

**Dokumentnummer:** 11wu5104\_05  
**letzte Aktualisierung:** 14.03.2007

**OLG München**, 30.06.2006 - 1 Lw U 5104/05

EU-Agrarprämien; BGB §§ 593, 596

**Änderungskündigung landwirtschaftlicher Pacht zur Verpflichtung des Pächters zur Übertragung von Zahlungsansprüchen auf EU-Agrarförderung bei Pachtende unzulässig**

## Gründe:

### I.

Mit Landpachtvertrag vom 01.01.1998 verpachteten die Antragsteller an den Antragsgegner jeweils Teilflächen aus den Wiesengrundstücken der Gemeinde ... - gelegen im Bezirk des Landgerichts Passau – Fl-Nr. ... mit einer Größe von 0,25 h, Fl-Nr. ... mit einer Größe von 1,3178 h und Fl-Nr. ... mit 1,6428 h, insgesamt 3,2106 h. Das Pachtverhältnis hatte eine Laufzeit von 5 Jahren und wurde am 01.01.2003 um weitere 5 Jahre bis zum 31.12.2007 verlängert. Zum gleichen Zeitpunkt vereinbarten die Parteien einen jährlichen Pachtzins von 375,- EUR. Hinsichtlich der Einzelheiten des Einheitslandpachtvertrags wird auf den beigefügten Pachtvertrag verwiesen.

Nach der VO (EG) Nr.- 1782/2003 des Rates vom 29.09.2003 und der nationalen Regelung durch das Betriebsprämien Durchführungsgesetz in der Fassung vom 26.07.2004 legten die Antragsteller am 13.12.2004 dem Antragsgegner eine „Änderungskündigung im Hinblick auf die Agrarreform“ vor. Danach sollte sich der Antragsgegner verpflichten, die Betriebsprämien im Jahr 2005 fristgemäß für die gesamte Pachtfläche zu beantragen, die Zahlungsansprüche entsprechend den rechtlichen Vorgaben zu nutzen und die der Flächengröße der Pachtfläche entsprechenden Zahl von Zahlungsansprüchen bei Beendigung dieses Pachtverhältnisses auf den Verpächter oder auf eine vom Verpächter genannte Person zu übertragen. Der Antragsgegner stimmte der Vertragsänderung nicht zu. Daraufhin kündigten die Antragsteller mit Schriftsatz vom 28.12.2004 den Landpachtvertrag zum Ablauf des 31.12.2004, hilfsweise und vorsorglich zum Ablauf des 30.04.2005. Hinsichtlich der Einzelheiten der Schriftstücke vom 13.12.2004 und 28.12.2004 wird auf die beigefügten Anlagen verwiesen.

Mit Klageschrift vom 15.03.2005 an das Amtsgericht Passau beantragten die Antragsteller ursprünglich die Feststellung, dass das zwischen den Parteien geschlossene Pachtverhältnis in Folge außerordentlicher Kündigung vom 28.12.2004 zum Ablauf des 31.12.2004 beendet ist. Mit weiterem Schriftsatz vom 30.05.2005 stellten sie hilfsweise den Antrag auf Feststellung, dass der Beklagte verpflichtet ist bei Ablauf das zwischen den Parteien am 01.01.1998 auf 5 Jahre geschlossenen und am 01.01.2003 auf weitere 5 Jahre verlängerten Pachtverhältnisses bezüglich der folgenden Grundstücke

1. Gemarkung ... Flur-Nr. ..., Wiese 0,25 h, Teilfläche
2. Gemarkung ... Flur-Nr. ..., Wiese 1,3178 h, Teilfläche
3. Gemarkung ... Flur-Nr. ..., Wiese, 1,6428 h, Teilfläche

die der Flächengröße der Pachtfläche entsprechenden Zahl von Zahlungsansprüchen auf den Verpächter oder auf eine vom Verpächter genannte Person zu übertragen.

Aufgrund der beharrlichen Weigerung des Pächters, die Änderungskündigung zu akzeptieren seien sie zur Kündigung des Pachtverhältnisses berechtigt. Der Verfall der dem Verpächter in der Zukunft zustehenden Zahlungsansprüchen stelle eine unbillige Härte dar. Auch sei die Kündigung des Pachtverhältnisses nach den Gesichtspunkten des Wegfalls der Geschäftsgrundlage gerechtfertigt, da neue, für das bestehende Pachtverhältnis wesentliche Umstände eingetreten seien. Die GAP Reform stelle einen enteignungsgleichen Eingriff hinsichtlich der Flächen dar, die im maßgeblichen Zeitraum vom 01.01.2005 bis 31.10.2005 aufgrund einer Verpachtung nicht durch den Eigentümer bewirtschaftet werden. Dies hätte zur Folge, dass der Verpächter mindestens berechtigt sei vom Pächter die Übertragung der

Zahlungsansprüche bei Beendigung des Pachtverhältnisses zu verlangen. Bei Abschluss des Pachtvertrags zum 01.01.2003 sei nicht absehbar gewesen, dass eine Reform zur gemeinsamen Agrarpolitik im Sommer 2003 einen Systemwechsel für die Gewährung von Direktzahlungen einleiten würde. Die Kläger hätten einen derartigen Pachtvertrag im Hinblick auf die damit verbundenen Rechtsfolgen und Vermögensverluste mit dem Beklagten nicht abgeschlossen, insbesondere angesichts des vereinbarten Pachtzinses von lediglich 375,- EUR.

