
Datum: 05.07.2005
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 10. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 10 U 9/05
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2005:0705.10U9.05.00

Vorinstanz: Amtsgericht Paderborn, 40 Lw 92/04

Tenor:

Die Berufung der Beklagten gegen das am 09. Dezember 2004 verkündete Urteil des Amtsgerichts - Landwirtschaftsgericht - Paderborn wird zurückgewiesen.

Die Beklagte trägt die Kosten der Berufung.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

G r ü n d e

I.

Durch Pachtverträge vom 05. Dezember 1997 und 02. Dezember 2002 verpachtete die Beklagte, eine Kommune, an den Kläger ca. 4,5 ha landwirtschaftliche Flächen auf unbestimmte Zeit zu einer Gesamtpacht von 241,28 EUR p.a. In § 6 der Pachtverträge heißt es jeweils:

"Falls der Verpächter das Grundstück bebauen, verkaufen oder für eigene Belange nutzen will, kann er das Pachtverhältnis mit vierteljährlicher Frist kündigen."

1

2

3

4

5

Wegen der weiteren Einzelheiten der Pachtverträge wird auf die Anlagen zur Klageschrift (Bl. 8 - 13 d.A.) verwiesen.

Mit Schreiben vom 15. Juni 2004 verlangte die Beklagte von dem Kläger eine Änderung des Pachtvertrages. Die Beklagte forderte, dass nach Ablauf der Pachtzeit der Kläger der Beklagten oder einem von ihr bestimmten Dritten sämtliche dann auf den Flächen ruhenden Prämienrechte kostenlos zur Verfügung stellt; gleichzeitig drohte sie eine Kündigung des Pachtverhältnisses bis zum 31. Oktober 2004 für den Fall an, dass der Kläger der Vertragsänderung nicht zustimme (Bl. 63/64/73 d.A.). Der Kläger lehnte das Ansinnen der Beklagten ab. 6

Hintergrund der Forderung der Beklagten war das geänderte Förderungsrecht der Europäischen Gemeinschaft (Verordnung (EG) Nr. 1782/2003 des Rates vom 29. September 2003), welches mit Wirkung zum 01. Januar 2005 in Kraft getreten ist. Während früher im Wesentlichen produktionsabhängige Subventionen gezahlt worden sind, ist es nach dem neuen Förderungsrecht so, dass jeder Bewirtschafter bis zum 15. Mai 2005 eine einheitliche Betriebsprämie beantragen kann (sog. "Entkoppelung" der Direktzahlungen von der Produktion). Der Betriebsinhaber bekommt, je nachdem, wieviel Acker- und Grünland er am 15. Mai 2005 bewirtschaftet, Prämien (sog. Zahlungsansprüche) zugeteilt. Die Prämie bemisst sich nicht nur nach der bewirtschafteten Fläche, wozu auch Pachtflächen zählen, sondern enthält auch einen betriebsindividuellen Betrag. Die Prämie kann unter bestimmten Voraussetzungen an andere Betriebsinhaber übertragen werden (Art. 46 VO (EG) Nr. 1782/2003). Nicht (ausdrücklich) gesetzlich geregelt ist, ob nach Ablauf der Pachtzeit der Verpächter von dem Pächter die Prämie fordern kann. 7

Mit weiterem Schreiben modifizierte die Beklagte ihr Änderungsbegehren und verlangte von dem Kläger nur noch, dass dieser ihr nach Pachtende die flächenbezogenen Prämien kostenlos zur Verfügung stellt oder auf einen von ihr zu bestimmenden Dritten überträgt; hingegen sollten die betriebsindividuellen Prämien wie z.B. Mutterkuh- und Bullenprämien nunmehr beim Pächter verbleiben (Bl. 63 f./72 d.A.). Auch eine solche Vertragsänderung lehnte der Kläger ab; einen entsprechenden Entwurf einer Änderungsvereinbarung (Bl. 36 ff. d.A. 40 Lw 95/04 AG Paderborn) unterzeichnete der Kläger nicht. 8

Mit Schreiben vom 28. Juli 2004 kündigte die Beklagte daraufhin alle drei Pachtverträge mit Wirkung zum 31. Oktober 2004 (Bl. 14 - 16 d.A.). Unstreitig wollte die Beklagte nicht - hilfsweise - zum 31. Oktober 2006 ordentlich kündigen; ihr ging es allein darum, das Pachtverhältnis mit dem Kläger vor dem Inkrafttreten des neuen Förderungsrechts am 01. Januar 2005 zu beenden. 9

