



Aktuelles zum Agrarrecht

Fachinformationsveranstaltung
des LfULG, FBZ-Wurzen und ISS Rötha am 17.1.2024

Rechtsanwalt Alexander Wagner, Zwenkau

Überblick

Landpachtrecht

- Anpassung Pachtzins
- Rückverpachtungen
- Wahrung der Schriftform

Haftung bei Dienstleistungsverträgen

Entschädigungsfragen

- Abdrift von Pflanzenschutzmitteln
- Verunreinigte Düngemittel

Flächen für erneuerbare Energien

Das neue Agrarstrukturgesetz in Sachsen

Landpachtrecht - Anpassung Pachtzins

- Pachtvertrag aus dem Jahre 1999 mit einer Laufzeit von 24 Jahren (54 ha, 4300 € Pachtzins pro Jahr), Klausel:
Jede Vertragspartei kann nach jeweils 3 Pachtjahren eine Pachtzinsanpassung ... verlangen.
- *wurde In einem Rechtsstreit 2007 angepasst:*
Jede Vertragspartei kann nach jeweils 3 Pachtjahren eine Pachtzinsanpassung ... verlangen.
- Dann Rechtsstreit bezüglich der Pachtflächen mit Änderung der Klausel im gerichtlichen Vergleich im Jahre 2013, dass
... bei künftigen Erhöhungen, frühestens ab 1. Oktober 2014, Pachtzinsfälligkeit 30.9.2015, im Sinne der Pachtzinserhöhung gemeint sei, dass der von der BVVG geforderte Pachtzins für Ackerland je Bodenpunkt und Hektar gemeint ist...

Landpachtrecht - Anpassung Pachtzins

- dann erstmals Erhöhung am 1.10.2016 zum 30.9.2017, gleiche Erhöhung wurde auch im darauffolgenden Jahr gezahlt.
- im September 2019 wurde wieder Pachtzinserhöhung verlangt und dann gerichtlich verfolgt, ein starrer 2-Jahres-Rhythmus sei nicht gemeint gewesen

OLG Rostock, Urteil vom 26.4.2022, Az. 14 U XV 7/21:

1. Für die Auslegung eines gerichtlichen Vergleichs ist allein der protokollierte Inhalt maßgebend
2. Regelung des Prozessvergleichs hier geht der Regelung des grundsätzlich unabdingbaren § 593 BGB nur vor, soweit diese Regelung konkretisiert wird
3. Hinsichtlich der Fristen verbleibt es bei der Frist von mindestens 2 Jahren, gerichtlicher Vergleich aus dem Jahr 2007 so auszulegen

Landpachtrecht - Rückverpachtungen

- Gesellschafter einer landwirtschaftlichen GbR sind Eigentümer von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken
- GbR-Gesellschafter hatten diese im Jahr 2017 von einem anderen Eigentümer gekauft, Grundstücke wurden in die GbR eingebracht und bewirtschaftet
- Vorher gab es schon einmal Kaufvertrag des Eigentümers mit einer Genossenschaft in Brandenburg, bei dem Genehmigung nach dem GrdstVG wegen fehlender Selbstbewirtschaftung versagt wurde
- 2019 Vertrag zwischen GbR und Genossenschaft
 - zur Einbringung der Grundstücke in die Genossenschaft
 - Gewährung eines Genossenschaftsanteiles zugunsten der GbR,
 - außerdem Eintritt der Genossenschaft in Darlehensvertrag und
 - Rückverpachtung an GbR

Landpachtrecht - Rückverpachtungen

- Behörde hat Genehmigung nach Grundstücksverkehrsgesetz versagt
- zuständiges Landwirtschaftsgericht hat Antrag der Genossenschaft auf gerichtliche Entscheidung stattgegeben, hiergegen wurde Rechtsmittel durch die Behörde eingelegt
- OLG Frankfurt, Beschluss vom 12.7.2022, Az. 15 W 9/22 - Beschluss des Landwirtschaftsgerichte nicht zu beanstanden

Landpachtrecht - Rückverpachtungen

- kein Versagungsgrund nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG, da keine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens ersichtlich ist
 - Genossenschaft wird hier zwar als Nichtlandwirt eingeordnet, weil Flächen nicht im eigenen Betrieb der Genossenschaft bewirtschaftet werden
 - die Rückverpachtung verfolgte aber Ziel einer langfristigen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung,
 - außerdem verfolgt Genossenschaft Zweck, die dauerhafte ökologische Bewirtschaftung auf den erworbenen Grundstücken zu sichern und
 - veräußert Grundstücke nur in engen eingegrenzten Fällen
- auch sonst ist nicht zu erkennen, dass Veräußerung der Grundstücke im Widerspruch zu Maßnahmen der Agrarstruktur stehen