In der mündlichen Verhandlung vom 27.07.2005 vor dem Amtsgericht Passau — Landwirtschaftsgericht - änderten die Antragsteller ihren Antrag und begehrten nunmehr:

„Der Beklagte wird verurteilt, zuzustimmen, dass der am 01.01.1998 betreffend die Grundstücke Gemarkung ... Flur-Nr. ..., ... und ..., jeweils Teilfläche, geschlossene Pachtvertrag dahin ergänzt wird, dass die der Pachtfläche entsprechende Zahlungsansprüche am Ende der Pachtzeit auf den Kläger übertragen werden“.

Der Antragsgegner stimmte der Klageänderung zu und beantragte Klageabweisung.

Es bestehe keine Herausgabepflicht nach § 596 BGB. Kernstück der Agrarreform des Jahres 2003 sei die Entkoppelung der Prämienzahlung von Flächen und Produktion. Eine Flächenakzessorietät bestünde nicht mehr. Die Zahlungsansprüche stünden allein dem Betriebsinhaber zu. Dies wirke auch über das Pachtverhältnis hinaus. Mit Endurteil vom 28.09.2005 wies das Amtsgericht Passau — Landwirtschaftsgericht — die Klage kostenpflichtig ab. Das Endurteil wurde versehen mit einer Rechtsmittelbelehrung den Antragstellern am 04.10.2005 zugestellt.

Mit Schriftsatz vom 31.10.2005, am gleichen Tag eingegangen' bei dem Oberlandesgericht München legten die Antragsteller gegen das Endurteil des Amtsgericht Passau vom 28.09.2005 Berufung ein, mit der sie nunmehr beantragten:

1. Das Endurteil des Amtsgericht Passau vom 28.09.2005 (Az.: I XV 003/05) wird aufgehoben.
2. Der Beklagte wird verurteilt, zuzustimmen, dass der am 01.01.1998 zwischen den Parteien geschlossene Pachtvertrag dahin ergänzt wird, dass die der Pachtfläche entsprechenden Zahlungsansprüche am Ende der Pachtzeit auf den Kläger übertragen werden.

Richtig seien die Erwägungen des Amtsgerichts Passau, dass die nunmehrige gesetzliche Regelung durch das Betriebsprämiendurchführungsgesetz eine Übergangsregelung nicht vorsieht und die Prämien dem tatsächlichen Betriebsinhaber und nicht mehr dem Grundstückseigentümer zustehen sollen. Daraus ergebe sich jedoch ein Anspruch nach § 596 BGB auf Übertragung der Ansprüche bei Beendigung des Pachtverhältnisses, da zur Rückgabeverpflichtung auch Rechtsansprüche gehörten, die.. während des Pachtverhältnisses entstehen oder sich ändern. Eine Änderung der Geschäftsgrundlage liege auch darin, dass die Verpächter sich nun nicht mehr an den Handel mit Zahlungsansprüchen hinsichtlich der streitgegenständlichen Grundstücke beteiligen könnten. Aus § 11 a des Landpachtvertrages sei ersichtlich, dass die Parteien den Pächter eben nur für die Dauer des Pachtvertrages staatliche Leistungen zukommen lassen wollten und nicht über die Dauer des Pachtvertrags hinaus. Desweiteren trugen die Antragsteller vor, dass sie 50 Bienenvölker halten und auf nicht verpachteten Grundstücken landwirtschaftliche Bewirtschaftung mit Obstertrag betreiben. Sie erzielten Umsätze zwischen 8.000 und 12.000 Euro jährlich. Ihnen stünden gemäß Bescheid

vom 16.02.2006 Zahlungsansprüche in Höhe von 88,34 EUR zu. Es bestünde ein erhebliche Missverhältnis zwischen der Pachtzahlung von 375,-EUR jährlich und den jetzigen Fördergeldern von ca. 80,- EUR je Hektar, die sich bis zum Jahr 2013 auf 300,- EUR je Hektar steigern könnten, wonach der Pachtzins um das zweifache überschritten sei. Das Missverhältnis zwischen Leistungen und Gegenleistung zeige sich auch aus der Länge der noch bestehenden Laufzeit von 2,5 Jahren, in dem der Verpächter Anspruch auf Fördergelder für die Zukunft in mehrfacher Höhe des Pachtzinses verliere.

Die Antragsteller erklären, dass ihr Antrag als Antrag nach § 593 Abs. 4 BGB aufzufassen sei.

Der Antragsgegner beantragt die Zurückweisung der Berufung.

Der Antrag der Antragsteller sei unzulässig, da die Art der zu übertragenden Zahlungsansprüche ungeklärt sei. Die Antragsteller erfüllten die Legaldefinition eines Betriebsinhaber in Ziff. a bis c des Art. 2 der Verordnung (EG) 1782/2003 nicht. Gemäß Art. 20 und 22 Abs. 2 der Verordnung Nr. 795/04, die in Deutschland in § 14 und § 16 der Betriebsprämiendurchführungsverordnung durchgeführt sind, besteht keine Verpflichtung des Pächters bei Beendigung des Pachtverhältnisses nach § 596 BGB die ihm zugewiesenen Zahlungsansprüche an den Verpächter zu übertragen. § 11 a des Pachtvertrags finde keine Anwendung, da die Zahlungsansprüche von der Fläche entkoppelte Betriebsprämien darstellen und nicht Ansprüche aus „Staatlichen Extensivierungsprogrammen oder sonstigen flächengebundenen Förderprogrammen“.

Zur Ergänzung des Sach- und Streitstands wird auf die im Verfahren gewechselten Schriftsätze samt Anlagen verwiesen.

