

Für den Pflugtausch gilt das Landpachtrecht

Anmerkung zum Urteil der BGH vom 27. 7. 2007 – V ZR 189/06

Die wechselseitige Überlassung von Grundstücken zur selbstständigen landwirtschaftlichen oder gärtnerischen Bewirtschaftung ist in den neuen Bundesländern weiterhin verbreitet. Sie wird üblicherweise als Pflugtausch bezeichnet. Nur wenige Unternehmen im Haupterwerb kommen ohne ihn aus. Neben der Sicherung einer notwendigen Fruchtfolge in der Gemüseproduktion oder bei stärkerem Anbau einer Spezialkultur wird mit dem Pflugtausch vor allem eine Arrondierung der Betriebsfläche angestrebt. Da diese aus einem hohen Pachtflächenanteil besteht und die Pachtverträge weiterhin langfristig abgeschlossen werden, bleibt der Pflugtausch und speziell der von gepachteten Flächen auf lange Sicht eine wesentliche Erscheinung des ostdeutschen Bodenmarktes.

Unklar war längere Zeit, inwieweit für die in der Praxis abgeschlossenen Pflugtauschverträge die Regelungen des Landpachtrechts gelten.¹ Dazu gehören

- die Frage nach den eingeschränkten Kündigungsmöglichkeiten, die dem Pächterschutz dienen und
- die Frage, ob selbst die Langzeitpflugtauschverträge mit einer bestimmten Laufzeit oder mit einer unbestimmten Zeit durch eine ordentliche Kündigung mit einer angemessenen Frist in Anlehnung an §§ 584 oder 605 BGB zum

Ende jedes Wirtschaftsjahres beendet werden können.

Obwohl die Pflugtauschverträge in der Rechtsprechung und in der Literatur zunehmend in die Nähe der Unterverpachtung gebracht wurden², blieb die Rechtslage bezüglich der Kündigung unklar bzw. wurde eher eine ordentliche kurzfristige Kündigung für möglich gehalten.³

Nachdem in früheren Urteilen von Oberlandesgerichten die Rechtsauffassung vertreten wurde, Pflugtauschverträge mit einer angemessenen Frist in der Regel zum Ende des laufenden Wirtschaftsjahres für ordentlich kündbar zu halten⁴, hat nunmehr der Bundesgerichtshof – soweit ersichtlich erstmals – und diesmal in Übereinstimmung mit dem Oberlandesgericht Thüringen eine andere Rechtsposition vertreten:⁵ Auf die Vereinbarung eines Pflugtausches finden die pachtrechtlichen Regelungen, die §§ 585 ff. BGB entsprechende Anwendung. Demnach ist das Recht zur Kündigung für befristet abgeschlossene Pflugtauschverträge – hier befristet bis zur endgültigen Festlegung durch eine Flurneuordnung – grundsätzlich ausgeschlossen. Für die unbefristet abgeschlossenen Pflugtauschverträge besteht hingegen die Möglichkeit der Kündigung entsprechend § 594a Abs. 1 BGB. Sie können bis zum 3. Werktag eines Pachtjahres für den Schluss des nächsten Pachtjahres, also nahezu mit einer Frist von zwei Jahren gekündigt werden. Davon zu unterscheiden, sind die vertraglich vereinbarten jährlich kündbaren Verträge. Mit dieser Rechtsposition zur Anwendung des Landpachtrechts wird für Pflugtauschverträge ein entscheidender Beitrag zur Klärung der Rechtslage geleistet und dem Bedürfnis nach mehr Rechtssicherheit für

Das Urteil ist in diesem Heft auf den Seiten 410 ff. abgedruckt.

¹ Vgl. G. Puls, Zur Kündigung von Pflugtauschverträgen, NL-BzAR 4/2003, S. 152 ff.

² OLG Naumburg, Urteil vom 31.5.2000, WU (Lw) 22/00, NL-BzAR 10/2001, S. 409, Lange/Wulff, Lüdke-Handjery, Kommentar „Landpachtrecht“, 4. Auflage, S. 171.

³ Fassbender, Hötzel, Lukanow, Kommentar „Landpachtrecht“, 3. Auflage, S. 357, 358.

⁴ Thüringer OLG, Urteil vom 17.9.1998 – LwU 715/98, NL-BzAR 12/98, S. 496, OLG Naumburg, Urteil vom 13. 12. 2001 – 2 U (Lw) 19/01, NL-BzAR 2/2003, S. 82.

