



# MEIDERT & KOLLEGEN RECHTSANWÄLTE

## **Im Namen des Volkes Bei Pachtstreitigkeiten entscheidet das Landwirtschaftsgericht**

*Eigentlich können die Landwirte stolz darauf sein, dass der Gesetzgeber den Rechtsstreitigkeiten ihres Berufsstandes solche Bedeutung beigemessen hat, dass er dafür ein „besonderes Gericht“ geschaffen hat. Nicht etwa die Häufung von Rechtsstreitigkeiten im Bereich der Landwirtschaft, sondern die vom Gesetzgeber erkannte Notwendigkeit besonderer Sachkunde der Richter zur gerechten Entscheidung landwirtschaftlicher Streitigkeiten waren das Motiv hierfür. Was es mit der besonderen Gerichtsbarkeit für landwirtschaftliche Streitfälle auf sich hat, erläutert Josef Deuringer, Rechtsanwalt, Fachanwalt für Agrarrecht und Landwirt.*

Die Landwirtschaftsgerichte sind ein Teil der Zivilgerichtsbarkeit, das heißt, sie entscheiden nicht in straf- oder verwaltungsrechtlichen Angelegenheiten, auch wenn daran ein Landwirt beteiligt ist. Aber auch innerhalb der Zivilgerichtsbarkeit ist das Landwirtschaftsgericht nicht für alle Rechtsstreitigkeiten mit einem landwirtschaftlichen Bezug, sondern nur für bestimmte Sachverhalte zuständig. Der Schwerpunkt liegt dabei im Landpachtrecht und im Bereich der Hofübernahmen. So wird das Gericht zum Beispiel tätig bei Verfahren, die folgende Sachverhalte zum Gegenstand haben:

### **Anzeige- und Beanstandung von Landpachtverträgen:**

Landpachtverträge und deren Änderung sind mit bestimmten Ausnahmen anzeigepflichtig. Zuständig für die Anzeige ist im Regelfall in Bayern das Landratsamt oder die kreisfreie Gemeinde. Wird von dieser Behörde ein Pachtvertrag beanstandet – etwa weil die Verpachtung zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung, insbesondere zu einer ungesunden Anhäufung von land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen führt oder durch die Verpachtung ein Grundstück oder eine Mehrheit von Grundstücken, die räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängen, unwirtschaftlich in der Nutzung aufgeteilt wird, oder weil der Pachtzins nicht in einem angemessenen Verhältnis zu dem Ertrag steht, der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig zu erzielen ist – so entscheidet auf Antrag das Landwirtschaftsgericht. Wird ein Pachtvertrag aufgrund einer Beanstandung aufgehoben, so kann das Gericht Anordnungen für seine Abwicklung treffen.

### **Streitigkeiten bei der Landpacht:**

Im Landpachtrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches wird an vielen Stellen bei Streitigkeiten zwischen Verpächter und Pächter das Landwirtschaftsgericht zur Streitentscheidung berufen.