## II.

1. Über die zulässige Berufung ist durch Beschluss zu entscheiden. Die Antragsteller begehren zuletzt Aufhebung des Endurteil des Amtsgericht Passau — Landwirtschaftsgericht vom 28.09.2005 und die „Beklagten“ zu verurteilen zuzustimmen, dass der am 01.01.1998 zwischen den Parteien geschlossene Pachtvertrag dahin ergänzt wird, dass die der Pachtfläche entsprechenden Zahlungsansprüche am Ende der Pachtzeit auf den „Kläger übertragen werden“. Dieses Begehren auf Ergänzung des Pachtvertrags bedeutet inhaltlich die Änderung des bestehenden Landpachtvertrags. Entsprechend haben die Antragsteller auch zu Protokoll am 07.04.2006 vor dem Oberlandesgericht München erklärt, dass es sich um einen Antrag nach § 593 Abs. 4 BGB handle. Dieser Antrag ist nicht im Prozessverfahren geltend zu machen, sondern im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit gern. § 1 Nr. 1 LwVG i. V. m. § 9 LwVG.

Das Amtsgericht Passau — Landwirtschaftsgericht — hat formell unrichtig durch Endurteil entschieden und die „Klage“ abgewiesen. Richtigerweise hätte eine Entscheidung durch begründeten Beschluss erfolgen müssen (§§ 1 Nr. 1, 9 und 21 Abs. 1 LwVG). Zulässiges Rechtsmittel gegen den in der Hauptsache erlassenen Beschluss nach § 21 Abs. 1 LwVG ist grundsätzlich die sofortige Beschwerde gern. § 22 LwVG. Die Frist hierfür beträgt gern. § 22 Abs. 1 Satz 1 FGG 2 Wochen.

Hat das Landwirtschaftsgericht jedoch durch Urteil statt durch Beschluss entschieden, so darf den Beteiligten dadurch keine verfahrensmäßigen Nachteile entstehen. Nach dem Grundsatz der Meistbegünstigung stehen daher den Beschwerden neben den für das

Verfahren korrekten Rechtsmittel auch dasjenige Rechtsmittel zu, welches nach der Art der tatsächlichen gefällten Entscheidung statthaft ist. Die Antragsteller konnten deshalb gegen das Endurteil, wie geschehen, form- und fristgemäß Berufung einlegen.

Der Grundsatz der Meistbegünstigung führt aber nicht dazu, dass der Senat auf den von dem Amtsgericht Passau Landwirtschaftsgericht — eingeschlagenen falschen Weg weitergehen müsste; vielmehr ist das Verfahren so weiter zu führen, wie dies bei richtiger Entscheidung durch die Vorinstanz und das danach gegebene Rechtsmittel geschehen würde (vgl. BGH Senat für Landwirtschaftssachen, Beschluss vom 19.07.1991, Az. LwZR 3/90).

## 2. Die Berufung ist unbegründet.

Das Amtsgericht Passau — Landwirtschaftsgericht — hat den Antrag auf Zustimmung zur Ergänzung des am 01.01.1998 zwischen den Parteien geschlossenen Pachtvertrag zu Recht zurückgewiesen.

- a) Zutreffend geht das Amtsgericht Passau Landwirtschaftsgericht — davon aus, dass ein gesetzlicher Anspruch nach §§ 585, 596 BGB auf Übertragung der Zahlungsansprüche, die dem Pächter aufgrund der Verordnung (EG) Nr. 1782/2003 vom 29. September 2003 sowie dem nationalen Betriebsprämiendurchführungsgesetz Deutschlands, dass das EG-Recht ergänzt und durchführt, zustehen, nicht gegeben ist. Die seit der Reform der gemeinsamen Agrarpolitik (GAP-Reform) neu geregelten EU-Direktzahlungen stellen keine Rechte dar, die sich aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Landpachtfläche ergeben. § 596 Abs. 1 BGB verpflichtet den Pächter dazu, die Pachtsache nach Beendigung des Pachtverhältnisses in dem Zustand zurückzugeben, der einer bis zur Rückgabe fortgesetzten ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entspricht. Die nach der GAP-Reform entstehenden Zahlungsansprüche sind jedoch rein personenbezogene Rechte, nicht dagegen auf der Fläche ruhende, d.h. flächenakzessorische Ansprüche.

Mit der in den Ratsverordnungen EG-Nr. 1782/2003 und den EG-Durchführungsverordnungen (EG-Nr. 795/2004 und EG-Nr. 796/2004) eingeführten Betriebsprämienregelung wurde eine völlig neue Direktzahlung geregelt. Dabei steht im Mittelpunkt der Reform die Entkoppelung des größtenteils der bislang als Flächen- oder Tierprämien bekannten Direktzahlungen von der landwirtschaftlichen Produktion (siehe Titel 3 Betriebsprämienregelung der Verordnung EG Nr. 1782/2003). Im Gesetz zur Umsetzung der Reform der gemeinsamen Agrarpolitik vom 21. Juli 2004 (Betriebsprämien durchführungsgesetz) hat Deutschland die konkrete Durchführung dieser Betriebsprämienregelung geregelt. Danach setzen sich die Zahlungsansprüche für die Betriebsinhaber nach dem sogenannten Kombinationsmodell zusammen (Art. 58 i. V. m. Art. 59 Abs. 3 der Ratsverordnung vom 29. September 2003), wobei sich in den Jahren 2010 bis 2013 stufenweise die Ansprüche in ein reines Regionalmodell mit regional einheitlich hohen Zahlungsansprüchen überführen (Art. 63 Abs. 3 der Ratsverordnung vom 29. September 2003). Gemäß § 5 Abs. 1 des Betriebsprämien durchführungsgesetzes wird der Referenzbetrag der einheitlichen Betriebsprämie für jeden Betriebsinhaber aus einem betriebsindividuellen Betrag und einem flächenbezogenen Betrag festgesetzt. Die Höhe des betriebsindividuellen Betrages errechnet sich aus bestimmten Direktzahlungen, die der jeweilige Betrieb in

