

# AGRAR- UND UMWELTRECHT

Zeitschrift für das gesamte Recht der Landwirtschaft, der Agrarmärkte und des ländlichen Raumes  
Herausgegeben von der Deutschen Gesellschaft für Agrarrecht (DGAR)

33. Jahrgang

Agrar- und Umweltrecht Heft 7

Juli 2003

Schriftleitung: Abteilungsdirektor a. D. Dr. Bernold Bendel und Landw. Dir. Volkmar Nies

Ständige Mitarbeiter: RA Wolfgang Barran; Direktor Franz Baum; Vors. Richter a. Hess. VGH Blume; Prof. Dr. Johannes Dietlein; Prof. Dr. Harry Ebersbach; Notar Dr. Hermann J. Faßbender; Abt.-L. Rudolf Gebauer; Prof. Dr. Volkmar Götz; Prof. Dr. Karl Hasel; LD a. D. Dr. Rudolf Hessler; Abt.-Dir. Prof. Dr. Hans-Joachim Hötzel; Prof. Dr. Manfred Köhne; Prof. Dr. Karl Kreuzer;

Prof. Dr. Karl Kroeschell; RA Dr. Wolfgang Krüger; RA Horst Küseling; Präsident a. D. Franz Josef Lillotte; Prof. Dr. Ernst Lipinsky; RA Dr. Jürgen Lukanow; Vors. Richter a. OLG Prof. Dr. Christian Lüdtke-Handjery; Staatssekretär a. D. Prof. Dr. Klaus Otto Nass; Verbandsdirektor a. D. Dr. jur. h. c. Kurt Noell; Ltd. RD Dr. Siegfried Orf; Prof. Dr. Ekkehard Pabsch; RA Dr.

Berthold Peinemann; MinRat a. D. Dr. Josef Recken; Vizepräsident d. BVerwG a. D. Prof. Dr. Otto Schlichter; MinRat Dr. Hans-Gerd Schmidt; MinRat Paul Otto Schmitz; RA Dr. Bernhard Schulze-Hagen; Vizepräsident des Hess. VGH Heinz Stauth; Amtsgerichtsdirektor a. D. Dr. Wilhelm Steffen; Dir. Prof. Dr. Peter-Christoph Storm; Dr. Wolfgang Winkler.

## Beiträge

### Überlegungen zur Landpacht

Von Rechtsanwalt und Notar Dr. Ulrich von Jeinsen, Hannover

Das Spezialrecht zur Verpachtung landwirtschaftlicher Flächen und Betriebe (§§ 585–597 BGB) hat angesichts der Eigentumsstrukturen in den neuen und einer weiteren Konzentration in den alten Bundesländern im vergangenen Jahrzehnt an Bedeutung gewonnen. Dies zeigt die zunehmende Zahl obergerichtlicher Entscheidungen in diesem Bereich, auch zu Grundsatzfragen. Im Folgenden sollen diese Entwicklungen zusammengefasst bzw. dargestellt werden. Die zugrunde liegenden Überlegungen basieren auf der Überarbeitung der Landpachtcommentatur des Autors im *Staudinger*, die in diesem Jahr neu erscheinen wird.

#### 1. Gesetzesänderungen

Das Landpachtrecht hat in den vergangenen zwei Jahren zwei grundlegende Modifikationen der Rechte über sich ergehen lassen müssen, auf denen es basiert: die Schuldrechtsreform 2002 sowie zuvor das Mietrechtsreformgesetz vom 19. 6. 2001 (BGBl. I S. 1142). Beide Gesetze haben die Regelungen der Landpacht – von wenigen Ausnahmen abgesehen – substantiell nicht verändert: Angesichts der Neugliederung des Mietrechts sind in zahlreichen Fällen Verweisungsnormen andere geworden. Darüber hinaus wurden die Texte der Landpacht redaktionell einem dem Autor verschlossen gebliebenen neuen Verständnis angepasst, was zu so angeblich bedeutsamen Neuerungen wie „Pacht“ anstelle von „Pachtzins“ in § 587 oder Singular-/Plural-Formulierungen im Zusammenhang mit den Begriffen Veränderung oder Verschlechterung bei § 591 b geführt hat.

Nach § 537 Abs. 2 S. 2 a.F. stand bei der Verpachtung eines Grundstücks die Zusicherung einer bestimmten Grundstücksgröße der Zusicherung einer Eigenschaft gleich. Diese Bestimmung ist durch die Mietrechtsreform 2001 ersatzlos gestrichen worden, so dass sich die Frage, ob die Vereinbarung einer bestimmten Größe eine Eigenschaftsversicherung ist, nach den allgemeinen Regeln bestimmt.

Ein Kuriosum allerdings besteht in der zweifachen Änderung im Zusammenhang mit der Möglichkeit Verjährungsunterbrechung durch selbstständiges Beweisverfahren. Die im Rahmen der Mietrechtsreform 2001 vorgenommene inhaltliche Änderung (Einführung von § 548 Abs. 3) hatte erstaunlicherweise zu keiner Anpassung der landpachtrechtlichen Verjährungsvorschrift (§ 591 b) geführt, wohingegen sie über § 581 im allgemeinen Pachtrecht galt. Praktische Auswirkungen hat dies aber allenfalls für die Zeit zwischen dem In-Kraft-Treten der Mietrechtsreform 2001 (= 1. 9. 2001) und demjenigen der Schuldrechtsmodernisierung 2002 (= 1. 1. 2002). Denn der zwischenzeitlich neue § 548 Abs. 3 ist wegen der

Einführung des § 204 Abs. 1 Ziff. 7 n.F. nach vier Monaten wieder aufgehoben worden. Diesen handwerklichen Fehler des Gesetzgebers wird man für die relevante Zeit durch eine entsprechende Anwendung des § 548 Abs. 3 i. d. F. der Mietrechtsreform 2001, trotz des Inhalts des § 591 b, zu lösen haben.

Die zum 1. 1. 2002 in Kraft getretene Schuldrechtsreform hat zwar einige Bestimmungen des Mietrechts (redaktionell) wieder verändert, das Pacht- sowie Landpachtrecht jedoch nicht.

Im Zuge der Mietrechtsreform 2001 hat sich bei § 594 e über die Verweisungsnormen (§§ 542 bis 544, 553 und 554 a. F.) auch substantiell der Text einer Landpachtnorm geändert: Abs. 2 S. 3 ist weggefallen, weil eine dementsprechende Regelung in § 543 Abs. 2 enthalten ist. Von der Verweisung ausdrücklich ausgenommen ist § 543 Abs. 2 Nr. 3 a), b), der das fristlose Kündigungsrecht des Vermieters bei Zahlungsverzug des Mieters regelt. Insoweit ist für den Fall des Zahlungsverzuges des Pächters die Sonderregelung des § 594 e Abs. 2 getroffen worden. Grund für die Schaffung dieser Sondervorschrift sind die gegenüber der Miete i. d. R. erheblich längeren Zahlungstermine bei der Landpacht (BT-Drs. 10/509 S. 25).

