

47

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

LPG v. 25. Juni 1952, BGBl I S. 343, 398, § 5 Abs. 1 Satz 2
Buchst. d

- a) Bei der Prüfung der Frage, ob eine Verpachtung zur ungesunden Verteilung der Bodennutzung führen würde, kann auf den in § 9 Abs. 2 GrdstVG enthaltenen Grundsatz zurückgegriffen werden (Bestätigung von BGH, Beschl. v. 3. Juni 1976, LM LPG § 5 Nr. 7).
- b) Maßgeblicher Gesichtspunkt für die Beanstandung eines Pachtvertrages mit einem schweizer Landwirt, dessen Betriebsstätte in der Schweiz liegt, ist, ob die Verpachtung Maßnahmen zur Verbesserung der deutschen Agrarstruktur zuwiderläuft.
- c) Die deutschen Pachtinteressenten müssen bereit und in der Lage sein, einen Pachtzins zu zahlen, der in angemessenem Verhältnis zum nachhaltigen Ertrag bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung steht.

BGH, Beschl. v. 14. Mai 1987 - BLw 15/86 - OLG Karlsruhe

AG Waldshut-Tiengen

BUNDESGERICHTSHOF

BLw 15/86

BESCHLUSS

in der Landwirtschaftssache

betreffend die Aufhebung eines Landpachtvertrages

Beteiligte:

1. Alfred S[REDACTED], L[REDACTED]-N[REDACTED],

Verpächter, Antragsteller und Rechtsbeschwerdeführer,

2. Hermann M[REDACTED]-S[REDACTED], S[REDACTED], R[REDACTED]/Schweiz,

Pächter, Antragsteller und Rechtsbeschwerdeführer,

- beide vertreten durch die Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] und

[REDACTED], [REDACTED] -

WIII

17

- 2 -

Der Bundesgerichtshof, Senat für Landwirtschaftssachen,
hat am 14. Mai 1987 durch die Richter Prof. Dr. Hagen,
Linden und Dr. Räfle sowie die ehrenamtlichen Richter Siefer
und Erdmann

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluß des
Oberlandesgerichts Karlsruhe - Senat für
Landwirtschaftssachen in Freiburg - vom
12. Mai 1986 wird auf Kosten der Beteiligten
zu 1 und 2 zurückgewiesen.

Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerde-
verfahren wird auf 7 516,80 DM festgesetzt.

G r ü n d e

I.

Durch Vertrag vom 15. Januar 1980 verpachtete der Be-
teiligte zu 1 dem Beteiligten zu 2 folgende landwirtschaft-
liche Grundstücke der Gemarkung L [REDACTED] für die Zeit vom
1. Januar 1983 bis 31. Dezember 1994 zum jährlichen Pacht-
zins von 552 sfr.:

Lgb.Nr. 12/2159 Acker, Gewinn "K [REDACTED]" mit 41,36 a,
Lgb.Nr. 9/2178 Acker, Gewinn "B [REDACTED]" mit 53,78 a,
Lgb.Nr. 28/2177 Acker, Gewinn "B [REDACTED]" mit 21,33 a.



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Das Landwirtschaftsamt beanstandete mit Verfügung vom 24. Juni 1982 den Pachtvertrag nach § 5 Abs. 1 Satz 2 Buchst. d LPG und verlangte die sofortige Aufhebung des Vertrages. Gleichzeitig teilte es den Vertragspartnern mit, daß der Pachtvertrag nach Ablauf von vier Wochen nach Zustellung der Beanstandung als aufgehoben gelte.

Gegen diesen Bescheid haben beide Beteiligten gerichtliche Entscheidung beantragt. Das Landwirtschaftsgericht hat festgestellt, daß der Pachtvertrag zu Recht beanstandet worden sei, und hat ihn aufgehoben.

Die sofortige Beschwerde beider Beteiligten ist ohne Erfolg geblieben.

Hiergegen richtet sich die - vom Oberlandesgericht zugelassene - Rechtsbeschwerde der Beteiligten.

II.