Bezugszeitraum 2000 bis 2002 durchschnittlich erhalten hat bzw. der verfügbaren Milchreferenzmenge am 31.03.2005 (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, Abs. 4 und 4 a sowie Abs. 2 Betriebsprämien Durchführungsgesetz). Ausgangspunkt für den betriebsindividuellen Betrag eines Betriebsinhabers ist demnach die ihm gewährte frühere Direktzahlung. Zur Berechnung des flächenbezogenen Betrages wird sodann das nach Abzug der betriebsindividuellen Verträge verbleibende Prämienvolumen aus der jeweiligen regionalen Obergrenze (§ 5 Abs.3 Nr. 2 Betriebsprämien Durchführungsgesetz) herangezogen und gleichmäßig auf die von den Antragstellern im Jahr 2005 gemeldeten beihilfefähigen Flächen der entsprechenden Region verteilt. Im deutschen Entkoppelungsmodell wird dabei noch eine Differenzierung zwischen Dauergrünland und Ackerland vorgenommen (Art. 61 der Ratsverordnung vom 29. September 2003). Die Zahl der Zahlungsansprüche eines Betriebsinhabers bestimmt sich sodann nach der Hektarzahl seiner beihilfefähigen Fläche im ersten Jahr der Anwendung der Betriebsprämienregelung (Art. 59 Abs. 4 Ratsverordnung). Der Wert des Zahlungsanspruch errechnet sich, indem der festgestellte individuelle Betrag eines Betriebsinhabers durch seine beihilfefähige Hektarzahl im ersten Jahr der Anwendung der Betriebsprämienregelung abzüglich der der Stilllegung unterliegenden Hektarzahl geteilt wird und dieser Betrag je Hektar mit dem flächenbezogenen Betrag je Hektar zu einem Zahlungsanspruch addiert. Dabei ist es nach der Verordnung (EG) Nr. 1782/2003 und dem Betriebsprämien Durchführungsgesetz unerheblich, ob es sich bei der beihilfefähigen Fläche um Eigentum- oder Pachtflächen handelt. Entscheidend ist allein, wer die Fläche zum Stichtag bewirtschaftet. Der sich aus den entsprechenden früheren Direktzahlungen errechnete betriebsindividuelle Betrag wird folglich gleichmäßig auf alle vorhandenen Zahlungsansprüche des Betriebes aufgeteilt. Es wird dabei kein Unterschied zwischen Zahlungsansprüchen für Ackerland und Dauergrünland gemacht. Der flächenbezogene Betrag verschmilzt mit dem betriebsindividuellen Betrag zu einem nicht trennbaren Gesamtwert des Zahlungsanspruchs.

Gemäß Art. 33 Abs. 1 i. V. m. Art. 34 Abs. 3 und Art. 59 Abs. 1 der Ratsverordnung vom 23. September 2003 werden grundsätzlich die so errechneten Zahlungsansprüche den Betriebsinhabern zugewiesen. Der Begriff des Betriebsinhabers definiert sich nach Art. 2 der Ratsverordnung. Danach ist Betriebsinhaber eine natürliche oder juristische Person ... deren Betrieb sich im Gebiet der Gemeinschaft ... befindet und die eine landwirtschaftliche Tätigkeit ausübt. Betrieb ist dabei die Gesamtheit der vom Betriebsinhaber verwalteten Produktionseinheiten. Die landwirtschaftliche Tätigkeit definiert sich als die Erzeugung, die Zucht oder den Anbau landwirtschaftlicher Erzeugnisse. Gemäß dieser Definition ist für die Inhaberschaft der Zahlungsansprüche allein ausschlaggebend, wer zum maßgeblichen Zeitpunkt landwirtschaftliche Flächen bewirtschaftet hat, nicht dagegen, wer Eigentümer dieser Flächen war. Die künftig untrennbare Verschmelzung zwischen dem betriebsindividuellen und dem flächenbezogenen Betrag ergibt sich für das in Deutschland bestehende Kombinationsmodell aus Art. 59 Abs. 3 der Ratsverordnung.

Aus der untrennbaren Verschmelzung des betriebsindividuellen und des flächenbezogenen Betrages zu einem einheitlichen, in der Zukunft gültigen Betrag, der den durch Art. 2 der Ratsverordnung definierten Betriebsinhaber zugewiesen ist, ist zu erkennen, dass der EU-Gesetzgeber davon ausging, dass die Zahlungsansprüche nicht

flächen akzessorisch, d.h. an das Eigentum der Fläche gebunden sind, sondern personenbezogene Rechte des Bewirtschafters darstellen.