Zu den Konsequenzen der Änderung miethrechtlicher Vorschriften für das Landpachtrecht, insbesondere im Bereich der außerordentlichen Vertragskündigung, s. weiter Ziff. 5.

Der durch das Gesetz zur Anpassung der Formvorschriften des Privatverkehrs an den modernen Rechtsgeschäftsverkehr vom 13. 7. 2001 (BGBl. I 1542) neu eingeführte § 126 a erlaubt die Ersetzung der eigenhändigen Namensunterschrift unter den Vertrag durch die elektronische. Nach dem Regel-Ausnahme-Prinzip des § 126 Abs. 3 besteht diese Möglichkeit auch im Bereich der Landpacht.

Durch diese Möglichkeit wird – im Verhältnis zur bisherigen Rechtslage – die ursprünglich sehr starke vertragliche Formstrenge (s. etwa BGHZ 40, 255, 262; KG Berlin OLGR 1995, 49) nach der in den letzten Jahren festzustellenden Lockerung (s. etwa OLG Düsseldorf WIB 1996, 356; OLG Celle OLGR 1998, 269) weiter relativiert. Künftig genügt also der an einem PC errichtete, nur auf dessen Speichermedien erfasste Landpachtvertrag der Form des § 585 a, wenn er auf beiden Seiten mit den Namen der Vertragspartner sowie deren elektronischer Unterschrift nach dem SignaturG versehen und alsdann per elektronischer Datenübermittlung ausgetauscht ist. Nach althergebrachter Form entstandene Vertragsdokumente (z. B. Anlagen) können eingescannt und mit versandt werden. Beide Vertragsparteien müssen mit dieser Form einverstanden sein. Sehr fraglich ist allerdings, wann ein derart verfasster und ausgetauschter Vertrag dem Prinzip der Einheitlichkeit der Urkunde entspricht. Denn nur elektronisch gespeicherte Urkunden sind der Gefahr späterer Veränderungen ausgesetzt, deren Urheber, Inhalt und Zeitpunkt anschließend kaum nachvollzogen werden kann.

Es fragt sich überhaupt sehr, ob man den beiden Parteien eines Landpachtvertrages mit derartigen Tendenzen einen Dienst erweist. Die Schriftform hat ihren guten Sinn in der Fixierung der Vertragsregeln in unzweideutiger Weise, die nur noch Auslegungs-, nicht aber Inhaltszweifel zur Folge haben kann. Je mehr dies relativiert wird, umso weiter entfernt sich die dann eintretende Situation – mit

allen Beweisschwierigkeiten im tatsächlichen Streitfall – vom ursprünglichen guten gesetzgeberischen Zweck.

Angesichts der Bedeutung der Milchwirtschaft für weite Regionen sei auch auf die jüngste Änderung des Milchquotenrechts hingewiesen. Die seit 1984 geltende Milchquotenregelung (MGVO, später MGV) ist nach ihren zwischenzeitlich über 40 Änderungen in ihrem System durch die ZAVO ab dem 1. 4. 2000 grundlegend geändert worden. Seither können Milchquoten nur ohne die (ehemals) zugehörigen Flächen übertragen werden, und zwar nur zu feststehenden Terminen und über von den Ländern einzurichtende Verkaufsstellen („Quoten-Börsen“). Nur hinsichtlich (hier) eines gesamten Betriebes, der als selbstständige Produktionseinheit bewirtschaftet und verpachtet wird, kann seither der Übergang der Milchquote vereinbart werden (§ 7 ZAVO). Am 1. 4. 2000 bestehende Pachtverträge können mit Weiterverpachtung der Milchquote verlängert werden (§ 12 ZAVO). Nies (AgrarR 2001, 4) hat zu Recht Bedenken gegen die Verfassungsmäßigkeit des neuen Rechts erhoben, das die in den vorhergehenden 15 Jahren sehr mühsam (die meisten Änderungen der MGVO basieren darauf, dass das BVerwG dem Verordnungsgeber glatte Unzulänglichkeit attestiert hatte) erhaltene Rechtssicherheit auf den Kopf stellt.

Es bleibt zu hoffen, dass die Neuregelung nicht einer ähnlichen Prozedur unterworfen wird. Damit ist niemandem, am wenigsten den um ihre Existenz kämpfenden Milchbauern, gedient. In deren Ohren muss es wie Hohn klingen, in unserem Lande einer teutonischen Regelungszwanghaftigkeit unterworfen zu sein, wohingegen Italien mit mediterranem Problem-(Lösungs-)bewusstsein zwar gerade zügig, in den vergangenen 16 Jahren im Interesse der eigenen Landwirtschaft gegen die der Quotenregelung zugrunde liegenden EU-rechtlichen Regelungen permanent und erheblich verstoßen zu haben, mit dem Ministerrat der EU aber darüber verhandelt, einen Erlass der entsprechenden Schadensersatzpflichten gegen eine Zustimmung zur europaweit einheitlichen Zinsbesteuerung einzutauschen, s. im Übrigen unter „Produktionsquoten“.

## 2. Agrargesellschaftsrecht

In den alten Bundesländern findet die Konzentration mit entsprechendem Wachstum landwirtschaftlicher Betriebseinheiten zumeist durch Zusammenschlüsse in Form von Gesellschaften bürgerlichen Rechts (GbR, §§ 705 ff.) statt. Aufgrund der neueren Rechtsprechung des BGH (NJW 2002, 1197; s. Karsten Schmidt NJW 2001, 993; Pohlmann WM 2002, 1421; Ulmer ZIP 2001, 585; hat die GbR eine zumindest beschränkte Rechtsfähigkeit erhalten, soweit sie als Teilnehmer im Rechtsverkehr eigene (vertragliche) Rechte und Pflichten begründet. Damit soll dem Vertragspartner die Unsicherheit der Rechtsverfolgung (unbekannte, häufig große bzw. schnell wechselnde Gesellschafterzahl, Vollstreckungsprobleme) weitgehend genommen sein. Zweifel hieran bleiben.