Der Kläger hat die Auffassung vertreten, die Kündigung sei unwirksam; die in § 6 des Pachtvertrages genannten Voraussetzungen seien nicht erfüllt. 10

Der Kläger hat beantragt, 11

1. 12

festzustellen, dass die Kündigungen der Pachtverträge über die 13

Fläche Gemarkung M, G1, G2 und G3 und G4 durch die Beklagte vom 28. Juli 2004 14
unwirksam sind,

2. 15

festzustellen, dass die zwischen den Parteien bestehenden Pachtverhältnisse über diese 16
Flächen auf unbestimmte Zeit, hilfsweise bis mindestens zum 31. Oktober 2006 nach den
Vereinbarungen der Pachtverträge vom 05. Dezember 1997, 02. Dezember 2002 und 30. Mai
2003 fortbestehen.

Die Beklagte hat beantragt, 17

die Klage abzuweisen. 18

Die Beklagte hat die Auffassung vertreten, sie sei gemäß § 6 der Pachtverträge zur 19
Kündigung berechtigt gewesen. "Eigener Belang" im Sinne von § 6 der Pachtverträge sei es
auch, sich die Rechte hinsichtlich etwaiger - flächenbezogener - Prämien zu sichern.

Wegen der weiteren Einzelheiten des erstinstanzlichen Sach- und Streitstandes wird auf das 20
angefochtene Urteil und die in erster Instanz gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug
genommen.

Das Amtsgericht - Landwirtschaftsgericht - hat der Klage stattgegeben. Wegen der 21
Begründung wird auf das angefochtene Urteil (Bl. 36 ff. d.A.) verwiesen.

Hiergegen wendet sich die Berufung der Beklagten, mit der sie unter Wiederholung und 22
Vertiefung ihres erstinstanzlichen Vorbringens weiterhin geltend macht,

sie habe ein berechtigtes Interesse daran, die Pachtflächen einem Landwirt zur Verfügung zu 23
stellen, der - anders als der Kläger - bereit sei, eine Regelung zu treffen, wonach die -
flächenbezogenen - Prämien nach Pachtende unentgeltlich auf die Beklagte oder einem von
ihr benannten Dritten übertragen werden. Ihr besonderes Interesse, die flächenbezogenen
Prämien zu erhalten, beruhe darauf, dass sie ständig Tauschland benötige. Die Landwirte
seien in der Regel nur bereit, im Verhältnis 1:4 zu tauschen; geeignetes Tauschland sei aber
nur Tauschland, das mit Zahlungsansprüchen verbunden sei. Zudem benötige die Beklagte
laufend Tauschland, so z.B. für den Straßenbau und die Erweiterung eines Gewerbegebiets.

Jedenfalls sei der Kläger aber wegen des geänderten Förderungsrechts zur Anpassung des 24
Pachtvertrages dahin verpflichtet, dass die - flächenbezogenen - Prämien nach Pachtende
bei der Beklagten verbleiben; da der Kläger eine entsprechende Vertragsänderung abgelehnt
habe, sei die Beklagte zur Kündigung berechtigt gewesen.

Die Beklagte beantragt, 25

unter Abänderung des Urteils des Amtsgerichts Paderborn vom 09. Dezember 2004 die 26
Klage abzuweisen.

Der Kläger beantragt, 27

die Berufung zurückzuweisen. 28

Er verteidigt die Entscheidung des Amtsgerichts- Landwirtschaftsgericht - mit näheren 29
Ausführungen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes in dieser Instanz wird auf die 30
Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen Bezug genommen; diese sind Gegenstand der
mündlichen Verhandlung gewesen.

