



„Aufwendungen für wertverbessernde Maßnahmen können ersetzt werden.“

Der Bundesgerichtshof hat einem Verpächter Schadensersatz zugesprochen, weil der Pächter auf dessen Flächen nicht den Ackerstatus erhalten hat (siehe dlz 6/2017). Josef Deuringer, Fachanwalt für Agrarrecht, Kanzlei Meidert & Kollegen, erläutert, ob auch Pächter gegenüber Eigentümern Schadensersatzansprüche geltend machen können.

Erhält der Pächter auch einen Ausgleich, wenn er beispielsweise legal Grünland umbricht und so einen Ackerstatus schafft?

Deuringer: Das OLG Schleswig entschied in einem Urteil vom 5. Juni 2015 (Az. 2 LU 13/14), dass der Pächter keine Ansprüche geltend machen kann wegen der Vorteile, die der Verpächter durch einen vom Pächter vorgenommenen Umbruch von Grünland in Ackerland erlangt. Das Gericht argumentiert, dass dem Pächter der Gebrauch der Pachtflächen nur auf Zeit zusteht. Ansprüche auf Vorteile, die der Gebrauch der Pachtsache nach dem Ende der Pachtzeit gewährt, stehen dem Pächter nicht zu.

Muss der Verpächter dem Grünlandumbruch vorher zustimmen?

Deuringer: Der Pächter darf die landwirtschaftliche Nutzung der Pachtsache nur mit vorheriger Erlaubnis des Verpächters ändern (§ 590, Abs. 1 BGB), wenn die Änderung über die Pachtzeit hinauswirkt. Bricht der Päch-

ter Grünland um und kann es innerhalb der Pachtzeit wiederherstellen, bedarf es keiner Erlaubnis. Er ist aber verpflichtet, die Pachtsache wieder in dem Zustand zurückzugeben, in dem er sie erhalten hat. Stimmt der Verpächter nachweisbar einer wertverbessernden Maßnahme zu, muss er dem Pächter bei Ende des Pachtverhältnisses die notwendigen Verwendungen – in dem Fall die konkreten Umbruchkosten – ersetzen, wenn dadurch der Wert der Pachtsache über Pachtende noch erhöht ist (Mehrwert).

Können Pächter auch für Aufdüngungsmaßnahmen bei Pachtende Geld verlangen?

Deuringer: Theoretisch könnten Pächter auch dafür einen Mehrwertanspruch geltend machen. Dies ist praktisch aber kaum durchsetzbar. In den wenigsten Fällen ist der Anfangszustand des Grundstücks gerichts-fest dokumentiert. Erforderlich ist eine punktgenaue Erfassung der Nährstoffversorgung der Fläche.

Wie sieht es mit Drainagemaßnahmen aus?

Deuringer: Sie sind ein typischer Beispielfall für wertverbessernde Aufwendungen. Verweigert der Verpächter diese, kann seine Zustimmung durch das Landwirtschaftsgericht auf einen entsprechenden Antrag des Pächters hin ersetzt werden.

Wie sollten Pächter Verbesserungsmaßnahmen dokumentieren, damit sie vor Gericht gute Beweise haben?

Deuringer: Hier kommt es auf die Art und Weise der Verbesserungsmaßnahme an. Die Errichtung einer baulichen Anlage auf dem Grundstück ist einfacher zu taxieren als eine Aufdüngungsmaßnahme. Besser ist es, vor der Maßnahme bei der Einholung der Verpächterzustimmung festzulegen, wie und in welchem Umfang der Mehrwertausgleich zu erfolgen hat. Wichtig ist auch, dass die Mehrwertausgleichsansprüche für den Pächter innerhalb von sechs Monaten ab Ablauf der Pachtzeit verjähren. jo