Wie problematisch die BGH-Rechtsprechung ist, kann man aus dem neuesten Urteil des BGH zur Kündigung eines Landpachtvertrages durch eine GbR ersehen (AUR, früher AgrarR 2003, 115); weil deren Vertretungsverhältnisse nicht aus einem Register ersichtlich sind, verlangt der BGH entweder das Handeln aller oder eine auf den Kündigenden ausgestellte Vollmacht. Wie selbstverständlich wäre es, diesen eigentlich richtigen Schluss zu ziehen, wenn man der GbR eben nicht eine beschränkte Rechtsfähigkeit zusprechen und sie dadurch in die Nähe einer Rechtsform stellen würde, bei der ein Organ vertretungsbefugt ist?

Von der Möglichkeit der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Betriebe in Form juristischer Personen ist vor allem in den neuen Bundesländern, in Zusammenhang mit der Umwandlung landwirtschaftlicher Produktionsgenossenschaften, Gebrauch gemacht worden. Durch das Landwirtschafts-Anpassungsgesetz (LwAnpG) vom 29. 6. 1990 in der Fassung vom 3. 7. 1991 (BGBl. I 1418) war den landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften die Möglichkeit eröffnet worden, zur Vermeidung ihrer Liquidation sich in eine oder mehrere natürliche oder juristische Personen aufzuspalten bzw. umzuwandeln (vgl. dazu v. Jeinsen, Zur Änderung des Landwirtschafts-Anpassungsgesetzes, AgrarR 1991, 177). Der Tradition ihrer Organisation zu DDR-Zeiten folgend, haben sich die landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften überwiegend in Form eingetragener Genossenschaften (eG) organisier. Darüber hinaus finden sich – teilweise regional sehr unterschiedlich – zu-

meist Aktiengesellschaften und Gesellschaften mit beschränkter Haftung.

Auf diese Entwicklungen hat der Gesetzgeber hinsichtlich der Landpacht bis jetzt erstaunlicherweise nicht reagiert. Daher ist das Gesetz bei einer strikt personalistischen Ausrichtung (z. B. in den §§ 594 d, 595) geblieben, die das weiterentwickelte Spektrum der pachtweisen Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Betriebe bzw. Flächen bei weitem nicht mehr abdeckt. Die dadurch zutage tretenden Probleme werden sich bis zu einer Gesetzesänderung nur durch eine erweiterte, an der Sache anstelle der Form orientierten Auslegung der relevanten Bestimmungen lösen lassen.

Für die Qualifizierung als Landpachtvertrag ist zunächst gleichgültig, ob die Vertragsparteien natürliche Personen, Personengesellschaften oder -gemeinschaften oder juristische Personen sind.

§ 589 Abs. 1 Nr. 2 verbietet die erlaubnislose Überlassung der Pachtsache durch den Pächter gegenüber einer Gesellschaft; auch einer Gesellschaft, der er beiträgt. Fraglich und gesetzlich nicht geregelt ist, was bei einem Wechsel der Pächter-Gesellschafter geschieht: Wenn nach dem spezifischen Gesetzeswortlaut bereits die Einbringung des Landpacht-Vertragsgegenstandes in einen Zusammenschluss ohne Verpächter-Zustimmung nicht gestattet ist, liegt nahe, auch jeden Wechsel in der Zusammensetzung des Zusammenschlusses als die Identität des Vertragspartners genauso tangierend von der Verpächter-Erlaubnis abhängig zu machen.

M. E. wird man hier zu differenzieren haben. Nur wenn hinsichtlich der für die Pächtergesellschaft vereinbarungsgemäß handelnden Personen über die gesellschaftsrechtliche Maßnahme hinaus Personenidentität verbleibt, kann der Verpächter weder Unterlassung verlangen noch außerordentlich kündigen. Derart wird der Verpächter jedoch reagieren dürfen, wenn ein ehemals bei Vertragsbeginn (vereinbarungsgemäß) in der Geschäftsführung aktiver Gesellschafter einer Personengesellschaft während der Vertragsdauer ausscheidet oder auch – nach Beendigung seiner aktiven Mitwirkung – nur noch als reiner Kapitalgeber fungiert. Bei juristischen Personen gilt dies dann gleichermaßen bei einem Wechsel in der Geschäftsführung; jedoch wird nur bei großen, kapitalistisch anstelle personell geprägten Einheiten ein Gesellschafterwechsel die gleichen Konsequenzen ermöglichen können.

Aus diesen Überlegungen wird diesseits die vom BGH neuerdings (RdL 2002, 228) vertretene Auffassung nicht geteilt, wonach die „Überführung“ eines Landpachtvertrages auf eine neue Gesellschaft im Wege der Verschmelzung ohne weiteres keinen Verstoß gegen die Bestimmung darstellt. Dass der BGH dem Verpächter dabei ausnahmsweise ein Recht zur fristlosen Kündigung bei (konkret nachzuweisender) Verletzung seiner Interessen einräumt, steht m. E. im Widerspruch zu dem Regel-Ausnahme-Mechanismus dieser Vorschrift. Richtigerweise kann dies nur bei bloßer Umwandlung der Rechtsform nach dem UmwG und im Übrigen erhalten bleibender Gesellschafter-Identität auf Pächtersseite gelten; ebenso also, wie wenn der als natürliche Person handelnde Pächter selbst die Bewirtschaftung nur in seinem Handelsgeschäft fortsetzt, da dann die Herrschaft und Obhut über die Pachtsache bei der Person verbleibt, denen der Verpächter sie einräumen wollte.

In seiner Entscheidung vom 28. 9. 2000 (AgrarR 2003, 28) hat das Brandenburgische OLG wohl auch diese Auffassung vertreten, aus Sachverhaltsgründen den automatischen Übergang des Landpachtverhältnisses nur deshalb abgelehnt, weil nicht feststand, dass nach (nur) formwechselnder Umwandlung die neue Gesellschaft Rechtsnachfolgerin der alten geworden ist.

Diese Überlegungen haben gleichfalls Konsequenzen für die Anwendung des Sonderkündigungsrechts des § 594 d. Stirbt ein Gesellschafter, der lediglich als Kapitalgeber fungieren, also bei Pachtvertragsbeginn in der Geschäftsführung nicht aktiv mitarbeiten sollte, gibt es keine Berechtigung zu einer Kündigung nach § 594 d Abs. 1. Erst recht kommt kein Kündigungsrecht der Gesellschaft gegenüber dem Verpächter in Betracht. Anders ist es nur bei Tod eines bei Vertragsbeginn (vereinbarungsgemäß) aktiven Gesellschafters. Allein für diesen Fall greift die Norm nach ihrem Sinngehalt.