31

II.	
Die Berufung der Beklagten ist zulässig, aber unbegründet.	32
1.	33
Die Berufung ist zulässig; der Wert des Beschwerdegegenstandes übersteigt 600,00 EUR (§ 511 Abs. 2 Nr. 1 ZPO); er beträgt 844,48 EUR (§§ 8, 9 ZPO).	34
Wenn - wie hier - das Bestehen eines Pachtverhältnisses streitig ist, berechnet sich der Wert des Beschwerdegegenstandes nach § 8 ZPO. Danach ist die gesamte auf die streitige Zeit entfallende Pacht und, wenn der 25fache Betrag des einjährigen Entgelts geringer ist, dieser Betrag für die Wertberechnung maßgebend. Der auf die streitige Zeit entfallende Betrag, der danach in erster Linie maßgebend ist, richtet sich bei Verträgen von unbestimmter Dauer nach dem Zeitraum zwischen Klageerhebung (hier: 26. November 2004, Bl. 28 d.A.) und dem vertraglichen Ablauf der Pachtzeit. Bei Verträgen von unbestimmter Zeit endet der Zeitraum mit dem Tag, auf den derjenige hätte kündigen können, der die längere Bestehenszeit behauptet (BGH BGH-Report 2003, 757 f.; WuM 2005, 351 f.; MDR 1992, 913; Zöller/Herget, ZPO, 25. Auflage, § 8 Rdnr. 5); dies wäre hier der 31. Oktober 2006. Wenn aber – wie hier - der Pächter an dem Vertrag auch über diesen Zeitraum hinaus festhalten will, ist entsprechend § 9 ZPO der 3,5fache Wert der Jahrespacht (hier: 3,5 x 241,28 EUR) zugrunde zu legen (BGH WuM 2005, 351 f.; MDR 1992, 913).	35
2.	36
Die Berufung ist unbegründet. Die Kündigungen der Beklagten vom 28. Juli 2004 sind unwirksam; die Voraussetzungen für das Sonderkündigungsrecht aus § 6 der Pachtverträge liegen nicht vor.	37
a)	38
Nach § 6 der Pachtverträge kann die Beklagte das Pachtverhältnis mit vierteljährlicher Frist kündigen, falls der Verpächter das Grundstück bebauen, verkaufen oder für eigene Belange nutzen will. Dass die Beklagte die an den Kläger verpachteten Flächen "für eigene Belange nutzen will", ist aber nicht der Fall.	39
Der Tatbestand der "Nutzung für eigene Belange" ist nach Auffassung des Senats nur dann erfüllt, wenn eine konkrete, gegenständliche Nutzung der Pachtflächen durch die Beklagte erfolgen soll, wenn also die Pachtflächen für ein konkretes Vorhaben, etwa ein Tauschgeschäft, ein Planungsvorhaben oder eine Umlegungsmaßnahme benötigt werden. Eine solche Auslegung ergibt sich aus dem Gesamtzusammenhang der Regelung in § 6 der Pachtverträge, wonach die "Nutzung für eigene Belange" lediglich ein Obergriff für ähnliche Fälle wie die des "Verkaufens" oder des "Bebauens" ist. Hingegen fällt unter "Nutzung eigener Belange" nicht das rein fiskalische Interesse an einer optimalen wirtschaftlichen Sicherung und Verwertung der Vorteile der Pachtflächen. Anderenfalls wären dem Sonderkündigungsrecht aus § 6 der Pachtverträge letztlich keine (objektiv nachprüfbaren) Grenzen gezogen; so könnte die Beklagte bei einer derart weiten Auslegung sogar z.B. dann kündigen, wenn sie einen Pachtinteressenten gefunden hätte, der - im Gegensatz zum Kläger - bereit wäre, einen höheren Pachtzins zu zahlen. Zudem hatte die Beklagte es in der Hand, durch eine entsprechende weitergehende Formulierung in § 6 der Pachtverträge sicherzustellen, dass sie das Pachtverhältnis schon dann kündigen kann, wenn sich die Verhältnisse - aus welchem Grunde auch immer - ändern und der Pächter sich einer	40

Vertragsänderung verschließt. Auch der Umstand, dass die Pacht möglicherweise besonders niedrig bemessen worden ist, rechtfertigt keine andere Bewertung.

