oder Gemeinschaftsrechts eine Anwendung des § 591a BGB auf den streitgegenständlichen Ackerstatus fordere, ließ der Senat offen und verwies auf die ohnehin bestehende Verjährung dieser Ansprüche, §§ 591b, 214 Abs. 1 BGB (vgl. zur Milchreferenzmenge und der Vereinbarkeit der Zuweisung an Verpächter/-in mit Verfassungs- und Gemeinschaftsrecht BVerwG, Urteil vom 15.11.1990 – 3 C 42/88).

Bereicherungsrechtliche Ansprüche seien bereits durch die gesetzliche Spezialregelung der §§ 590b ff. BGB ausgeschlossen (Schleswig-Holsteinisches OLG, Urteil vom 5.6.2015 – 2 L U 13/14; OLG Hamm, Urteil vom 16.11.2017 – 10 U 12/17).

Auch aus dem Grundsatz von Treu und Glauben gem. § 242 BGB kann aus Sicht des Senats kein Anspruch auf Zustimmung zur Übertragung des Ackerstatus hergeleitet werden. Eine Mitwirkungspflicht als selbstständig einklagbare Leistungspflicht sei nur in Ausnahmefällen anerkannt (Palandt-Grüneberg, 80. Aufl. 2021, § 242 Rn. 32). Ein solcher liege hier nicht vor. Grundsätzlich seien die Vertragsparteien zwar einander verpflichtet, im Zusammenwirken die Voraussetzungen für die Durchführung eines Vertrages zu schaffen und Erfolgshindernisse zu beseitigen. Dies käme vorliegend aber schon deshalb nicht mehr in Betracht, weil der Pachtvertrag bereits beendet und die Fläche zurückgegeben worden seien (OLG Hamm, Urteil vom 16.11.2017 – 10 U 12/17 –, juris zu Rn. 8).

Übrige Ansprüche des Klägers seien auch jedenfalls verjährt, diesen stünde die von der Beklagten erhobene Verjährungseinrede entgegen, §§ 591b, 214 Abs. 1 BGB.

Urteilsanmerkungen



von Katharina Spils *ad Wilken*,
Diplomjuristin und Rechtsreferendarin am
Hanseatischen Oberlandesgericht

Das OLG Stuttgart hatte sich mit der Frage zu beschäftigen, wem das Pachtrecht die Vorteile aus einer Umwandlung von gepachtetem Grün- in Ackerland nach Ende der Pachtzeit zuordnet. Es stellt klar, dass der Pächter/die Pächterin jedenfalls dann keinen Anspruch auf Zustimmung des Verpächters/der

Verpächterin zur Übertragung des während der Pachtzeit durch Gesetz entstandenen Ackerstatus hat, wenn diese/dieser keine eigenen Flächen als Ausgleichsflächen zur Verfügung gestellt hatte.

Seit 2015 gilt das sog. Umbruchverbot für Grünland nicht nur, wie im vorliegenden Urteil, über landesrechtliche Vorschriften, sondern über die Greeningverpflichtung für Antragssteller/-innen auf Agrarförderung deutschlandweit, § 16 Abs. 3 DirektZahlDurchfG. Betriebe, die von der Greeningpflicht befreit sind, wie Kleinerzeuger- oder Ökobetriebe, sind aus diesem Gesetz nicht zum Erhalt von Dauergrünland verpflichtet. Einem Umbruch können dann aber wasser- oder naturschutzrechtliche Regelungen entgegenstehen.

Das OLG Stuttgart hat im Ergebnis auf den entstandenen Ackerstatus die Grundsätze des BGH-Beschlusses vom 19.7.1991 – LwZR 3/90 zur Milchreferenzmenge übertragen und festgestellt, dass das Pachtrecht Ansprüche auf Vorteile, die der Gebrauch der Pachtsache nach dem Ende der Pachtzeit gewährt, nicht dem Pächter/der Pächterin, sondern allein dem Verpächter/der Verpächterin zuordnet. Auch das OLG Hamm hatte in einem Urteil vom 16.11.2017 – 10 U 12/17 in einem ähnlich gelagerten Fall so entschieden und auf die BGH-Grundsätze abgestellt.

Darüber hinaus hat der BGH mit Urteil vom 28.4.2017 – LwZR 4/16 entschieden, dass Pächter/-innen gegenüber Verpächter/-innen gemäß § 280 BGB schadensersatzpflichtig sein können, wenn sie die als Ackerland verpachtete Flächen mehr als fünf Jahre als Grünland nutzen und diese deshalb (aufgrund landesrechtlicher Regelungen) ihren Ackerstatus verlieren. Allerdings kann in diesem Fall ein Mitverschulden des Verpächters/der Verpächterin in Betracht kommen, wenn diese/dieser es unterlässt, die andere Vertragspartei zu einem rechtzeitigen Umbruch anzuhalten, sofern ihm/ihr die Nutzung als Grünland bekannt war und die drohende Entstehung von Dauergrünland für ihn/sie erkennbar war.