Dies ergibt sich desweiteren aus der Regelung nach Art. 46 der Ratsverordnung. Danach ist der Betriebsinhaber befugt, über die Zahlungsansprüche weitgehend frei zu verfügen. Er kann diese Zahlungsansprüche mit oder ohne Flächen verkaufen oder anders endgültig übertragen, mit Flächen verpachten oder anders befristet übertragen. Eingeschränkt ist diese Verfügungsbefugnis nur insoweit, als er mit Ausnahme der Übertragung durch Vererbung oder vorweggenommene Erbfolge die Zahlungsansprüche nur an andere Betriebsinhaber innerhalb derselben Region oder zwischen Regionen mit gleichen Zahlungsansprüchen pro Hektar übertragen kann (Art. 46 Abs. 1, Art. 63 Abs. 1 der Ratsverordnung). Diese Verfügungsbefugnis steht dem Betriebsinhaber, d.h. dem Bewirtschafter der landwirtschaftlichen Flächen zu, unabhängig davon, ob er Eigentümer oder Pächter der Flächen ist. Die in Art. 46 Abs. 2 Satz 1 vorgesehene Regelung der Übertragung der Zahlungsansprüche durch Verkauf oder jede andere endgültige Übertragung auch ohne Flächen wäre schlicht ausgeschlossen, wenn nach dem Willen des Gesetzgebers Zahlungsansprüche flächenakzessorisch sein sollen. Hat der Betriebsinhaber derart weitgehende alleinige Verfügungsbefugnis über die Zahlungsansprüche, kann nicht gefolgert werden, dass nach Beendigung des Pachtverhältnisses die Rückübergabe der Pachtsache mit Zahlungsansprüchen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung im Sinne der Vorschrift § 596 BGB unterfällt.

Die konsequente Umsetzung der Bezogenheit der Zahlungsansprüche auf den Betriebsinhaber und nicht auf den Eigentümer der Flächen lässt sich auch daran erkennen, dass in der Ratsverordnung vom 23. September 2003 keinerlei Pächterschutzvorschriften zu finden sind, dagegen aber Schutzvorschriften für den Verpächter. Wäre der Gesetzgeber von einer Flächenbezogenheit ausgegangen, hätte er zum Schutz des Pächters, der Ende der Pachtzeit die von ihm erwirtschafteten betriebsindividuellen Beträge, die in den Zahlungsanspruch einfließen, konsequenterweise auf den Verpächter übertragen müsste, die Regelung z. B. von Ausgleichsansprüchen treffen müssen. Dies ergibt sich aus dem Urteil des Europäischen Gerichtshof vom 13. Juli 1989 in der Rechtssache 5/88. Diese Entscheidung betraf die Milchreferenzmengenregelung. Der Europäische Gerichtshof stellte fest, dass es mit den Erfordernissen des Grundrechtsschutzes in der Gemeinschaftsrechtsordnung unvereinbar wäre, wenn Regelungen für einen möglichen Pächterschutz, der nach Ende der Pachtzeit die Milchreferenzmengen an den Verpächter „verliert“, fehlen würde. Da nach der Ratsverordnung vom 23. September 2003 jedoch die Betriebsprämien dem Pächter zu belassen sind, sind folgerichtig auch Pächterschutzvorschriften für das Ende des Pachtverhältnisses nicht erforderlich.

Hiergegen wurden' gern. Art. 42 Abs. 4 VO (EG 1782/2003 i. V. m. Art. 18 ff. VO EG) 795/2004 unter engen Voraussetzungen Schutzvorschriften für bestimmte Verpächter geschaffen, die im Bezugszeitraum ihre im Eigentum stehenden landwirtschaftlichen Flächen infolge Verpachtung nicht selbst bewirtschaftet haben, aber zu einem späteren Zeitpunkt die Bewirtschaftung selbst aufnehmen wollen. So kann nach Art. 22 Abs. 2 VO (EG 795/2004) ein Betriebsinhaber, der im Bezugszeitraum oder davor oder bis spätestens 15. Mai 2004 einen Betrieb oder

Betriebsteil, dessen Flächen im Bezugszeitraum verpachtet waren, mit der Absicht gekauft hat, die landwirtschaftliche Tätigkeit innerhalb eines Jahres nach Auslaufen der Pacht aufzunehmen oder auszuweiten Zahlungsansprüche für diese verpachteten Flächen nach Ende des Pachtverhältnisses erhalten. Eine derartige Regelung wäre nicht erforderlich, wenn der Gesetzgeber davon ausginge, dass Zahlungsansprüche nicht personen- sondern flächenbezogen sind. Diese müssten dann nämlich entweder durch den Pächter an den Verpächter nach Ende des Pachtverhältnisses übertragen werden oder automatisch mit Rückgabe der Sache übergehen. Eine ebensolche Regelung findet sich in Art. 20 VO (EG 795/2004), wonach auch ein Erbe oder ein vorweggenommener Erbe eines (ehemaligen) Betriebsinhaber, dessen Betrieb im Bezugszeitraum verpachtet war, unter bestimmten Voraussetzungen Zahlungsansprüche nach Ende des Pachtverhältnisses auf die Flächen, die er nunmehr selbst bewirtschaften will, erhalten kann.

Letztlich folgt auch aus der Regelung gem. Art. 36 Abs. 1, 44 VO (EG 1782/2003), dass die erworbenen Zahlungsansprüche dem Betriebsinhaber zustehen und nicht flächengebunden sind. Nach den genannten Vorschriften kann der Betriebsinhaber dem zum Stichtag eine bestimmte Anzahl von Zahlungsansprüchen zugewiesen wurden, die Zahlung der Betriebsprämien auch für andere beihilfefähige Flächen geltend machen, als für die Flächen, für die er die Prämien ursprünglich beantragt hat. Entscheidend ist alleine, dass der Anzahl der Zahlungsansprüche eine entsprechende Anzahl an Hektar zur Verfügung steht, unabhängig davon, um welche Art von Flächen es sich handelt. Damit ist gewährleistet, dass der unterstützungswürdige Erzeuger flexibel seine Produktion den jeweiligen Markterfordernissen anpassen kann. Dies stellt die konsequente Umsetzung des Zieles der GAP-Reform, nämlich nicht mehr die Erzeugung von Produkten zu fördern, sondern den jeweiligen Betreiber eines landwirtschaftlichen Betriebes.

