

Streit ums Grünland

Hat der Pächter Ackerland zu Grünland umgewandelt, muss er zum Ende der Pachtzeit den alten Zustand wiederherstellen, also Ackerland zurückgeben. Die gesetzlichen Bestimmungen zur Änderung der bisherigen Nutzung der Pachtsache stellt Guido Eßmann vor.

Das Grünlandumbruchverbot führt immer wieder zum Streit zwischen Pächtern und Verpächtern. Es stellt sich die Frage, in welchem Zustand die Fläche nach Auslaufen des Pachtvertrages zurückzugeben ist. Gemeinhin heißt es: So wie sie der Pächter übernommen hat. Außerdem verlangt das Gesetz eine Rückgabe in einem Zustand, der einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entspricht. Diese pauschalen Aussagen helfen jedoch nicht immer. Deshalb macht es Sinn, sich etwas intensiver mit dem gesetzlichen Rahmen auseinanderzusetzen. Schließlich hat der Verpächter ein Interesse daran, dass der Pächter die Flächen ordnungsgemäß bewirtschaftet und sie im gleichbleibenden Zustand erhält. Und als Pächter sind Sie daran interessiert, möglichst flexibel auf die Pachtsache einwirken zu können, um marktorientiert zu wirtschaften.

Darf der Pächter während der Pachtzeit die »landwirtschaftliche Bestimmung« der Pachtsache ändern? § 590 BGB lässt dem Pächter gewisse Freiheiten zur Änderung der Nutzung der Pachtsache im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung seines Betriebes. Als Pächter sind Sie aber nicht völlig frei:

- Sie dürfen die landwirtschaftliche Bestimmung der Pachtsache nur mit vorheriger Erlaubnis des Verpächters ändern. Hierbei spielt es keine Rolle, ob diese Änderung nur während der Pachtzeit besteht oder ob sie noch Auswirkungen über das Pachtende hinaus hat.
- Wollen Sie in die landwirtschaftliche Bestimmung der Pachtsache per se nicht ein-

greifen, aber Nutzungsänderungen vornehmen, die noch über die Pachtzeit hinaus wirken, bedarf es ebenfalls der Erlaubnis des Verpächters. Verweigert der Verpächter diese Erlaubnis, können Sie diese jedoch durch die Zustimmung des Landwirtschaftsgerichts ersetzen lassen. Dabei hat das Gericht die berechtigten Interessen der Vertragsparteien gegeneinander abzuwägen. Sie können also nicht davon ausgehen, in jedem Falle Erfolg zu haben. Außerdem kann das Landwirtschaftsgericht seine Entscheidung mit Auflagen versehen.

- Wollen Sie jedoch lediglich Änderungen in der landwirtschaftlichen Nutzung vornehmen, die keine Auswirkungen über die Pachtzeit hinaus haben, bedarf es hierzu keiner Erlaubnis des Verpächters.

Erlaubnispflichtig oder nicht? Die Frage, ob ein Pächtervorhaben eine erlaubnispflichtige Änderung der landwirtschaftlichen Bestimmung darstellt, kann in der Regel noch eindeutig beantwortet werden. Sie ist dann anzunehmen, wenn die Pachtsache einer anderen, nicht mehr landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden soll, z. B. als Golfplatz, Campingplatz oder als Lagerplatz für nicht landwirtschaftliche Produkte. Eine Bestimmungsänderung ist auch anzunehmen, wenn das gepachtete Hofgelände ausschließlich zu einer Ferienanlage umge-

Nach Ende der Pachtzeit muss der Pächter zu Grünland umgewandelten Acker umbrechen, damit er die Fläche wieder als Ackerland zurückgeben kann.