Vereinbaren die Gesellschafter im Gesellschaftsvertrag, dass bei Tod eines Gesellschafters die Gesellschaft von den anderen fortgesetzt wird, ohne dass die Erben des Verstorbenen in dessen Gesellschafterposition nachrücken (Fortsetzungsklausel), so steht das Widerspruchsrecht des § 594 d Abs. 2 dem/den verbleibenden Gesellschafter(n) zu. Sollte der Verstorbene außerhalb des Kreises der Gesellschafter beerbt werden, können die Verbleibenden dieselbe

Konsequenz unter dem Gesichtspunkt der *actio pro socio* für sich erreichen.

Wird die Gesellschaft aufgelöst, gilt folglich § 594 d Abs. 1 entsprechend. Ob dies auch für Abs. 2 gilt, wird vom Einzelfall abhängen. Vereinbaren die Gesellschafter z. B. die Fortsetzung des Landpachtvertrages insgesamt durch einen oder mehrere von ihnen, besteht eine Berechtigung für das Recht zum Widerspruch; bei vereinbarter Aufteilung der Flächen unter ihnen kann nicht mehr von demselben Pachtverhältnis die Rede sein, um dessen Fortsetzung es gehen soll.

Ist der Pächter eine juristische Person, so gelten auch im Zusammenhang mit § 594 d die zur Personengesellschaft vorgenommenen Differenzierungen sinngemäß. Der Tod eines lediglich Kapital gebenden Gesellschafters ist auf das Landpachtverhältnis ohne Einfluss; anders ist es stets bei Tod der Person, die bei Vertragsabschluss Geschäftsführer war und demzufolge die Person, in der sich die u. a. aus § 589 folgende Pflicht zur persönlichen Bewirtschaftung konkretisierte.

Problematisch ist, inwieweit die Pächter-Schutzbestimmung des § 595 auf diejenigen Fälle ausgeweitet werden kann, in denen nicht eine natürliche Person, sondern eine Personengesellschaft oder eine juristische Person Pächter ist. Die Abgrenzung ist nach diesseitiger Auffassung entsprechend vorzunehmen: Auf die Verhältnisse eines Personengesellschafters, der lediglich als Kapitalgeber fungiert, kann es nicht ankommen. Anders ist es hinsichtlich eines bei Vertragsbeginn (vereinbarungsgemäß) aktiven Gesellschafters; für diesen Fall allein greift die Norm nach ihrem Sinngehalt.

Ist der Pächter eine juristische Person, sind die Verhältnisse eines lediglich Kapital gebenden Gesellschafters hinsichtlich der Berechtigung zum Pachtschutz ohne Belang; anders ist es stets hinsichtlich einer Person und ihrer Familie, die bei Vertragsabschluss Geschäftsführer war.

### 3. Vertragliches – Allgemeine Geschäftsbedingungen

Soweit Landpachtverträge von einer Partei als (kaum verhandelbare) Vertragsmuster vorgegeben werden, unterliegen sie der Kontrolle nach deren Bestimmungen §§ 305 ff. Praktisch relevant wird dies stets, wenn große Institutionen – wie etwa in den Neuen Bundesländern die Treuhand-Nachfolgegesellschaft BVVG – als Verpächter auftreten (BGH AgrarR 1998, 353; a. A. Peinemann AgrarR 1996, 47). Auch dann, wenn eine Partei ein – etwa von einem Berufsverband oder einem Verlag erstelltes Vertragsformular – erwirbt, ausfüllt und der anderen als Vorschlag unterbreitet, ist sie allgemeine Geschäftsbedingungen steller Verwender i. S. v. § 305, zu deren Lasten nach etwa § 305 c Abs. 2 Unklarheiten gehen (Staudinger/Schlösser [1998] § 1 AGBG Rn. 25; vgl. zum Unterschied zwischen Stellen und Aushandeln BGH DB 2000, 817).

Speziell zu landpachtrechtlicher Probleme gibt es inzwischen einige Entscheidungen, wonach formulärmäßige Regelungen zur Nichtigkeit nach § 307 Abs. 1 und 2 führen:

- das Versagen von Pachtschutz nach § 595 für den Pächter (AG Fürstenwalde AgrarR 1996, 27),
- die Vereinbarung eines Vertragsstrafeversprechens für den Fall der Nichteinhaltung vom Pächter übernommener Investitionspflichten, wenn die Vertragsstrafe unangemessen ist (BGH AgrarR 1998, 353),
- die Vereinbarung des Kündigungsrechts für nur eine Partei in einem langfristigen Vertrag (OLG Rostock AgrarR 1998, 219);
- die Vereinbarung eines Sonderkündigungsrechts zugunsten des Verpächters für den Fall der (teilweisen) Veräußerung des Pachtgegenstandes (OLG Oldenburg NdsRpfl. 1996, 12);
- hingegen ist der Ausschluss eines Vertragsverlängerungsanspruchs nach § 595 in Verträgen mit Treuhand-Nachfolgeinstitutionen für den Fall einer Restitution zulässig (BGH AgrarR 1999, 215)

Die Entscheidung des OLG Oldenburg darf aber nicht verallgemeinert werden. 594 e ist – anders als nach § 569 Abs. 5 bei der reinen Wohnraumüberlassung – grundsätzlich dispositiv. Daher ist die Vereinbarung von Sonderkündigungsrechten auch in vorformulierten Verträgen zulässig, wenn sich dafür ein sachlicher Grund findet.

Soweit z. B. in den Neuen Bundesländern Flächen verpachtet sind, die nach dem Vermögensgesetz ihren früheren Eigentümern zurückgegeben werden müssen, unterliegen sie insoweit auch einer öffentlichen Aufgabe im Sinne von § 595 Abs. 3 Nr. 4; ein Vertragsverlängerungsanspruch des Pächters besteht dann nicht. Es erscheint daher

sachgerecht, dem Verpächter bei latent vorhandenen Rückgabeanträgen das Recht zu geben, ohne Verstoß gegen § 307 für diese Fälle ein Sonderkündigungsrecht auch in vorformulierte Verträge aufzunehmen. In Weiterentwicklung dieses Gedankens sind die Privatisierungsaufträge der BVVG sowie der BVS als öffentliche Aufgaben anzusehen. Dies hätte zur Konsequenz, dass eine vertraglich vereinbarte Kündigung bei beabsichtigtem Privatisierungsverkauf mit § 307 vereinbar ist. Gleiches muss gelten, wenn die BVVG/BVS als Privatbetriebe der öffentlichen Verwaltung ihnen gehörende Flächen zu anderen öffentlichen Aufgaben i. w. S. (z. B. Entwicklung von Infrastrukturmaßnahmen, Ausgleichsflächen) zur Verfügung stellen sollen.