Nach alledem schließt das in Deutschland unmittelbar geltende EG-Recht nach den Verordnungen (EG 1782/2003, EG 795/2004 und EG 796/2004) im Zusammenhang mit dem Deutschen Prämiendurchführungsgesetz und der Prämiendurchführungsverordnung eine Flächenbezogenheit der Zahlungsansprüche aus. Eine Übertragung dieser Zahlungsansprüche aufgrund des nationalen Landpachtsrechts gem. §§ 596 Abs. 1 i. V. m. 586 Abs. 1 Satz 3 BGB ist demnach nicht gegeben. Die während der Pacht von dem Pächter erworbenen Zahlungsansprüche unterfallen nicht dem Zustand, der einer bis zur Rückgabe fortgesetzten ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entspricht (so auch Oberlandesgericht Rostock, Urteil vom 07.03.2006, Gz. 12 U 7/05).

Soweit Gegenmeinungen in der Rechtssprechung und Literatur (siehe Entscheidung des AG Magdeburg, Urteil vom 20.09.2005, 12 Lw 4/04, abgedruckt in Agrar- und Umweltrecht 12/2005, Seite 402/403 und Rechtsanwalt und Notar Kay Nikolaus Janssen, Ass. Jur. Thomas Hannusch, Agrar- und Umweltrecht, August 2005, Seite 245/248) die Zahlungsansprüche entsprechend der Regelungen über die Milchreferenzmengen und Zuckerrübenlieferrechte nach Ende des Pachtverhältnisses an den Verpächter übertragen wissen wollen, ist dem nicht zu folgen. Die Regelungen zu den Milchquoten und Zuckerrübenlieferrechten sind mit den Betriebsprämienregelungen der genannten Vorschriften nicht vergleichbar. Aus den Vorschriften zur Milchreferenzmenge ergab sich insbesondere nach Art. 7 Abs. 1 und



Abs. 4 der Verordnung (EWG Nr. 857/84 und Art. 5 der Verordnung EWG Nr. 1371/84), dass der Gesetzgeber die Milchreferenzmenge nach Ablauf des Pachtverhältnisses grundsätzlich dem Verpächter zukommen lassen wollte (so EuGH, Urteil vom 13. Juli 1989 in der Rechtssache 5/88, Rdnr. 13-15). Auch das Bundesverwaltungsgericht hat 1989 (BVerwGE 84, 140 ff.) entsprechend der Auslegung des EuGH festgestellt, dass aufgrund der oben genannten Vorschriften nach Ablauf des Pachtverhältnisses die mit dem zurückgegebenen Betrieb oder den zurückgegebenen Betriebsteilen erwirtschaftete Referenzmenge grundsätzlich dem Verpächter, der wieder die Verfügungsgewalt über dem Betrieb erlangt, zugeordnet ist und nicht dem ausscheidenden Pächter. Da in Art. 7 Abs. 4 VO (EWG) Nr. 857/84 geregelt war, dass „für auslaufende Pachtverträge, bei denen der Pächter keinen Anspruch auf Vertragsverlängerung unter entsprechenden Bedingungen hat, die Mitgliedstaaten vorsehen (können), dass die auf den Betrieb bzw. den gepachteten Teil des Betriebs entfallene Referenzmenge ganz oder zum Teil dem ausscheidenden Pächter gutgeschrieben wird, sofern er die Milcherzeugung fortsetzen will“, folgte auch das Bundesverwaltungsgericht in der genannten Entscheidung, dass die Milchreferenzmengen „betriebsakzessorisch“ sind. Eine derartige Regelung fehlt aber gerade in den EG-Vorschriften zur Betriebsprämienregelung, sodass eine Vergleichbarkeit nicht gegeben ist.

Auch die Regelung der Zuckerrübenlieferrechte ist mit der neuen Betriebsprämienregelung nicht vergleichbar. Nach Art. 1 der Zuckermarktordnung (EG) Nr. 1260/2001 teilt der Mitgliedstaat den zuckererzeugenden Unternehmen bestimmte Zuckerquoten zu. Entscheidend ist hierbei, dass nicht der jeweilige landwirtschaftliche Betriebsinhaber eine Zuckerrübenquote erhält, sondern das Verarbeitungsunternehmen eine solche für Zucker. Diese Unternehmen schließen sodann mit den Rübenherzeugern sogenannte Lieferverträge über den Ankauf von Zuckerrüben. Das EG-Recht regelt die Rahmenbedingungen für den Zuckerrübenkauf, der allein das Verhältnis zwischen Hersteller von Zucker und dem Verkäufer von Zuckerrüben betrifft. Weitere Bestimmungen, wem diese Rechte zustehen, enthalten die EG-Verordnungen nicht. Demnach ist die Frage, wem diese Zuckerrübenlieferrechte im Falle der Pacht zustehen, allein nach dem nationalen Pachtrecht zu beurteilen. Da aus der Ratsverordnung zur Betriebsprämienregelung hervorgeht, dass dem Pächter als wirtschaftenden Betriebsinhaber die Zahlungsansprüche selbst und ohne Flächenbindung zugewiesen werden und er hierüber die uneingeschränkte Verfügungsbefugnis hat, liegt eine unmittelbar in Deutschland geltende EG-Vorschrift vor, die durch das nationale Pachtrecht nicht umgangen werden kann. Eine Vergleichbarkeit zur Rechtsprechung zu den Zuckerrübenlieferrechten liegt somit ebenfalls nicht vor.