- So benennt das Gericht einen Sachverständigen, wenn sich Pächter und Verpächter nicht auf eine Beschreibung der Pachtsache oder auf einen Sachverständigen, der diese vornehmen soll, einigen können (§ 585b Abs. 2 BGB).
- Auch entscheidet das Landwirtschaftsgericht, ob eine bauliche Maßnahme vom Pächter als zur Erhaltung der Pachtsache erforderlich zu dulden ist. Dabei kann das Gericht auf Antrag auch über eine angemessene Erhöhung des Pachtzinses entscheiden, wenn durch die Verbesserungsmaßnahme der Pächter höhere Erträge erzielen kann (§ 588 BGB).
- Der Pächter darf die landwirtschaftliche Bestimmung der Pachtsache (zum Beispiel Nutzung eines bisherigen Schweinestalls als Speditionslager) nur mit Zustimmung des Verpächters ändern (§ 590 BGB). Das gleiche Zustimmungserfordernis gilt auch für die Errichtung von Gebäuden. Verweigert der Verpächter die Zustimmung, obwohl sie ihm nicht zum Nachteil gereicht und ihm zugemutet werden kann, so kann auch hier das Landwirtschaftsgericht auf Antrag durch Beschluss die Zustimmung des Verpächters ersetzen.
- Hat der Verpächter anderen als notwendigen Verwendungen (z.B. Anlegen von Drainagen, Hofbefestigungen etc.) zugestimmt, so hat er dem Pächter bei Beendigung des Pachtverhältnisses diese zu ersetzen, soweit die Verwendungen den Wert der Pachtsache über die Pachtzeit hinaus erhöhen (Mehrwert, § 591 BGB). Weigert sich der Verpächter, den Verwendungen zuzustimmen, so kann die Zustimmung auf Antrag des Pächters durch das Landwirtschaftsgericht ersetzt werden, soweit die Verwendungen zur Erhaltung oder nachhaltigen Verbesserung der Rentabilität des Betriebes geeignet sind und dem Verpächter unter Berücksichtigung seiner berechtigten Interessen zugemutet werden können. Das Gericht kann auch über den Mehrwert Bestimmungen treffen und ihn festsetzen.
- Nach § 593 BGB können sowohl Pächter als auch Verpächter eine Änderung des Vertrages verlangen, wenn nach Abschluss des Pachtvertrags die Verhältnisse, die für die Festsetzung der Vertragsleistungen maßgebend waren, nachhaltig sich so geändert haben, dass die gegenseitigen Verpflichtungen in ein grobes Missverhältnis zu einander geraten sind. Die Änderung kann frühestens zwei Jahre nach Beginn der Pacht oder nach dem Wirksamwerden der letzten Änderung der Vertragsleistungen verlangt werden. Weigert sich ein Vertragsteil in eine Änderung des Vertrages einzuwilligen, so kann der andere Teil die Entscheidung des Landwirtschaftsgerichts hierzu beantragen.
- Auch im Falle des Todes des Pächters kann das Gericht auf Antrag regelnd eingreifen. Stirbt der Pächter, so sind sowohl seinen Erben als auch der Verpächter berechtigt, das Pachtverhältnis mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines Kalendervier-

teljahres zu kündigen. Die Erben können jedoch der Kündigung des Verpächters widersprechen und die Fortsetzung des Pachtverhältnisses verlangen, wenn die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Pachtsache durch sie oder einen von ihnen beauftragten Miterben oder Dritten gewährleistet erscheint. Kommt keine Einigung zwischen Verpächter und den Erben zustande, so entscheidet das Landwirtschaftsgericht.

- Auch für den Pächterschutz bei Beendigung des Pachtverhältnisses ist das Gericht zuständig. So kann der Pächter vom Verpächter die Fortsetzung des Pachtverhältnisses verlangen, wenn bei der Betriebspacht der Betrieb seine wirtschaftliche Lebensgrundlage bildet, bei der Pacht eines Grundstückes der Pächter auf dieses Grundstück zur Aufrechterhaltung seines Betriebes, der seine wirtschaftliche Lebensgrundlage bildet, angewiesen ist und die vertragsmäßige Beendigung des Pachtverhältnisses für den Pächter oder seine Familie eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Verpächters nicht zu rechtfertigen ist (§ 595 BGB). Auch hier entscheidet das Landwirtschaftsgericht über eine Fortsetzung und gegebenenfalls über die Dauer des Pachtverhältnisses, sowie über die Bedingungen, zu denen es fortgesetzt wird.
- Schließlich kann das Landwirtschaftsgericht bei durch vorzeitige Kündigung aufgelösten Pachtverträgen auf Antrag eines Vertragsteiles Anordnungen über die Abwicklung des vorzeitig beendeten Landpachtvertrages treffen (z.B. Entschädigung für ausstehende Ernte oder zurückgelassenes Inventar etc.).