### 4. Produktionsquoten

Produktionsquoten für Milch und Zucker stellen nach nunmehr einhelliger Meinung kein Recht i. S. v. § 541 dar, sie sind als „subventionssähnlich abgabenrechtliche Bevorzugung“ zu qualifizieren (BGH AgrarR 1997, 214). Sie gehen bei Pachtende auf den Verpächter über. Der Erwerb der Produktionsquote ist ebenso wenig als Verwendung anzusehen wie die Quote selbst eine Verwendung ist; sie ist eine Produktionsbeschränkung, die nach Vertragsende (§ 596) auf den Verpächter (entschädigungslos) übergeht. Der Pächter hat selbst dann die Quote entschädigungslos zurückzugeben, wenn sie zum Zeitpunkt des Vertragsbeginns noch nicht erteilt, vielmehr während der Vertragszeit pächterseits „erarbeitet“ wurde (OLG Hamm AgrarR, 1997, 20; OLG Celle OLGR 1998, 136; OLG Celle OLGR 2002, 45 = RdL 2002 75).

Ergibt sich die Chance auf weiter gehende Zuteilung, hat der Pächter sie wahrzunehmen und in Höhe seiner Aufwendungen einen Anspruch nach § 591. Kann/will er die Mittel zum Erwerb nicht aufwenden, hat er wenigstens den Verpächter zu informieren, damit dieser die Quote erwerben und ihm ggf. verpachten kann (arg. OLG Naumburg AgrarR 2001, 355 BGH RdL 2001 212 = AgrarR 2001, 381; a. A. OLG Celle OLGE 1994, 32).

Dass die Aufgabe der Produktion mit entsprechendem Verfall der Quote ebenso wenig ohne Verpächterzustimmung erfolgen kann wie der (nach der früheren MGV mögliche) Verkauf der Quote, versteht sich vor diesem Hintergrund von selbst (s. BGH AgrarR 1997, 214).

Hat der Pächter die Milchproduktion aufgegeben, sei es mit Verpächter-Erlaubnis nach § 590 Abs. 2 oder aufgrund Vertragsverstoßes, hat er bei Vertragsende jedenfalls evtl. erhaltene (staatliche) Ausgleichsleistungen dem Verpächter zu übergeben bzw. (bei wiederkehrenden Leistungen) zu übertragen (BGH AgrarR 1997, 214 zur Aufgabevergütung); dies kann den Schadensersatzanspruch des Verpächters jedoch nur mindern.

Wenngleich Rechtsprechung und Literatur sich in der Vergangenheit im Wesentlichen mit Problemen im Bereich der Milchquote beschäftigt haben, können – bezogen auf die Rechtsfragen zwischen Pachtvertragsparteien – die Gedanken auf die Behandlung von Zucker-Produktionsquoten nach der derzeitigen Zuckermarktordnung übertragen werden. Aufgrund der Quotenzuteilung durch die Fabrik stellen sich ergänzend gesellschaftsrechtliche Fragen. Dies beispielsweise dann, wenn die Zuteilung von Produktionsquoten an den Erwerb oder die Übertragung einer Beteiligung am Unternehmen geknüpft wird; dann erstreckt sich die Übertragungspflicht des Pächters auch auf die entsprechende Beteiligung („MZBAK“-Rechtsprechung AG Magdeburg, AgrarR 2000, 370; OLG Naumburg AgrarR 2001, 355, BGH RdL 2001, 212 = AgrarR 2001, 381).

### 5. Sonstiges, neue Entscheidungen und Entwicklungen Pachtsache

Unter „Landwirtschaft“ i. S. v. § 585 sind Ackerbau, Wiesen- und Weidewirtschaft, der Erwerbsgarten- oder Obstbau sowie der Weinbau (BGH RdL 2000, 234) zu verstehen.

#### Pachtsachenbeschreibung

Ist die Pachtsache mit Verpächter-Erlaubnis berechtigterweise geändert, ist die ggf. zu Vertragsbeginn erstellte Pachtsachenbeschreibung (§ 585 b) unrichtig, und jede Partei kann eine ergänzende verlangen. Auch wenn nunmehr die landwirtschaftliche Bestimmung der Pachtsache fehlt, bleibt dieser Anspruch – mit der Möglichkeit der Anrufung des Landwirtschaftsgerichts – als Ausfluss der ursprünglich existierenden Bestimmung ebenso bestehen wie bei einer evtl. späteren nochmaligen Änderung.

### Ordnungsgemäße Bewirtschaftung, vertragswidriger Gebrauch

Die Parteien können jedoch die Düngung mit Klärschlamm ausdrücklich verbieten oder zulassen; in beiden Alternativen ist eine Missachtung der Vereinbarung ein Verstoß gegen den Grundsatz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung (OLG Celle AgrarR 1997, 259; OLG Koblenz AgrarR 1999, 350, in diesem Fall hatte eine Gemeinde den Pächter ausdrücklich zur Düngung mit Klärschlamm verpflichtet). Ist der Klärschlamm unbedenklich und haben die Parteien nichts vereinbart, liegt bei Verwendung kein Verstoß gegen § 686 Abs. 1 S. 2 vor (OLG Celle AgrarR 1997, 258).

Auch das Brachliegenlassen von Ackerland erfüllt den Tatbestand von § 590a, wenn dadurch Schäden am Boden oder Bewirtschaftungsschwernisse zu erwarten sind (OLG Rostock AgrarR 1998, 219). Die eindeutige Ankündigung vertragswidrigen Gebrauchs reicht zur Geltendmachung des Unterlassungsanspruchs aus (OLG Koblenz AgrarR 2000, 333).

### Veränderungen der Pachtsache

Ist während der Vertragszeit der Zustand der Pachtsache einvernehmlich geändert worden (§ 590), ist dieser der Maßstab auch für die Rückgabe bei § 596. Hat z. B. der Verpächter zu einer Verwendung i. S. v. § 591 die Zustimmung erteilt, ist der Pächter zur Rückgabe in dem durch die Verwendung beeinflussten Zustand verpflichtet; er hat Ersatzansprüche, darf die Pachtsache aber nicht zur Erreichung des vor der Verwendung vorhandenen Zustands verändern (BGH AgrarR 2001, 144).

Genehmigungspflichtige Veränderung in diesem Sinne ist auch jede Veränderung, die zu einer wesentlichen wertverändernden Beeinträchtigung führt, die aus ihrer Natur heraus nicht oder zumindest nicht in der (verbleibenden) Pachtzeit rückgängig gemacht werden kann (OLG Celle OLG 1998, 198 für die Inanspruchnahme der Milchaufgabevergütung mit der Konsequenz einer nicht mehr bei Vertragsende auf den Verpächter zurückgehenden Milchquote [Rechtslage bis 2000]; s. a. BGH AgrarR 1997, 214). Dies gilt beispielsweise auch dann, wenn bei Umwandlung von Acker- in Dauerbrache zwar eine Wiederherstellung zum Vertragsende möglich ist, jedoch durch Wegfall von Fördermitteln oder Bewuchs mit Bäumen und daraufhin „drohender“ Stellung unter Naturschutz dauerhafte Wertbeeinträchtigungen zu befürchten sind (OLG Rostock AgrarR 1998, 219).