- b) Der begehrte Anspruch auf Zustimmung zur Vertragsergänzung kann sich auch nicht aus den Grundsätzen des enteignungsgleichen Eingriffs ergeben. Ein enteignungsgleicher Eingriff liegt dann vor, wenn rechtswidrig durch hoheitliche Maßnahmen in einem geschützten Gegenstand eingegriffen wird und dadurch dem Berechtigten ein Sonderopfer für die Allgemeinheit auferlegt wird (siehe Palandt, BGB, 65. Aufl. 2006, Überbl. vor 903, Rdnr. 14). Die Verweigerung des Antragsgegners, der Vertragsergänzung zuzustimmen, ist jedenfalls kein hoheitlicher Eingriff. Zudem ist der Antragsgegner nicht passiv legitimiert.

Entschädigungspflichtig wäre stets der Hoheitsträger, nicht jedoch eine begünstigte Privatperson (BGH 40, 49).

- c) Ebenso wenig ergibt sich ein Anspruch aus § 11 a Abs. 1 des Pachtvertrags vom 11.02.1998, verlängert am 01.01.2003. Diese Regelung beinhaltet die Berechtigung des Pächters an staatlichen Extensivierungsprogrammen oder sonstigen flächengebundenen Förderprogrammen teilzunehmen, sofern diese nicht über die vereinbarte Pachtzeit hinauswirken und keine Bewirtschaftungsnachteile entgegen § 596 BGB bei der Rückgabe der Pachtsache zur Folge haben. Wie dargelegt, ist die infolge der GAPReform getroffene Betriebsprämienregelung weder ein staatliches Extensivierungsprogramm noch ein sonstiges flächengebundenes Förderprogramm. Die Betriebsprämienregelung stellt die Umstellung auf Direktzahlungen an landwirtschaftliche Betriebsinhaber dar. Sie sind nicht flächenbezogen und unterfallen somit nicht der einzelvertraglichen Regelung des § 11 a.
- d) Letztlich besteht auch kein Anspruch auf Zustimmung zur Übertragung der Zahlungsansprüche am Ende des Pachtverhältnisses im Wege der Ergänzung des Pachtvertrages zwischen den Beteiligten gem. § 593 Abs. 1 Abs. 4 BGB. Unabhängig davon, dass das Verfahrenserfordernis der §§ 2 und 9 LPachtVG für die Verlängerungsvereinbarung bzgl. des Pachtverhältnisses vom 21.01.2003 nicht gegeben ist, liegen die Voraussetzungen einer Vertragsänderung nach § 593 Abs. 1 BGB nicht vor.

Die Änderung setzt voraus, dass nach Pachtabschluss eine wesentliche und nicht nur vorübergehende Veränderung der wirtschaftlichen Verhältnisse eingetreten ist und dass dadurch Pachtpreis oder sonstige zu erbringende Leistungen nicht mehr in einem angemessenen Verhältnis zum Ertrag stehen, der bei objektiver Bewirtschaftung aus dem Pachtobjekt zu erzielen ist. Insgesamt muss ein grobes Missverhältnis der beiderseitigen Leistungen feststellbar sein (vgl. OLG Koblenz, Beschluss vom 09.01.1990, Az. 3 W 196/89). Die Antragsteller tragen hierzu im Wesentlichen vor, dass zum Zeitpunkt der Vertragsverlängerung ab 01.01.2003 eine Reduzierung des Pachtzinses auf 375,-- EUR pro Jahr vereinbart worden sei, bei einer Größe von 2,6008 Hektar. Dies entspräche einem Betrag von 144,19 EUR pro Hektar im Jahr. Dahingehend könnten Fördergelder von 80,--EUR je Hektar im Jahr derzeit beansprucht werden, d.h. ca. 55 % des Pachtzinses. Im Jahr 2013 dürften diese Fördergelder den Pachtzins um das zweifache überschreiten. Dies sei vor allem deshalb unangemessen, da der Antragsgegner derartige Ansprüche auf Fördergelder für die Zukunft erhalte für einen Pachtzeitraum von noch ca. 2,5 Jahren. Mit diesem Vortrag sind die Antragsteller ihrer Darlegungspflicht zur wesentlichen und nachhaltigen Änderung der Verhältnisse nicht nachgekommen. Das Gefüge von Leistung und Gegenleistung im Landpachtvertrag beruht auf Unterlagen tatsächlicher und rechtlicher Art, von denen die Beteiligten bei Vertragsschluss ausgehen. Erst wenn sich diese Grundlagen im Laufe des Pachtverhältnis wesentlich und nachhaltig ändern, sodass ein grobes Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung entsteht, kann eine Vertragsanpassung gefordert werden. Um zu klären, ob eine derartig wesentliche Änderung eingetreten ist, ist erforderlich darzulegen, von welchen Grundlagen Pächter und Verpächter bei Abschluss des Vertragsverhältnisses bzw. zum Verlängerungszeitpunkt ausgingen. Entscheidend ist hier die Darlegung, ob die Parteien im Rahmen der Vereinbarung des Pachtzinses neben den tatsächlichen

Gegebenheiten auch agrarrechtliche Subventionsmöglichkeiten berücksichtigten. Die Höhe des Pachtzinses im landwirtschaftlichen Bereich wird gerade durch die Möglichkeiten Fördergelder, sei es über Regionalprogramme, Milchreferenzmengen oder sonstige Stützungszahlungen zu erhalten, bestimmt.