Das Beschwerdegericht hat die Auffassung vertreten, die Verpachtung an den Beteiligten zu 2 führe zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung im Sinne des § 5 Abs. 1 Satz 2 Buchst. d LPG. Die Erfüllung der Voraussetzungen dieser Vorschrift richte sich nach ähnlichen Grundsätzen wie sie die Rechtsprechung zu § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG entwickelt habe. Eine ungesunde Bodenverteilung liege daher vor allem dann vor, wenn an Nicht- oder Nebenerwerbslandwirte verpachtet werde und hauptberufliche Landwirte als Pachtinteressenten vorhanden seien. Dieser Fall sei aber hier nicht gegeben, da der Beteiligte zu 2 hauptberuflicher Land-

wirt mit entsprechender Qualifikation sei. Dennoch sei die Beanstandung des Pachtvertrages zu Recht erfolgt, da im konkreten Fall die Verpachtung an den Beteiligten zu 2 aus anderen Gründen zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führen werde. Im deutsch/schweizerischen Grenzgebiet habe von 1979 bis 1983 die Verpachtung von landwirtschaftlichen Grundstücken an schweizer Landwirte erheblich zugenommen. Die landwirtschaftliche Nutzfläche der Gemarkung Lottstetten betrage insgesamt 698 ha. Davon seien 1983 180,84 ha an schweizer Landwirte verpachtet gewesen. Hieran habe sich auch später nichts geändert. In der Gemarkung L. [REDACTED] bestehe aber ein ganz erheblicher Pachtbedarf deutscher Vollerwerbslandwirte zur Aufstockung ihrer Betriebsfläche. Dieser Pachtbedarf könne aber nicht gedeckt werden, da schweizer Landwirte aufgrund der besseren Wettbewerbssituation gegenüber deutschen Landwirten in der Lage seien, höhere Pachtzinsen zu zahlen. Mindestens zwei an der Anpachtung der hier streitigen Grundstücke interessierte deutsche Vollerwerbslandwirte hätten keine Aussicht gehabt, gegenüber dem Beteiligten zu 2 bei der Verpachtung den Vorzug zu erhalten. Das Beschwerdegericht habe in seinem Beschluß vom 12. März 1979 (abgedr. in Agrarrecht 1979, 257) offengelassen, ob eine ungesunde Bodennutzung dann zu bejahen sei, wenn trotz konsequenten Vorgehens der Landwirtschaftsbehörden durch die Beanstandung von Pachtverträgen mit schweizer Landwirten die Wettbewerbsverzerrung zwischen deutschen und schweizer Landwirten nicht beseitigt werden können. Gegebenenfalls wäre zu prüfen, ob bei einer verstärkten Anpachtung von Grundstücken durch schweizer Landwirte die Verpachtung zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führe. Es habe sich jedoch seit 1979 gezeigt, daß trotz des konsequenten Vorgehens der

Landwirtschaftsbehörden die Wettbewerbsverzerrung nicht habe beseitigt werden können. Sie habe sich vielmehr noch verstärkt. So sei die an schweizer Landwirte verpachtete Fläche von 150,40 ha im Jahre 1979 auf 180,24 ha im Jahre 1983 angestiegen. Bei dieser Situation führe die Verpachtung der Grundstücke an den Beteiligten zu 2 zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung, weil sie Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur, die letztlich der Verbesserung der Einkommensverhältnisse und damit der Sicherung der Existenzfähigkeit landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetriebe mit Sitz in der Bundesrepublik Deutschland dienen sollen, gefährden würde.

Der danach gebotenen Beanstandung des Pachtvertrages stehe Art. 3 GG nicht entgegen. Habe ein Pächter seine Betriebsstätte in der Schweiz, so gehöre sein Betrieb nicht zu denen, die durch Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur gefördert werden sollen. Außerdem erreichten landwirtschaftliche Betriebe in der Schweiz dort durchweg wesentlich höhere Erzeugerpreise als deutsche Landwirte. Dies führe, gerade bei der Bewirtschaftung von Grundstücken in der Bundesrepublik Deutschland, zu erheblichen Wettbewerbsvorteilen für landwirtschaftliche Betriebe in der Schweiz im Vergleich zu deutschen Landwirten und erkläre auch das starke Interesse schweizer Landwirte an der Anpachtung von Grundstücken im Bundesgebiet. Diese unterschiedliche Situation der Landwirtschaft in den beiden Nachbarstaaten schließe eine Verletzung des Art. 3 GG bei der Beanstandung von Pachtverträgen aus.