Nimmt der Pächter eine die landwirtschaftliche Bestimmung der Pachtsache verändernde Maßnahme ohne (vorherige) Genehmigung vor, hat der Verpächter einen Anspruch auf Unterlassung bzw. Beseitigung sowie ggf. auf Schadensersatz; so etwa bei Aufgabe der Milchproduktion und Erhalt einer Rente nach der bis 2000 geltenden Milchquotenregelung (OLG Oldenburg AgrarR 1996, 342; OLG Celle AgrarR 1996, 227; zu Auskunftspflichten OLG Hamm AgrarR 1997, 20). Diese können aber erst bei Pachtende geltend gemacht werden (OLG Oldenburg AgrarR 1997, 20), wobei auf die kurze Verjährung nach § 591 b zu achten ist.

Sind die Wirkungen der Änderung auf die Pachtzeit beschränkt, bedarf diese keiner Erlaubnis des Verpächters. Die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes am Ende der Pachtzeit muss allerdings in einem Umfang gewährleistet sein, dass die Anschlussbewirtschaftung im Sinne der (durch die getroffenen Vereinbarungen durchgeführten) Widmung der Pachtsache vor der Änderung ohne zeitliche Verzögerung oder wirtschaftliche Beeinträchtigung möglich ist. Bricht der Pächter z. B. Dauerweiden zu Ackerland um, reicht nicht aus, dass die Flächen bei Pachtzeitende noch nicht wieder als Dauerweiden mit entsprechender Ertragskraft zu benutzen sind. Bei Umstellung von intensiver auf extensive Bewirtschaftung (ggf. noch nach den Vorschriften eines ökologischen Produktionsverbandes) erfolgt häufig ein Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz. Dementsprechend sehen die Flächen dann aus bzw. sind in ihrer Ertragskraft gemindert. In derartigen Fällen darf die andere (als bei Vertragsbeginn vereinbarte) Nutzung nur so lange dauern, wie aufgrund anschließender Überführung in die ursprüngliche Wirtschaftsweise bei Pachtvertragsende die ursprüngliche Situation wiederhergestellt ist.

Stellt der Pächter die Bewirtschaftungsform (einzelner Flächen) auf eine biologische um, hat dies in der Umstellungsphase häufig erhebliche Aufwendungen zur Folge, bis die Flächen als biologisch bewirtschaftete (z. B. „Bioland“) anerkannt werden und in zweiter Konsequenz ausreichende Erträge bringen. Es ist andererseits nicht zu verkennen, dass in Zeiten drastisch sinkender Marktfrucht-

preise derart umgestellte Flächen einen eigenen Wert repräsentieren, der nach § 591 bei Vertragsende auszugleichen ist – Zustimmung des Verpächters zur Nutzungsänderung natürlich vorausgesetzt.

### Vertragsanpassung

Nach § 593 haben die Vertragsparteien unter Durchbrechung des Grundsatzes „pacta sunt servanda“ einen Anspruch auf Vertragsanpassung bei einer Änderung der maßgeblichen Verhältnisse. „Verhältnisse“ sind die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, unter denen das Vertragsverhältnis begonnen wurde, und zwar in

- allgemein (wirtschaftlicher Hinsicht): Dies ist der Regelfall, der für Vertragsänderungen infrage kommt; darunter fallen die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung in der Landwirtschaft (BGH AgrarR 1997, 122 = RdL 1997, 119), Geldentwertungen, Steuererhöhungen, wirtschaftspolitische Lenkungsmaßnahmen (wie Abbau von Subventionen), Einführung einer Kontingentierung (a. A. OLG Oldenburg AgrarR 1994, 373), Naturkatastrophen; oder in
- betriebsbezogener/persönlicher Hinsicht: Berücksichtigt werden sollen (ausnahmsweise) auch die auf den Betrieb des Pächters bezogenen Verhältnisse, so etwa Beeinträchtigungen des individuellen Betriebes durch Witterungsverhältnisse, Tierseuchen, Bewirtschaftungsschwernisse aufgrund Krankheit, Unfall o. Ä.

Die früher vertretene Auffassung, wonach veränderte Bedingungen auf dem Pachtmarkt allein kein Grund für ein Anpassungsverlangen seien, wird aufgegeben. Vielmehr erscheint es sachgerecht, grundsätzlich die Entwicklung der Pachtpreise unter Berücksichtigung vergleichbarer Objekte und regionaler Besonderheiten gleichermaßen als nachhaltige Veränderung der Verhältnisse anzuerkennen (so die h. M., s. BGH AgrarR 1997, 122 = RdL 1997, 119 m. w. N.). Jedoch sollte aus agrarstrukturellen Gründen insoweit eine gewisse Kontinuität beibehalten werden und zu zurückhaltender Anwendung führen, der bei längerfristigen Verträgen durch die ursprüngliche Vereinbarung Rechnung getragen werden soll; dies insbesondere, weil der Grundsatz der auch langfristigen vertraglichen Bindung im Verhältnis zu einem wirtschaftenden Landwirt kaum unter Verbraucher- oder Mieterschutzgesichtspunkten eingeschränkt werden müsste.

Hinsichtlich des Umfangs der Anpassung ist grundsätzlich Zurückhaltung geboten. Denn die Bestimmung ist die Ausnahme zu dem auch bei langfristigen Verträgen geltenden Prinzip „pacta sunt servanda“. Dies bedeutet sowohl umfänglich wie zeitlich nur die Korrektur des groben Missverhältnisses unter Berücksichtigung der individuellen Umstände, jedoch nicht eine automatische Anpassung an das „marktübliche“, und dies schon gar nicht unter Berücksichtigung evtl. künftiger Entwicklungen. Daher wird diesseits der Auffassung des OLG Köln (RdL 1994, 106) widersprochen, wonach ein (etwa familienbedingter) bei Vertragsbeginn vereinbarter Pächtervorteil diesem im Rahmen einer Anpassung nach § 593 nicht unbedingt erhalten bleiben muss.

Obergrenze des Zulässigen ist jedenfalls dasjenige, was bei einer Inhaltskontrolle nach § 4 Abs. 1 Nr. 3 LPachtVG „gerade noch“ akzeptabel ist.