Es ist, wie im Senatstermin erörtert, nicht vorgetragen und auch ansonsten nicht ersichtlich, dass die Beklagte gerade die vom Kläger angepachteten Flächen ab dem 01. November 2004 für einen ganz konkreten Grundstückstausch oder ein sonstiges konkretes Vorhaben benötigte. Allein der Umstand, dass die Beklagte, wie sie dies im Senatstermin geltend gemacht hat, ständig ein Repertoire von Flächen im Angebot haben will, die sie - wenn konkreter Bedarf entsteht - tauschwilligen Landwirten anbieten will, reicht nicht. Auch soweit die Beklagte geltend gemacht hat, sie benötige z.B. für die Erweiterung eines Gewerbegebietes und für den Straßenbau in naher Zukunft Tauschland und habe daher die Pachtverträge mit dem Kläger kündigen müssen, ist, wie im Senatstermin ebenfalls erörtert, nicht vorgetragen und auch ansonsten nicht ersichtlich, dass dafür gerade die vom Kläger angepachteten Flächen schon ab dem 01. November 2004 benötigt wurden und eine ordentliche Kündigung zum 31. Oktober 2006 die Interessen der Beklagten nicht mehr gewahrt hätte. Dass die Beklagte schon zum Zeitpunkt der Kündigung konkrete Pläne hatte, die Pachtflächen - ab dem 01. November 2004 - selbst in Eigenbewirtschaftung zu nehmen, ist ebenfalls nicht ersichtlich. Vielmehr haben die Vertreter der Beklagten im Senatstermin eingeräumt, dass eine Eigenbewirtschaftung nur im Hinblick auf das geänderte EG-Förderungsrecht in Erwägung gezogen worden sei, dass es insoweit aber noch keine konkreten Pläne gebe. Im Übrigen ergibt sich aus dem der Kündigung vorangegangenen und nachfolgenden Schriftverkehr deutlich, dass die Beklagte gar nicht wegen eines konkreten Vorhabens gekündigt hat, sondern dass es der Beklagten allein darum ging, ihre "Rechte bezüglich evtl. Beihilfen" zu wahren (vgl. das Schreiben der Beklagten vom 15. Juni 2004, Bl. 73 d.A., und das Schreiben der Beklagten vom 09. September 2004, Bl. 34 d.A. 40 Lw 95/04 AG Paderborn).

b) 42

Die Beklagte kann auch nicht deshalb kündigen, weil sie infolge der Änderung des EG-Förderungsrechts möglicherweise ein berechtigtes Interesse hat, sich davor zu schützen, dass sie ohne Kündigung die - flächenbezogenen - Prämien bei Pachtende nicht - wirtschaftlich - zurückerhält, entweder weil sie dann keinen Anspruch auf Übertragung dieser Prämien an sich oder auf Übertragung an einen von ihr bestimmten Dritten hat oder aber weil der Kläger die Zahlungsansprüche zwischenzeitlich auf einen anderen Betriebsinhaber übertragen haben könnte (vgl. Art. 46 VO (EG) Nr. 1782/2003). Hierzu gilt:

aa) 44

Selbst wenn man zugunsten der Beklagten unterstellt, dass infolge der Neuregelung des EG-Förderungsrechts die Vertragsgrundlage für die Pachtverträge entfallen ist, kann die Beklagte - unter dem Gesichtspunkt der ergänzenden Vertragsauslegung oder aus § 313 BGB n.F. - allenfalls eine Vertragsanpassung bzw. Vertragsergänzung verlangen, in der - wie auch immer - die Frage geregelt wird, welcher Partei nach Pachtende die - flächenbezogenen - Prämien zustehen. Die Beklagte muss diesen Anspruch auf Vertragsanpassung bzw. Vertragsergänzung ggf. gerichtlich durchsetzen. Die Beklagte hat aber wegen des geänderten EG-Förderungsrechts kein Kündigungsrecht. Eine Kündigung ist ultima ratio und kann nur dann erfolgen, wenn eine Vertragsanpassung an die veränderten Verhältnisse nicht möglich ist (vgl. dazu nur Palandt/Heinrichs, BGB, 64. Auflage, § 313 Rdnr. 28). Dies ist hier aber nicht der Fall. Eine Vertragsanpassung ist möglich; so gibt es bereits heute Mustervereinbarungen z.B. des WLV, die der geänderten Gesetzeslage Rechnung tragen (vgl. ferner Schmitte, EU-Agrarreform 2003: Inhalt und vertragliche Anpassungserfordernisse,