Landpachtrecht - Wahrung der Schriftform I

- 2016 Pachtvertrag vom Rechtsvorgänger des Eigentümers über eine Teilfläche eines Flurstücks, Laufzeit bis 30. September 2028
- Flurstück beinhaltet 3,2 ha, davon 2,6 ha Grünland bzw. Ackerland und 0,6 ha Gehölz
- Eigentumswechsel am 18. September 2018 und dann Kündigung des neuen Eigentümers zum 30. September 2020
- dagegen Klage des Pächters
- Schriftform des Pachtvertrages für die lange Laufzeit wäre eingehalten:
 - verpachtete Fläche aus dem schriftlichen Vertrag auch für Dritte zweifelsfrei hinreichend bestimmbar sei
 - ausdrücklich nicht die Waldfläche verpachtet
 - abweichende Flächenangaben der Katasterauszüge sind nur geringfügig

Landpachtrecht - Wahrung der Schriftform I

OLG Celle, Urteil vom 18.9.2019, Az. 7 U 298/19 (L): Kündigung ist unwirksam, der Vertrag läuft bis 30.9.2028, Schriftform ist gewahrt!

1. Schriftform umfasst:
 - vollständige Bezeichnung der Vertragsparteien
 - des Pachtgegenstandes
 - der Pachtzeit
 - Höhe der Pacht
2. wichtig ist Klarheit, welche Fläche Pachtgegenstand ist,
3. Rechtsprechung: Auslegung formbedürftiger Verträge ist möglich, deshalb hier Schriftform gewahrt, weil:
 - im Vertrag 2,6 ha Ackerland gepachtet und ausdrücklich angegeben, dass die 0,6 ha Wald nicht mitverpachtet sind, rechnerisch ergibt sich damit Gesamtfläche
 - Pachtzins basiert auf dieser Berechnung des verpachteten Ackerlandes
 - unerheblich sind die geringfügigen Abweichungen durch spätere, genauere Vermessungen

Landpachtrecht - Wahrung der Schriftform II

- Mutter des Eigentümers verpachtete landwirtschaftliche Flächen an eine GbR für einen Zeitraum von 12 Jahren mit Verlängerungsoption für 6 Jahre
- GbR lies nur durch einen alleinvertretungsberechtigten Gesellschafter ohne weiteren Zusatz unterzeichnen
- im Vertragsrubrum steht nur die GbR ohne weiteren Zusatz
- Eigentümer will feststellen lassen, dass Pachtvertrag beendet ist

Bundesgerichtshof, Urteil vom 6.11.2020, Az. LwZR 5/19

Landpachtrecht - Wahrung der Schriftform II

1. Schriftform ist wegen der Feststellungen zu der äußeren Form des Landpachtvertrages nicht eingehalten
2. Seit 2001 ist es zwar ausreichend, dass nur die GbR im Rubrum steht, nach dem gesetzlichen Grundsatz müssen aber alle Gesellschafter unterschreiben
3. Unterschreibt nur ein Gesellschafter:
 - braucht es Zusatz, um feststellen zu können, ob Unterschrift für die Gesellschaft oder nur den Gesellschafter persönlich erfolgt
 - Zusatz der Alleinvertretungsberechtigung kann in Benutzung eines Firmen- oder Betriebstempels liegen
4. Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes zur Aktiengesellschaft oder zur GmbH nicht anwendbar, da dort jeweils nach den gesetzlichen Vorschriften eine Einzelgeschäftsführung möglich ist

Haftung bei Dienstleistungsverträgen

- verschiedene Formen anzutreffen, Dienstleistungen gegenüber
 - anderen Landwirtschaftsbetrieben (Lohnunternehmen)
 - gegenüber Kommunen (z.B. Winterdienst)
 - im Rahmen von Zusammenarbeit der Betriebe
 - Beratung oder Begutachtung aufgrund eigener, besonderer Sachkenntnis
- vertraglich unterschiedlichste Konstellationen:
 - einmalig aus bestimmtem Anlass
 - regelmäßig wiederkehrenden mit gleichem Vertragspartner
 - für einen bestimmten Zeitraum, z.B. aufgrund einer Ausschreibung

Haftung bei Dienstleistungsverträgen

- für die Haftung entscheidend
 - welcher Erfolg bzw. welches Ziel soll erreicht werden ?
 - was ist konkret zwischen den Parteien als Leistung vereinbart ?
- Dienstvertrag:
 - kein Erfolg geschuldet
 - lediglich für eine bestimmte Art und Weise (Zeitraum, Ort, Inhalt) zu erbringen
 - Dienste sind persönlich geschuldet, nur im Ausnahmefall eine andere Person
- Beispiel:
 - Beratung, Begutachtung
 - Heilbehandlung des Tierarztes