### **Die Landpacht im Übrigen:**

Auch bei allen anderen Streitigkeiten aus einem Landpachtverhältnis (nicht bei Jagdpacht, Weideberechtigung oder Grasnutzungsverhältnissen) ist das Landwirtschaftsgericht zuständig, also insbesondere bei Streitigkeiten über Kündigungen, Bewirtschaftungsweise oder bei Streit um den Pachtzins etc.

Diese allgemeinen Landpachtstreitigkeiten unterscheiden sich von den vorgenannten besonderen Landpachtstreitigkeiten nur durch verfahrensrechtliche Besonderheiten.

### **Angelegenheiten nach dem Grundstücksverkehrsgesetz:**

Die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines land- und forstwirtschaftlichen Grundstücks bedarf nach dem Grundstücksverkehrsgesetz der Genehmigung durch die zuständige Behörde (in Bayern das Landratsamt oder die kreisfreie Gemeinde). Wird diese Genehmigung versagt (etwa aus den gleichen Gründen wie aus dem Landpachtverkehrsgesetz) oder nur unter Auflagen oder Bedingungen erteilt, so hat hierüber auf Antrag das Landwirtschaftsgericht zu entscheiden.

### **Hofzuweisungsverfahren:**

Gehört ein landwirtschaftlicher Betrieb einer durch gesetzliche Erbfolge entstandenen Erbengemeinschaft, so kann das Landwirtschaftsgericht auf Antrag eines Miterben die Gesamtheit der Grundstücke, aus denen der Betrieb besteht, ungeteilt einem Miterben zuweisen. Wird der Betrieb einem Miterben zugewiesen, so steht insoweit den übrigen Miterben anstelle ihres Erbteils ein Anspruch auf Zahlung eines Geldbetrages zu, der dem Wert ihres

Anteils an dem zugewiesenen Betrieb entspricht. Der Betrieb ist zum Ertragswert anzusetzen (§§ 13 ff. Grundstücksverkehrsgesetz). Dieses vor dem Landwirtschaftsgericht durchzuführende Hofzuweisungsverfahren hat vor allem dann Bedeutung, wenn keine lebzeitige Hofübergabe stattgefunden hat und keine testamentarische Verfügung zur Hofnachfolge getroffen wurde. Die Zuweisung hat erhebliche wirtschaftliche Auswirkungen, da die weichen Miterben lediglich nach dem Ertragswert abgefunden werden, der nur einen Bruchteil des tatsächlichen Verkehrswertes darstellt.

## **Zusammensetzung des Gerichts**

Für die vorgenannten Streitigkeiten ist das Amtsgericht als Landwirtschaftsgericht zuständig. Das dort gebildete Landwirtschaftsgericht ist besetzt von einem Richter am Amtsgericht (Jurist) als Vorsitzenden und zwei ehrenamtlichen Richtern. Nicht bei jedem Amtsgericht ist auch ein Landwirtschaftsgericht gebildet. Vielmehr sind mehrere Gerichtsbezirke in der Zuständigkeit eines Landwirtschaftsgerichtes zusammengefasst. Zuständig ist das Amtsgericht am Sitz des Landgerichtes für alle Amtsgerichte des Landgerichtsbezirks.

Örtlich zuständig ist das Gericht, in dessen Bezirk die Hofstelle liegt. Ist eine Hofstelle nicht vorhanden, so kommt es darauf an, wo die Grundstücke oder der wesentliche Teil der Grundstücke liegen oder die Rechte, die im Streit stehen, im wesentlichen ausgeübt werden.

In der zweiten Instanz sind nicht wie in anderen normalen Zivilangelegenheiten die Landgerichte, sondern bereits die Oberlandesgerichte mit Sitz in München, Nürnberg und Bamberg zuständig. Die Richterbank ist dort mit drei Berufsrichtern und zwei Landwirten als ehrenamtlichen Richtern besetzt.