- bb) 46
- Im Übrigen besteht nach Auffassung des Senats die von der Beklagten befürchtete Gefahr, dass sie die - flächenbezogenen - Prämien nach Pachtende nicht - wirtschaftlich - zurückerhält, bei näherem Hinsehen auch nicht. 47
- Entweder ist das EG-Recht und das bundesdeutsche Recht (§ 596 BGB) dahin auszulegen, dass die - flächenbezogene - Prämie dem Pächter zusteht; dann besteht von vornherein kein berechtigtes Interesse der Beklagten an einer - vorzeitigen - Kündigung. Oder aber das Recht ist dahin zu verstehen, dass der Zahlungsanspruch nach Pachtende letztlich dem Verpächter bzw. Eigentümer zusteht, etwa aus § 596 BGB. Dann aber ist der Pächter bei Pachtende zur Übertragung der - flächenbezogenen - Prämie, ggf. an einem vom Verpächter zu bestimmenden Dritten verpflichtet. Wenn der Pächter die Übertragung der - flächenbezogenen - Prämien unmöglich gemacht hat, etwa weil er diese Prämien auf einen Dritten übertragen hat (vgl. Art. 46 VO (EG) Nr. 1782/2003), ist er zum Schadensersatz verpflichtet (vgl. BGH NJW 1997, 2316). Dann aber besteht ebenfalls kein berechtigtes Interesse an einer - vorzeitigen - Kündigung. Ein Kündigungsrecht besteht auch nicht schon deshalb, weil zum Zeitpunkt der Kündigung und auch noch heute möglicherweise unklar ist, wie die Gerichte die Frage entscheiden werden, ob dem Pächter oder dem Verpächter die - flächenbezogenen - Prämien nach Pachtende zu stehen. 48
- cc) 49
- Schließlich besteht auch kein Kündigungsrecht, weil der Kläger sich mit einer Vertragsanpassung oder Vertragsergänzung nicht einverstanden erklärt hat. 50
- Selbst wenn man zugunsten der Beklagten unterstellt, dass der Kläger verpflichtet gewesen wäre, einer Vertragsanpassung - mit welchem Inhalt auch immer - zuzustimmen, fehlt es jedenfalls an einem Verschulden des Klägers. Eine Kündigung wegen einer Vertragsverletzung kann aber überhaupt nur dann in Betracht kommen, wenn eine schuldhaftige Vertragsverletzung vorliegt. 51
- Ob und in welcher Weise im Hinblick auf das geänderte EG-Förderungsrecht eine Vertragsanpassung bzw. Vertragsergänzung zu erfolgen und wie diese auszusehen hat, ist in der Literatur - Rechtsprechung gibt es dazu bislang nicht - heftig umstritten. Kontrovers diskutiert wird insbesondere die Frage, ob der Pächter aus § 596 BGB überhaupt verpflichtet ist, nach Pachtende die - flächenbezogenen - Prämien an den Verpächter oder auf einen von dem Verpächter bestimmten Dritten zu übertragen (zum Streitstand vgl. etwa Jeinsen AUR 2003, 293, 294; Dehne, Land und Forst 2003, 6 ff.; Bremer, Land und Forst, 2004, 56 ff.; Haarstrich und Schmitte, Landwirtschaftliches Wochenblatt 19/2005, Seite 22 f.). Hiernach ist zweifelhaft, ob den Kläger überhaupt eine Pflicht trifft, nach Pachtende die - flächenbezogenen - Prämien auf die Beklagte oder auf einen von ihr zu bestimmenden Dritten zu übertragen. Dies gilt im Streitfall insbesondere auch deshalb, weil die Beklagte eine Kommune ist und – zumindest bislang – kein Betriebsinhaber im Sinne von Art. 2 VO (EG) Nr. 1782/2003; denn nach Ziffer (21) der Erwägungen zur VO (EG) Nr. 1782/2003 sollen solche Betriebsinhaber keine Stützungszahlungen erhalten, welche die Voraussetzungen für den Bezug dieser Zahlungen künstlich geschaffen haben. Angesichts dieser schwierigen Streitfragen war es jedenfalls nicht schuldhaft, dass der Kläger die von der Beklagten zuletzt geforderte Vertragsänderung ablehnte und eine gerichtliche Auseinandersetzung abwartete. Hiernach kann auch offen bleiben, ob die Beklagte die Kündigung vom 28. Juli 2004 52

überhaupt darauf gestützt hat, dass der Kläger eine Vertragsanpassung abgelehnt hat; aus dem Kündigungsschreiben ergibt sich dieses jedenfalls nicht.

III. 53

Die Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO. 54

Die Revision ist nicht zuzulassen. Es handelt sich um eine Einzelfallentscheidung ohne grundsätzliche Bedeutung; auf die Frage, ob dem Pächter oder dem Verpächter nach Pachtende die Prämien zustehen, kommt es, wie unter II. dargelegt, nicht an. Weder die Fortbildung des Rechts noch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erfordern eine Entscheidung des Revisionsgerichts (§ 543 Abs. 2 ZPO i.V.m. § 48 Abs. 1 Satz 1 LwVG). 55