Die Antragsteller äußerten sich nicht dazu, welche Bedingungen bei der Vereinbarung der Höhe des Pachtzinses insgesamt miteingeflossen sind, insb. ob die Parteien den Erhalt von Fördergeldern in ihre Pachtvereinbarung miteingeschlossen hatten. Werden schon die Determinanten zu Beginn des Vertragsverhältnisses nicht genannt, kann nicht gefolgert werden, ob Änderungen eingetreten sind und ob diese Änderungen die Äquivalenz zwischen Leistung und Gegenleistung nachhaltig beeinflussen könnten.

Auch soweit die Antragsteller angeben, die Geschäftsgrundlage sei deshalb weggefallen, da sie sich nicht mehr am Handel mit Zahlungsansprüchen beteiligen könnten, kann dies eine Vertragsanpassung nicht rechtfertigen. Zum einen betrifft diese Argumentation nicht die Äquivalenz während des bestehenden Vertrages, da die Möglichkeit des Handels jedenfalls für die Antragsteller erst nach Beendigung des Pachtverhältnisses eintreten könnte. Zum Anderen bestand auch bei Beginn des Vertrages diese Möglichkeit nicht, da die von der Fläche losgelöste Verfügungsbefugnis über Zahlungsansprüche erst mit der GAP-Reform des Jahres 2003 geschaffen wurde.

Des weiteren bestimmt § 593 Abs. 1 Satz 2, dass Verbesserungen oder Verschlechterungen, die in Folge der Bewirtschaftung der Pachtsache durch den Pächter eintreten, keine Änderung des Pachtzinses rechtfertigt. Grundsätzlich bleiben also Änderungen, die sich aus der Risikosphäre des Pächters ergeben, diesem allein zugerechnet. Wie oben ausgeführt, errechnen sich die Zahlungsansprüche nach der Betriebsprämienregelung nach den betriebsindividuellen Betrags des Betriebsinhabers bezogen auf die benutzte Fläche. Maßzahl ist in erster Linie die Art der Bewirtschaftung durch den Pächter im Berechnungszeitraum. Die personenbezogene Regelung der künftigen Zahlungsansprüche bleibt im Risikobereich des Pächters, wonach die begehrte Vertragsergänzung nach § 593 Abs. 1 Satz 2 BGB ebenfalls ausgeschlossen ist. Die Verpflichtung zur Zustimmungsübertragung im Wege einer Vertragsergänzung würde letztlich die im EG-Recht ausdrücklich geregelte Personenbezogenheit der Zahlungsansprüche obsolet machen und dem Regelungswerk widersprechen.

Soweit die Antragsteller auf eine Äquivalenzstörung abstellen, die nach Beendigung des Pachtverhältnisses eintritt, ist bisher nicht vorhersehbar, ob tatsächlich ein derart grobes Missverhältnis eintreten wird. Es steht nicht fest, ob die Antragsteller eine Wertminderung ihrer landwirtschaftlich verpachteten Grundstücke dadurch erleiden, dass sie nach Beendigung des Pachtverhältnisses Flächen zurückerhalten, für die ihnen keine Zahlungsansprüche zugewiesen sind. Nach der in Deutschland erfolgten Umsetzung der Ratsverordnung wurde die Betriebsprämienregelung derart ausgestaltet, dass von Beginn an eine möglichst gleich hohe Zahl von Zahlungsansprüchen und begünstigungsfähiger Fläche erreicht werden sollte. Es war das Ziel ein möglichst ausgewogenes Verhältnis für Zahlungsansprüche und landwirtschaftliche Flächen zu erreichen. Da Pächter, denen Zahlungsansprüche zugewiesen worden sind, zur Aktivierung dieser Ansprüche darauf angewiesen sind

wiederum Flächen zu erhalten, wird ein Bedarf an Flächen von Verpächtern bestehen, die ihrerseits keine Zahlungsansprüche mitverpachten können. Da nach der bisherigen Entwicklung auch ausgegangen werden kann, dass die Anzahl von beihilfefähigen Flächen sich verringert, könnte sogar ein Mehr an Zahlungsansprüchen im Vergleich zu beihilfefähigen Flächen entstehen, was den Verpächtern zu Gute käme. Die tatsächliche marktwirtschaftliche Entwicklung über den Zeitraum von 2008 hinaus ist bisher jedoch nicht konkret feststellbar. Jedenfalls kann nicht von einem schon jetzt existierenden groben und nachhaltigen-Missverhältnis ausgegangen werden.

### **III.**

Die Kostenentscheidung gründet sich auf §§ 34 Abs. 1, 44 und 45 LwVG.

### **IV.**

Die Rechtsbeschwerde war nach § 24 Abs. 1 zuzulassen, da die Entscheidung über die Rechtsfrage grundsätzliche Bedeutung hat. Bisher ist die Frage der Übertragung von Zahlungsansprüchen von dem Pächter auf den Verpächter zum Ende des Pachtverhältnisses nicht höchstrichterlich geklärt.

### **V.**

Der Geschäftswert bemisst sich nach §§ 34 Abs. 2, 35 Abs. 1 Nr. 2 a LwVG. Ausgegangen wurde von dem Wert eines Zahlungsanspruches von 88,- EUR pro Hektar. Nachdem Zahlungsansprüche für 3 Hektar Land betroffen sind, errechnet sich der Geschäftswert auf 264,- EUR.