Grünlandumbruch nur mit Genehmigung

Grünlandumbruchverbot. Hat der Pächter ohne Erlaubnis des Verpächters während der Pachtzeit Ackerland in Grünland umgewandelt, hat er den alten Zustand zum Pachtablauf wieder herzustellen, also Ackerland zurückzugeben. Schließlich regelt § 596 BGB folgendes: »Der Pächter ist verpflichtet, die Pachtsache nach Beendigung des Pachtverhältnisses in dem Zustand zurückzugeben, der einer bis zur Rückgabe fortgesetzten ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entspricht.«

Trägt der Pächter für die Entstehung des Dauergrünlandstatus auf einer zunächst als Acker gepachteten Fläche die Verantwortung und hat er zuvor nicht die Erlaubnis des Verpächters eingeholt, so kann dies bei Vorliegen aller weiteren Voraussetzungen einen zivilrechtlichen Schadenersatzanspruch des Verpächters gegen den Pächter nach sich ziehen. Der Schaden des Verpächters, der neu

verpachten will, besteht darin, dass er für das Grünland in der Regel einen niedrigeren Pachtpreis als für Ackerland am Markt erzielen wird. Diese dauerhafte Vermögenseinbuße wird der alte Pächter zu ersetzen haben. Der Pächter, der dies vermeiden will, wird daher versuchen, einen genehmigten Umbruch vor der Rückgabe vorzunehmen.

Genehmigung vor Umbruch. Auf Antrag kann der Umbruch grundsätzlich genehmigt werden, wenn

- die umgebrochene Fläche vollständig durch neu angelegtes Dauergrünland im Verhältnis von mindestens 1:1 ersetzt wird.
- sowohl die umzubrechende als auch die zur Neuanlage vorgesehene Fläche innerhalb des selben Naturraums liegen.
- bei einer gepachteten Ersatzfläche die schriftliche Einverständniserklärung des Eigentümers zur Umwandlung in Dauergrünland vorliegt.

staltet oder Scheunen zu Gewerbestätten umgebaut werden.

Schwieriger ist die Frage zu beantworten, ob eine geplante Nutzungsänderung erlaubnispflichtig ist oder nicht. Der Pachtvertrag bestimmt die landwirtschaftliche Nutzung der Pachtsache. Eine Nutzungsänderung ist grundsätzlich dann gegeben, wenn die neue landwirtschaftliche Nutzungsweise von der bisherigen vertragsgemäßen Nutzung abweicht. Wie gesagt, sofern vertraglich nichts anderes geregelt ist, ist es Ihnen als Pächter ohne zusätzliche Erlaubnis des Verpächters grundsätzlich möglich, den Pachtgegenstand zwar noch landwirtschaftlich, aber auf eine andere Art und Weise als bei Vertragsbeginn zu nutzen. Solche Änderungen sind ohne Verpächterzustimmung zulässig, solange ihre Wirkungen auf die Pachtzeit beschränkt sind, d. h. zum Ende der Pachtzeit wieder rückgängig gemacht werden können.

Überwiegend als erlaubnisfrei angesehen werden kann:

- der Umbruch von Grünland in Ackerland und umgekehrt, wenn der alte Zustand zum Pachtablauf wiederhergestellt wird,
- eine Umstellung auf ökologische oder Biolandwirtschaft, die eine Rückkehr zur ursprünglichen Nutzung nach Ablauf der Pachtzeit nicht beeinträchtigt.

Als erlaubnispflichtig gelten:

- Nutzungsänderungen, die wichtige Anbau- und Lieferrechte verfallen lassen, sofern diese mit der Pachtsache verbunden sind,
- der Anbau von Pflanzen, die schwer zu beseitigende, mehrjährig vegetativ wirksame Spross- oder Wurzelteile hinterlassen,
- die Beseitigung eines Meliorationssystems, z. B. Drainagen.

Es besteht hier eine hohe Rechtsunsicherheit, denn durch die Rechtsprechung geklärte Fälle gibt es zu diesem Sachverhalt nur wenige. Den Parteien eines Pachtvertrages ist daher anzuraten, bereits bei Vertragsabschluss genau festzulegen, welche Nutzungsänderungen erlaubt sein sollen, bzw. unter Vorbehalt stehen.

Der Pächter muss beachten, dass er bei der vorgenommenen erlaubnisfreien Nutzungsänderung bzw. deren Rückgängigmachung zum Pachtende nicht seine allgemeine Pflicht zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung aus dem Auge verliert. Ansonsten läuft er Gefahr, sich Schadenersatz- bzw. Unterlassungsansprüchen oder gar Kündigungsrechten des Verpächters auszusetzen.

*Guido Eßmann, Rechtsanwalt und
Fachanwalt für Agrarrecht,
Kanzlei Henties und Kollegen, Helmstedt*