⁵ BGH, Urteil vom 13.7.2007, VZR 189/06.

diese weit verbreitete Praxis entsprochen. Die zuvor in Urteilen vertretene Rechtsauffassung wonach Pflugtauschverträge jeweils zum Ende des laufenden Wirtschaftsjahres ohne besonderen rechtlichen Grund gekündigt werden konnten, war für die Tauschpartner eine unbefriedigende Situation und entsprach auch nicht ihren Vorstellungen bei Abschluss der Verträge. Zukünftig sollten die Vertragspartner stärker als bisher auf klare schriftliche Festlegungen vergleichbar den üblichen Landpachtverträgen hinwirken.⁶ Ist so der Wille dokumentiert, ist es leichter den Pflugtausch als eine besondere rechtliche Form der Unterpacht mit den für sie geltenden Regelungen, insbesondere dem notwendigen Pächterschutz gegen ordentliche Kündigungen zu erkennen.⁷

Ein wesentlicher Vertragsinhalt sollte die Vertragsdauer in Verbindung mit der Versicherung sein, dass die Pflugtauschzeit durch die Laufzeit der bestehenden Pachtverträge abgesichert ist und das Einverständnis des Verpächters zum Pflugtausch vorliegt.⁸

Insoweit Landwirte bestimmte Flurstücke, die nicht in ihrem Eigentum stehen, in die Agrarumweltförderung einbeziehen (z. B. extensive Grünlandbewirtschaftung), dann eine Verpflichtungszeit zur Einhaltung von Einschränkungen eingehen und dafür eine flächengebundene Förderung erhalten, sollten sie prüfen, ob für diesen Zeitraum sichere Pacht- bzw. Pflugtauschverträge ohne Kündigungsklauseln abgeschlossen wurden und die Tauschpartner als Pächter zum langfristigen Pflugtausch berechtigt sind. Eine entsprechende Erklärung und die Absicht zur Einbeziehung von Flurstücken in Förderprogramme sollte in die Pflugtauschverträge mit aufgenommen werden, denn die Nichteinhaltung der Verpflichtungszeit ist ein förderschädliches Verhalten und grundsätzlich mit der Rückzahlung von Fördergeldern verbunden.

Der BGH unterstreicht in seiner jüngsten Entscheidung die Verantwortung der Pflugtauschpartner zur Einhaltung der Vertragspflichten. In dem Urteil zugrunde liegenden Fall wurde eine Pflugtauschfläche vor Beendigung des Pflugtauschvertrages vom Tauschpartner entzogen, obwohl er weiter-

hin die eingetauschte Fläche bewirtschaftete. Entzieht ein Unternehmen dem Pflugtauschpartner den Besitz an der Tauschfläche, verstößt er gegen seine vertragliche Hauptpflicht und ist schadensersatzpflichtig. Ein Recht zur eigenmächtigen Rücknahme bestehe nicht. Das gelte selbst dann, wenn dem Tauschpartner von seinem Verpächter gekündigt wurde. Dieser hat mit Beendigung des Pachtvertrages einen unmittelbaren Herausgeberanspruch gegenüber dem Tauschpartner (§ 596 Abs. 3 BGB).⁹

Zugleich verweist der Bundesgerichtshof auf den Anwendungsbereich des BGB in der Fassung vor und nach der Schuldrechtsreform. Dennoch sind für die vor dem 31. 12. 2003 zu erfüllenden Dauerschuldverhältnisse das BGB in seiner bis zum 31. 12. 2002 geltenden Fassung weiterhin anzuwenden.

⁶ Entsprechende Muster werden von den Landesbauernverbänden in den neuen Bundesländern angeboten.

⁷ Anders: Faßbender, Hötzel, Lukamow a.a.O. S. 357, der Pflugtausch könne nicht als Unterpacht qualifiziert werden, sondern als sui generis (eigener Art, d. Rerd.) mit Elementen aus Pacht und Leihe.

⁸ Bereits in einem früheren Urteil hatte der BGH einen Pflugtausch ohne Erlaubnis des Verpächters als unbefugte Gebrauchsüberlassung an Dritte nach § 589 BGB als erhebliche Verletzung von Vertragspflichten und damit als Kündigungsgrund für den Pachtvertrag gewertet, BGH-Urteil vom 5.3.1999 – Lw ZR 7/98, NL-BzAR 6/99, S. 247.

⁹ W. Krüger: Anforderungen und Voraussetzungen an den „Pflugtausch“ bei der Flächenbewirtschaftung in den neuen Bundesländern, HLBS-Report 1/99, S. 15 ff.