III.

Hiergegen wendet sich die Rechtsbeschwerde ohne Erfolg.

1. Ob die Beanstandung und Aufhebung des am 15. Januar 1980 zwischen den Beteiligten geschlossenen Pachtvertrages wirksam ist, richtet sich nach § 5 des Gesetzes über das landwirtschaftliche Pachtwesen (Landpachtgesetz - LPG -) vom 25. Juni 1952 (BGBl I S. 343, berichtigt S. 398). Das Gesetz zur Neuordnung des landwirtschaftlichen Pachtrechts vom 8. November 1985, welches am 1. Juli 1986 in Kraft getreten ist, hat daran für die vor dem 1. Juli 1986 geschlossenen Pachtverträge nichts geändert (Art. 219 EGBGB).

2. Nach § 5 Abs. 1 LPG kann die Landwirtschaftsbehörde einen Landpachtvertrag u.a. dann beanstanden, wenn die Verpachtung zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führen würde (Satz 2 Buchst. d). Der Gesetzgeber hat im Landpachtgesetz, anders als in § 9 GrdstVG für die "ungesunde Verteilung des Grund und Bodens", nicht näher erläutert, wann eine "ungesunde Verteilung der Bodennutzung" vorliegt. Da aber § 5 Abs. 1 Satz 2 Buchst. d LPG ebenso wie § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG der Erhaltung und Förderung einer den Bedürfnissen entsprechenden Agrarstruktur dienen, ist es unbedenklich, zur Ausfüllung des Begriffes der "ungesunden Verteilung der Bodennutzung" auf den in § 9 Abs. 2 GrdstVG enthaltenen Grundsatz zurückzugreifen, wonach eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG in der Regel dann vorliegt, wenn die Übertragung landwirtschaftlicher Grundstücke Maßnahmen zur Ver-

besserung der Agrarstruktur widerspricht. Pachtverträge sind wie Grundstücksübertragungsgeschäfte geeignet, die Nutzung von landwirtschaftlichen Grundstücken nachhaltig zu verändern oder gar zu beenden. Sie können daher Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widersprechen und dadurch zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führen (vgl. Beschluß des Bundesgerichtshofes v. 3. Juni 1976, V BLw 17/75, LM LPG § 5 Nr. 7 = AgrarR 1976, 317).

Wie der Senat im Beschluß vom 9. Mai 1985 (BGHZ 94, 292) in Übereinstimmung mit der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 12. Januar 1967 (BVerfGE 21, 73) ausgeführt hat, lassen sich die Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur anhand der gemäß § 5 des Landwirtschaftsgesetzes vom 5. September 1955 (BGBl S. 565) von der Bundesregierung zu erstattenden Agrarberichte ermitteln. Nach diesen Agrarberichten, die sich mit dem Schutz der deutschen Landwirtschaft und deren Zukunftsperspektiven im Rahmen der Europäischen Gemeinschaft beschäftigen, kann es nicht zweifelhaft sein, daß die Übertragung oder Verpachtung landwirtschaftlicher Grundstücke an Vollerwerbslandwirte zum Zwecke der Förderung und Schaffung leistungs- und wettbewerbsfähiger Betriebe Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur darstellen. Da die Bundesregierung nur für die Gestaltung der deutschen Agrarstruktur verantwortlich ist, kann es sich auch nur um Maßnahmen zur Verbesserung der deutschen Agrarstruktur handeln. Den Maßnahmen zur Verbesserung dieser Agrarstruktur würde es zuwiderlaufen, wenn landwirtschaftliche Grundstücke auf dem Gebiet der Bundesrepublik Deutschland durch Verpachtung an schweizer Landwirte, deren Betriebsstätte in der Schweiz liegt der Nutzung deutscher Vollerwerbslandwirte entzogen würden, die