Wem während der Pachtzeit entstandene Ackerstatusrechte zustehen, wenn das Umbruchverbot zum Zeitpunkt der Umwandlung bereits galt und der Pächter/die Pächterin deshalb eigene Ausgleichsflächen zur Verfügung stellen musste, ist bisher nicht gerichtlich geklärt. Der Grundsatz, dass das Pachtrecht Ansprüche auf Vorteile, die der Gebrauch der Pachtsache nach dem Ende der Pachtzeit gewährt allein dem Verpächter/der Verpächterin zuordnet, dürfte aber auch hier zur Anwendung kommen. Ein durch den Pächter/die Pächterin geschaffener Ackerstatus steht dann nach Pachtende dem Verpächter/der Verpächterin zu, obwohl es gerade der Pächter/die Pächterin war, der/die dafür wertvolles Ackerland in Grünland umwandelte.

Aber zumindest ein Verwendungsersatzanspruch in Höhe der Wertminderung der Ausgleichsflächen aus § 591 BGB dürfte dem Pächter/der Pächterin zustehen.

Dieser Anspruch wird bei der Umwandlung von Ackerland in Grünland grundsätzlich anerkannt, die Obergrenze soll der Betrag der tatsächlich getätigten Aufwendungen des Pächters/der Pächterin auf die Sache sein (so im hiesigen Urteil des OLG Stuttgart; aber auch Schleswig-Holsteinisches Oberlandesgericht, Urteil vom 5.6.2015 – 2 L U 13/14; Düsing/Martinez/Schuhmacher, 1. Aufl. 2016, BGB § 591 Rn. 15). In einem Beschluss zur Milchreferenzmenge hatte der BGH festgestellt, dass der Verwendungsbegriff des § 591 BGB dem des Sachenrechts entspricht und deshalb Vermögensopfer erfasst, die der Pächter/die Pächterin willentlich macht und die zumindest auch der Erhaltung, Wiederherstellung oder Verbesserung der Pachtsache zugutekommen sollen. Die Wertminderung der Ausgleichsflächen durch die Umwandlung von Ackerland in Grünland dürfte dabei ein Vermögensopfer darstellen. Dieses macht der Pächter/die Pächterin, im Gegensatz zur Entstehung durch die Änderung öffentlich-rechtlicher Vorschriften, auch freiwillig und bewusst zur Verbesserung der Pachtsache.

In der Praxis ist es im Ergebnis jedenfalls sowohl bei der Beratung von Pächter/-innen als auch Verpächter/-innen zu empfehlen, das Schicksal von während der Pachtzeit entstandenen Ackerstatusrechten und diesbezüglich gemachten Verwendungen ausdrücklich im Pachtvertrag zu regeln. So lassen sich Unklarheiten von vornherein vermeiden. Bei der Durchsetzung entsprechender Rechte ist die sehr kurze sechsmonatige Verjährungszeit der Ersatzansprüche aus dem Pachtverhältnis zu beachten, § 591b BGB, die auch auf vertragliche Ansprüche im Zusammenhang mit dem Pachtverhältnis anwendbar ist (vgl. BGH, Urteil vom 25.4.1997 – LwZR 4/96).

Anders ist der Fall bei der Zuteilung von Zahlungsansprüchen, die nach der VO (EU) 1782/2003 Voraussetzung für den Bezug von Direktzahlungen sind, gelagert. Diese wurden in 2005 und in 2015 den Bewirtschafter/-innen landwirtschaftlicher Flächen auf Antrag zugewiesen. Häufig werden Zahlungsansprüche zusammen mit den Grundstücken verpachtet. Verpächter/-innen haben in diesem Fall Anspruch auf Rückübertragung, das gilt nach BGH, Teilurteil vom 10.5.2010 – LwZR 4/18, im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung auch dann, wenn zwischenzeitlich die verpachteten Zahlungsansprüche wegen der Neuregelung der Förderrichtlinien Ende 2014 eingezogen wurden. Ist in Pachtverträgen nichts geregelt, stehen die Zahlungsansprüche dem Pächter/der Pächterin zu.

Berücksichtigt werden muss für das Ende der laufenden Förderperiode, dass sich Deutschland gegen die Fortführung der Zahlungsansprüche entschieden hat. Die „Einkommensgrundstützung für Nachhaltigkeit“ (Direktzahlungen) wird nach § 4 Abs. 2 GAP-Direktzahlungengesetz ab 2023 direkt an die Bewirtschafter/-innen ausgezahlt, Zahlungsansprüche werden mit Ablauf des 31.12.2022 ersatzlos eingezogen.