Soweit es sich um Landpachtstreitigkeiten im Allgemeinen handelt, richtet sich das Verfahren vor dem Landwirtschaftsgericht nach der Zivilprozessordnung. Im übrigen Zuständigkeitsbereich des Landwirtschaftsgerichts gelten dagegen die Verfahrensvorschriften der „freiwilligen Gerichtsbarkeit“. Diese sind nicht so formal und streng wie die der Zivilprozessordnung.

## **Ablauf des Verfahrens**

Stets ist ein Antrag, der auch mündlich zu Protokoll der Geschäftsstelle des Gerichts erklärt werden kann, zu stellen. Das Gericht hat dann auf Antrag eines Beteiligten eine mündliche Verhandlung anzuordnen. Es hat hierzu die Beteiligten zu laden.

In Verfahren wegen Beanstandung eines Pachtvertrages, oder in Verfahren wegen Genehmigung einer rechtsgeschäftlichen Veräußerung sind die Genehmigungsbehörde und die land- und forstwirtschaftlichen Berufsvertretungen (Bauernverband) anzuhören und zur mündlichen Verhandlung zu laden.

Gegebenenfalls kann das Gericht auch eine Beweisaufnahme durchführen, das heißt Zeugen und Sachverständige anhören. Bereits während des Prozesses kann das Gericht vorläufige Anordnungen treffen.

Das Gericht entscheidet durch einen zu begründenden Beschluss. In bestimmten, meist mehr verfahrenstechnischen Angelegenheiten, kann der Vorsitzende Richter auch alleine ohne Beiziehung seiner landwirtschaftlichen Beisitzer entscheiden. Gegen die Entscheidung des Gerichtes besteht im Bereich des Verfahrens der freiwilligen Gerichtsbarkeit die Möglichkeit der sofortigen Beschwerde zum Oberlandesgericht, im Verfahren der Zivilprozessordnung das Rechtsmittel der Berufung.

Übrigens: Auch hinsichtlich der Gerichts- und Verfahrenskosten bestehen erhebliche Besonderheiten, durch die meist zugunsten der Beteiligten von den sonst üblichen Kostensätzen abgewichen wird.

In der Praxis der Verfahren zeigt sich gerade durch die Mitwirkung der landwirtschaftlichen Beisitzer, dass der streitige Sachverhalt meist intensiver behandelt und erörtert wird. Oft lassen sich agrarfachliche Fragen, für die der Vorsitzende Richter als Jurist normalerweise einen Sachverständigen zur Klärung beiziehen müsste, durch die Kenntnis der landwirtschaftlichen Beisitzer weitgehend beantworten. Schließlich trägt auch der Umstand, dass die Parteien und das Gericht die „gleiche Sprache“ sprechen dazu bei, dass die Entscheidungen des Gerichts auch für einen nicht juristisch Gebildeten nachvollziehbar sind und deshalb auch eher akzeptiert werden.

### **Wie wird man Beisitzer?**

Die ehrenamtlichen Richter werden durch den Oberlandesgerichtspräsidenten aufgrund einer Vorschlagsliste berufen. Die Vorschlagslisten werden von der für den Sitz des jeweiligen Gerichts zuständigen Regierung im Benehmen mit dem Bayerischen Bauernverband erstellt. Die Berufung erfolgt auf die Dauer von vier Jahren.

Als ehrenamtliche Richter sind nur Deutsche vorzuschlagen, die die Landwirtschaft in dem Bezirk selbständig im Haupt- oder Nebenberuf ausüben oder ausgeübt haben. Sie dürfen nicht dem Vorstand oder der Geschäftsführung einer land- oder forstwirtschaftlichen Berufsvertretung angehören.

Darüber hinaus ist auf eine angemessene Beteiligung von Pächtern und Nebenerwerbslandwirten zu achten.

Josef Deuringer  
Rechtsanwalt und  
Fachanwalt für Agrarrecht