Haftung bei Dienstleistungsverträgen

- Werkvertrag:
 - immer mit Erfolg verbunden
 - Erfolg hängt von Vereinbarung oder der Verkehrserwartung ab
 - Erbringung nicht persönlich
 - Haftung bei Nichteintritt des Erfolges
 - Gegebenenfalls Vereinbarung einer Garantie für den Bestand des Erfolges möglich
- Beispiel:
 - Maschinenreparatur
 - Erbringung von Lohndienstleistungen für andere Betriebe
 - Kommunale Dienstleistungen

Haftung bei Dienstleistungsverträgen

- Haftung:
 - für Erfolg = Gewährleistung
 - Freiheit von Mängeln
 - im Zeitpunkt der Übergabe/Abnahme des Werkes
 - Beispiel : Straße zu bestimmten Terminen ordnungsgemäß geräumt
 - für Bestand des Erfolges = Garantie
 - Bestehen bestimmter, konkret vereinbarter Eigenschaften
 - während eines bestimmten Zeitraums ab Übergabe
 - Beispiel: Fehlerfreiheit der elektrischen Bauteile einer Maschine
- Andere Schäden bei Ausführung der Arbeit
 - ohne Vereinbarung nach allgemeinen Grundsätzen
 - Geschädigten so stellen, wie ohne Eintritt des Schadens
 - Meist versicherbar, muss aber konkret vereinbart sein

Entschädigungsfragen - Abdrift von Pflanzenschutzmitteln

Kläger hat landwirtschaftlichen Betrieb zum Erdbeeranbau

beklagter Betrieb bewirtschaftet Nachbarparzellen mit Gurken, Spargel und Weizen

- Bei Vorerntekontrolle ergaben Proben des Erdbeerfeldes, dass Isoproturon in so hoher Konzentration vorhanden waren, dass ein Teil der Erdbeeren nicht vermarktungsfähig war
- Ein Teil des Sprühnebels beim Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln durch den Beklagten war auf das Erdbeerfeld gelangt,
- nach guter landwirtschaftlicher Praxis hätte seinerzeit das Pflanzenschutzmittel nicht ausgebracht werden dürfen
- Problematisch war weiter, dass andere Wirkstoffe (Dimethomorph und Iprodion) festgestellt wurden, die angeblich nicht vom Beklagten stammten

Entschädigungsfragen - Abdrift von Pflanzenschutzmitteln

OLG Düsseldorf, Urteil vom 13.8.2020, Az. 5 U 343/19:

- Die Abdrift während der Ausbringung stellt eine Eigentumsverletzung dar, das kann sein
 - eine Substanzverletzung
 - Die Entziehung der Sache, auch wenn sie nicht mehr bestimmungsgemäß gebraucht werden kann
 - Nach BGH-Rechtsprechung sogar: Wegfall der Nutzungs- und Verkaufsfähigkeit der Sache
- Beklagte hat mindestens fahrlässig gehandelt, weil beauftragte Mitarbeiter (hier Auszubildender) die Windabdrift und den Abstand zum Erdbeerfeld nicht beachtete
- ein Mitverschulden des Klägers ergibt sich nicht daraus, dass weitere Stoffe die Vermarktungsfähigkeit beeinträchtigt haben sollen, eine Verursachung durch den Kläger wurde nicht nachgewiesen

Entschädigungsfragen - verunreinigte Düngemittel

- Kläger ist Landwirt und kaufte PK-Düngerlösung 5/15 vom Beklagten zu 1
- Beklagter zu 1 hatte dies von einem Fachbetrieb für Abfallentsorgung (Beklagte zu 2) gekauft, der die Flüssigkeit wiederum von einem anderen Unternehmen im Rahmen der Abfallentsorgung übernommen hatte
- Beklagte zu 2 hatte eine Produktinformation erstellt und die Flüssigkeit als "EG-Düngemittel für Ackerbau" bezeichnet
- Nach Lieferung
 - wurde die Flüssigkeit auf einem Rapsfeld ausgebracht und
 - 10 Tage später stellten die Rapspflanzen ihren Wuchs ein
- Kläger ist der Ansicht, dass die Flüssigkeit mit Herbiziden verunreinigt war und macht den entgangenen Gewinn (ca. 80.000 €) geltend.