Eine Orientierung dabei ausschließlich an Indizes bleibt problematisch. So hat etwa das OLG Oldenburg (RdL 1989, 254 = AgrarR 1990, 141) entschieden, dass eine automatische Anpassung des Pachtzinses an die Entwicklung der Schweinepreise nur zulässig ist, wenn mit den Erzeugnissen von den Pachtflächen auch Schweinemast betrieben wird.

Ob bei der Bestimmung der Anpassung aus Pächtersicht dessen betriebswirtschaftliche Deckungsbeitragsrechnung so absolut abzulehnen ist wie der BGH dies meint (AgrarR 1997, 122 = RdL 1997, 119; RdL 1999, 119), erscheint zweifelhaft. Einerseits ist richtig, dass der Umfang des Beitrags der Pachtflächen zu der (aktuellen) betrieblichen Ertragsituation ebenso wenig Auslöser einer Pachtzinsanpassung sein kann wie die (veränderte) Ertragsituation selbst. Die Deckungsbeitragsrechnung ist jedoch eine objektive Rechengröße, die angibt, wie sich der betriebliche Gesamtgewinn verändert, wenn das Produktionsverfahren um eine Einheit ausgedehnt oder reduziert wird. Sie kann mithin insbesondere bei der Beurteilung einer angemessenen Stücklandpacht wertvolle Hilfe leisten. Wenn also die „regional übliche Vergleichspacht“ Auslöser einer Pachtzinsanpassung nach § 593 sein kann, ist die Frage nach deren Einfluss auf zumindest die (verobjektivierte) Ertragslage des Betriebs m. E. ein entscheidendes Parameter.

### Übergabe bei vorweggenommener Erbfolge

Nach § 593 a geht das Vertragsverhältnis bei Grundstückspacht und vorweggenommener Übergabe des Pächter-Betriebes automatisch auf den Übernehmer über. Die gesetzlich vorgeschriebene Anzeige ist jedoch ebenso wenig Voraussetzung für den wirksamen Vertragseintritt des Übernehmers (OLG Koblenz RdL 2002, 121) wie diese Rechtsfolge bei nicht rechtzeitiger Anzeige entfällt (OLG Hamm AgrarR 1998, 440); sie wird ggf. Auslöser von Schadensersatzansprüchen sein.

### Außerordentliche Vertragskündigung aus wichtigem Grund

Durch die inhaltliche Erweiterung des Mietrechts in § 543 Abs. 1 S. 2 ist jetzt auch gesetzlich und entsprechend der bisherigen herrschenden Literaturmeinung (Staudinger/Sonnenschein [1995] § 581 Rn. 400) ein Recht zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund nach § 594 e auch bei fehlendem Verschulden gegeben, wenn in der Person eines Vertragsteils Umstände eingetreten sind, die es unter Abwägung der beiderseitigen Interessen und nach strenger Prüfung für den anderen Vertragsteil unzumutbar erscheinen lassen, das Pachtverhältnis fortzusetzen.

Die fristlose Kündigung wegen Nichtgewährung oder späterer Entziehung des Gebrauchs setzt voraus, dass die Störung erheblich ist. Dies gilt trotz Wegfalls des § 542 Abs. 2 a. F., weil sonst dem Pächter die Vertragsfortsetzung zumutbar ist. Liegt ein Mangel vor, ist wegen des Anspruchs des Pächters auf den vertragsmäßigen Gebrauch zunächst einmal davon auszugehen, dass er auch erheblich ist. Eine Bewertung als unerheblich ist nur gerechtfertigt, wenn es sich allenfalls um einen marginalen Mangel handelt.

Nach den §§ 594 e Abs. 1, 553 a. F. konnte der Verpächter das Pachtverhältnis fristlos kündigen, wenn der Pächter ungeachtet einer Abmahnung durch vertragswidrigen Gebrauch der Pachtsache die Rechte des Verpächters in erheblichem Maße verletzte oder die Pachtsache erheblich gefährdete. § 553 a. F. ist in § 543 Abs. 2 Nr. 2 aufgegangen, der jedoch – im Gegensatz zu den Motivangaben des Gesetzgebers – erheblich enger formuliert ist und nur noch die beiden Fälle vertragswidrigen Gebrauchs (Sorgfaltsvernachlässigung, unbefugte Gebrauchsüberlassung) aufführt, die in § 553 a. F. exemplarisch genannt waren. Es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass dies mehr als ein Formulierungsfehler ist, der Gesetzgeber also die Kündigungsrechte des Verpächters eines Landpachtvertrages – mit den schon vom Vertragsgegenstand sehr viel weiter gehenden Möglichkeiten eines vertragswidrigen Gebrauchs – derart einschränken wollte. Daher wird man hinsichtlich aller nicht unter § 543 Abs. 2 Nr. 2 zu subsumierenden Fälle des vertragswidrigen Gebrauchs über die Generalklausel des § 543 Abs. 1 zur Berechtigung einer fristlosen Kündigung kommen müssen. Wichtig ist insoweit, dass Verschulden zur Anwendung von § 543 Abs. 1 nicht stets vorliegen muss, vielmehr nur ein (Regel-)Fall für das Recht des Vertragspartners auf fristlose Kündigung ist.

Durch die Fassung von § 543 Abs. 2 Nr. 3 infolge der Mietrechtsreform 2001 sind auch diese Parameter in Richtung einer Gefährdung der Pachtsache verändert worden. Diese Beschränkung wird gleichermaßen den Bedürfnissen der Parteien eines Landpachtvertrages nicht gerecht: Die gefährdeten Verpächter-Interessen können, anders als beim Mietvertrag, ganz anderer Natur sein und müssen auch Rechtspositionen umfassen. Es bietet sich an, die bisher zu §§ 594 e, 553 a. F. entwickelten Überlegungen hinsichtlich der Landpacht-Vertragsparteien (weiterhin) über § 543 Abs. 1 in die Interessenabwägung einzubeziehen.