dieses Land dringend zur Schaffung und Erhaltung leistungs- und wettbewerbsfähiger Betriebe benötigen. Das in die schweizer Agrarstruktur eingebettete Erwerbs- oder Nutzungsinteresse schweizer Landwirte müßte demgegenüber zurücktreten. Da die schweizer Landwirte mit Betriebssitz in der Schweiz nicht in die deutsche Agrarstruktur einbezogen sind, sondern nach den Gegebenheiten der hiervon verschiedenen schweizer Struktur wirtschaften, würde auch ein Verstoß gegen Art. 3 GG entfallen.

Die für den innerdeutschen Bereich zur erfolgreichen Beanstandung und Aufhebung eines Pachtvertrages aufgestellte Voraussetzung, daß der Anpachtungsinteressent auch bereit und in der Lage ist, den vom zunächst in Aussicht genommenen Pächter versprochenen Pachtzins zu zahlen (vgl. BGH, Beschl. v. 3. Juni 1976, aaO), kann im Verhältnis zu einem schweizer Pächter dagegen nicht aufgestellt werden. Nach den Feststellungen des Beschwerdegerichts beruhen die Probleme im deutsch/schweizer Grenzgebiet in erster Linie darauf, daß die schweizer Landwirte angesichts ihrer im Verhältnis zu den deutschen Nachbarn günstigeren Agrarstruktur (mit besseren Wettbewerbschancen) höhere Pachtzinsen zahlen können und zu zahlen bereit sind, als sie ein deutscher Anpachtungsinteressent aufzubringen vermag. Der deutsche Landwirt, der das für den schweizer Kollegen vorgesehene Pachtland dringend zur Schaffung und Erhaltung eines leistungs- und wettbewerbsfähigen Betriebes benötigt, muß vielmehr nur in der Lage und bereit sein, einen Pachtzins zu zahlen, der in angemessenem Verhältnis zum nachhaltigen Ertrag bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung steht. Dem Verpächter wird damit kein unzumutbares Opfer auferlegt, denn nach § 5

Abs. 1 Satz 2 Buchst. b LPG könnte ein Pachtvertrag, der dieses Leistungsverhältnis außer acht läßt, ohnehin mit dem Ziel der Aufhebung beanstandet werden.

Nach den fehlerfreien Feststellungen des Berufungsgerichts sind die oben aufgestellten Voraussetzungen für die Beanstandung des Pachtvertrages vom 15. Januar 1980 erfüllt. Im Gebiet der Gemarkung L [REDACTED] kann das erhebliche und zur Erhaltung der Existenzfähigkeit notwendige Anpachtungsbedürfnis deutscher Vollerwerbslandwirte nicht befriedigt werden. Die hier fraglichen Grundstücke wollen mindestens zwei deutsche Vollerwerbslandwirte anpachten. Dafür, daß sie etwa nicht in der Lage wären, den nach § 5 Abs. 1 Satz 2 Buchst. b LPG angemessenen Pachtzins zu zahlen, besteht kein Anhaltspunkt. Der Umstand, daß die deutschen Landwirte einen Weg von circa 5 km zu den Pachtgrundstücken haben würden, ist nach den fehlerfreien Ausführungen des Beschwerdegerichts ohne Bedeutung.

Soweit die Rechtsbeschwerde die der Entscheidung des Beschwerdegerichts zugrundeliegenden Feststellungen angreift, werden Verfahrensrügen nicht erhoben. Die Rechtsbeschwerdeführer würdigen lediglich die festgestellten Tatsachen anders und vertreten abweichende Auffassungen.

Da die hier fraglichen Grundstücke zum ersten Mal an den Beteiligten zu 2 verpachtet werden sollen, kann die Beanstandung des Pachtvertrages auch nicht zu einer Verletzung des Art. 14 GG führen.

7

- 10 -

3. Nach alledem ist die Rechtsbeschwerde mit der
Kostenfolge aus § 44 LwVG zurückzuweisen.

Hagen

Linden

Räfle