Entschädigungsfragen - verunreinigte Düngemittel

BGH, Urteil vom 21.3.2023, Az. VI ZR 1369/20

- Anspruch gegen Beklagten zu 1 war in Revision nicht mehr zu beurteilen, es ging nur noch um einen Anspruch gegen den Beklagten zu 2
- Ein Schadensersatzanspruch auf Grundlage des Produkthaftungsgesetzes besteht nicht, eine Sachbeschädigung in diesem Sinne liegt nicht vor, weil
 - eine andere Sache als das fehlerhafte Produkt hätte beschädigt und
 - die andere Sache für den privaten Ge- oder Verbrauch bestimmt sein muss
- Hier handelt es sich aber um einen Haupterwerbslandwirt und Flüssigkeit wurde im Rahmen der Landwirtschaft verwendet

Ein Anspruch besteht aber nach § 823 Abs. 1 BGB:

- Es lag tatsächlich eine Verunreinigung der Flüssigkeit vor
- Beklagte zu 2 hat Verkehrssicherungspflicht verletzt, das sind Maßnahmen,
 - die ein umsichtiger und verständiger, in vernünftigen Grenzen vorsichtiger Mensch für notwendig und ausreichend hält,
 - um andere vor Schäden zu bewahren

Entschädigungsfragen - verunreinigte Düngemittel

- Hersteller hat grundsätzlich die weitestgehendste und umfassendste Verantwortung für einen in seinem Tätigkeitsbereich entstandenen Produktfehler
- Vertriebshändler haftet
 - dagegen nur eingeschränkt,
 - insbesondere nicht für Konstruktions- und Fabrikationsfehler
- Beklagte zu 2 war nicht nur Vertriebshändler, sondern rechtlich Hersteller, weil aus dem „Abfall“ ein neues Produkt "EG-Düngemittel" in den Verkehr gebracht wurde
- eine konkrete Untersuchung auf Herbizide wäre notwendig gewesen,
- das Informationsblatt reicht nicht aus

Flächen für erneuerbare Energien

- viele Anfragen von Flächeneigentümern:
 - Fotovoltaikanlagen werden derzeit in hohem Maße auf landwirtschaftliche Nutzflächen geplant und errichtet
 - ergänzt wird dieser Trend durch Windkraftanlagen
- Auswirkung auf Pachtverträge und auf Art und Weise der landwirtschaftlichen Nutzung
- langfristige oder kurzfristige Inanspruchnahmen
- Verkauf von Flächen kann GrdstVG widersprechen

Flächen für erneuerbare Energien

- beabsichtigte Nutzung für erneuerbare Energien kein Kündigungsgrund, könnte aber vereinbart werden
- Nutzung für erneuerbarer Energien keine landwirtschaftliche Nutzung im Sinne des Landpachtvertrages
- Eigentümer muss klären, ob noch landwirtschaftliche Nutzung erfolgen kann
 - wird Nutzung als Weide/Wiese ermöglicht, entsteht Grünland, Umwandlung in Ackerland kann problematisch werden
 - bei vollständiger Überbauung entsteht zumindest kein Dauergrünland
- Rechtsfragen zur Rückführung in landwirtschaftliche Nutzung nicht geklärt

Das neue Agrarstrukturgesetz in Sachsen

Das Grundstücksverkehrsgesetz gilt seit 1961, es beachtet nicht

- juristische Personen im Bereich der Landwirtschaft
- die Modernisierung der gesetzlichen Regelungen

Jedes Bundesland kann ein eigenes Agrarstrukturgesetz erlassen, in Sachsen gibt es dazu einen Entwurf seit Herbst 2023

beabsichtigte Regelungen I:

- Genehmigungsbedürftigkeit von Grundstückskaufverträgen ab 1 ha
- Erwerb von Nichtlandwirten wird weiter eingeschränkt
- Flächenkonzentrationsgrenze von 2500 ha, wobei Unternehmensverbindungen beachtet werden

Das neue Agrarstrukturgesetz in Sachsen

beabsichtigte Regelungen II:

- Einführung einer Höchstpreisgrenze bei Grundstücksveräußerungen (30 % über Verkehrswert)
- Anzeigepflicht für die Übertragung von Anteilen an Unternehmen mit Besitz oder Eigentum an landwirtschaftlich nutzbaren Flächen
- Anzeigepflicht für Landpachtverträge wird auf 1 ha erhöht
- keine Mindestgrundstücksgröße für die Ausübung des Vorkaufsrechtes des Siedlungsunternehmens
- zeitliche Streckung der Ausübung des Vorkaufsrechtes wird Verlängerung auf 10 Jahre

Das neue Agrarstrukturgesetz in Sachsen

beabsichtigte Regelungen III:

- Übertragung landwirtschaftlicher Grundstücke soll vor allem an Landwirte in der Region erfolgen
- agrarstrukturell gemeinnützig anerkannte Nichtlandwirte werden mit Landwirten gleichgestellt
- Zwangsgelder zur Durchsetzung von Auflagen werden möglich
- Ordnungswidrigkeitstatbestände für bestimmte Verhaltensweisen werden eingeführt

Gesetzgeber wird noch in dieser Legislaturperiode über die Einführung des Gesetzes entscheiden,

damit wohl bis zum Sommer 2024 mit Erlass zu rechnen

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



Rechtsanwalt Alexander Wagner

Seepromenade 11, 04442 Zwenkau

Telefon: 034203 553200

E-Mail: kanzlei@anwalt-wagner.de

www.anwalt-wagner.de