### Pachtschutz

Zur Frage, bei welchen Größen- und damit Ertragsverhältnissen ernsthafterweise von einer Lebensgrundlage des Gesamtbetriebes (Eigenland und Zupachtflächen) des Pächters gesprochen werden kann, ist auf den individuellen Betrieb in seinem makroökonomischen Umfeld abzustellen: In Zeiten steigender Kosten und sinkender Erträge, gar noch bei Wegfall staatlich garantierter Interventionspreise werden zu kleine Einheiten den Schutz des § 595 nicht für sich reklamieren können. Denn auch die Beurteilung des Pächterschutzes ist nach den Grundsätzen auszulegen, die das Bundesverfassungsgericht (AgrarR 1995, 12) im Zusammenhang mit der Privilegierung jeglichen landwirtschaftlichen Sonderrechts aufgestellt hat: So weit und so lange es das gesetzgeberische Ziel ist, landwirtschaftliches Sonderrecht – hier also eine die Vertragsfreiheit tangierende Verlängerung von Pachtverhältnissen – zu schaffen bzw. zu er-

halten, ist dies nur so weit und so lange anzuwenden, als der gesetzgeberische Wille erreicht wird, leistungsfähige Betriebe in bäuerlicher Hand zu erhalten. Besteht der Pächterbetrieb – gleichgültig ob Betriebs- oder Zupacht – aus nur geringen, minderwertigen und/oder ihrerseits nur (noch) kurzfristig angepachteten Flächen, wird man insgesamt nicht mehr davon sprechen können, dass auf der Pächterseite ein schutzwürdiger landwirtschaftlicher Betrieb vorhanden ist, der ihm und seiner Familie eine ausreichende Lebensgrundlage gewährleistet. Dann ist es auch nicht gerechtfertigt, die Pächterinteressen insoweit als überwiegend anzusehen, als die im Pachtschutzverfahren zu beurteilende Betriebs- oder Zupacht eine Art „letzten Strohalm“ für seine wirtschaftliche Existenz und die seiner Familie darstellt.

In diesem Sinne kann umgekehrt der apodiktischen Auffassung des OLG Stuttgart (RdL 1996, 230) nicht gefolgt werden, ein kleinerer Eigenbetrieb von (im entschiedenen Fall) 50 ha reiche stets als Lebensgrundlage aus, weshalb der Wegfall einer Zupacht (hier 22 ha) keine unzumutbare Härte sein könne.

Zur Frage der Inanspruchnahme von Pachtschutz im Falle von Pächter-Gesellschaften s. oben unter Ziff. 2.

### 6. Steuerrecht

Bei Verpachtung eines zuvor selbst bewirtschafteten landwirtschaftlichen Betriebes stellt sich für den Verpächter das Problem der steuerlichen Betriebsaufgabe. Denn nach Pachtbeginn betreibt er reine Vermögensverwaltung, also eine Tätigkeit, die typischerweise im Privatvermögen erfolgt. Die Konsequenz wäre nicht nur ein Wechsel in der Einkunftsart (von LuF zu VuV), sondern – viel gravierender – die zwingende Überführung des (ehemaligen) Betriebs- in das Privatvermögen des Verpächters. Dieser hätte dann die stillen Reserven aufzudecken und zu versteuern. Um diesen erheblichen Nachteil zu vermeiden, billigt die Rechtsprechung dem Verpächter ein Wahlrecht zu. Er kann zum Zeitpunkt der Verpachtung wie auch während der gesamten Vertragslaufzeit die Betriebsaufgabe erklären und hat dann die stillen Reserven gem. §§ 13, 14, 15 Abs. 1 S. 1 Ziff. 1, 16 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 34 Abs. 2 EStG zu versteuern. Ohne diese Erklärung bleibt der Pachtgegenstand sein Betriebsvermögen.

Dieses Wahlrecht besteht aber nur bei der Betriebspacht mit Verpachtung der wesentlichen Betriebsgrundlagen, also der typischen eisernen Verpachtung (BFH DSStR 1997, 1880). Ausnahmsweise für die landwirtschaftliche Betriebspacht weicht der BFH (BStBl. 1991 II 883) von diesem Prinzip ab: Wird ein landwirtschaftlicher Betrieb ohne Inventar verpachtet, liegt darin noch keine Betriebsaufgabe, die einer steuerlichen Fortführung entgegenstehen würde.

Wird ein landwirtschaftlicher Betrieb erworben und im Anschluss daran verpachtet, wird er stets dem Privatvermögen zugerechnet (BFH BStBl. 1989 II 863; FR 1996, 353). Der Verpächter hat also ebenso wenig ein (umgekehrtes) Wahlrecht wie er Veräußerungsgewinne aus einem vorhergehenden Verkauf auf einen verpachteten Betrieb nach § 6b EStG übertragen kann.

Die dauerhafte Verpachtung einzelner landwirtschaftlicher Flächen führt stets zu einer steuerlichen Entnahme mit der Konsequenz der Besteuerung evtl. stiller Reserven.

### 7. Verfahrensrecht

Nicht ganz einsichtig ist, dass nach § 1 LwVG nur Streitigkeiten aus genau genannten Bestimmungen des Landpachtrechts sowie solche aus der „Landpacht im Übrigen“ (§ 1 Nr. 1 a LwVG) diesem Verfahrensrecht zugeordnet sind, wohingegen im Übrigen die ZPO gilt. Dies umso weniger, als nach der Rechtsprechung des BGH (RdL 1999, 119) sogar Regelungen der ZPO auf nichtstreitige Verfahren nach dem LwVG analog anzuwenden sind. Die Zweiteilung des Verfahrens führt in vielen Fällen zu schwierigen Abgrenzungsfragen zu denjenigen Landpachtstreitigkeiten, die zwar auch in dem vorgenannten Instanzenzug, aber nach den Vorschriften der ZPO durchzuführen sind (streitige Landpachtsachen). Diese Doppelgleisigkeit, für die kaum ein sachlicher Grund zu erkennen ist, sollte vom Gesetzgeber schnellstens beseitigt werden.

## Klagebefugnis eines Jagdpächters bei Abtrennung von Flächen aus der Pachtjagd

– zugleich ein Beitrag zum Rechtscharakter von Jagdrecht und Jagdausübungsrecht –

Ministerialdirigent Dr. Dietrich Meyer-Ravenstein, Magdeburg

### Sachverhalt:

Von einem Jagdbezirk in Sachsen-Anhalt wurden durch Verfügung der Unteren Jagdbehörde Flächen abgetrennt. Der Antrag des Jagdpächters auf Gewährung vorläufigen Rechtsschutzes wurde durch Beschluss des Verwaltungsgerichts Magdeburg (1) wegen Unzulässigkeit abgelehnt. Dem Jagdpächter fehle die Antragsbefugnis analog § 42 Abs. 2 VwGO, da er durch die Abtrennungsvorgang nicht in eigenen subjektiv-öffentlichen Rechten verletzt sei. Zur Untermäuerung dieser Rechtsauffassung zitiert das Verwaltungsgericht drei Urteile des bayerischen Verwaltungsgerichtshofes (2). Das Gesetz knüpfe bei Eigenjagdbezirken ausschließlich an das Grundeigentum an und gebe dem Jagdpächter deshalb keine geschützte Rechtsstellung. Betroffen von einer solchen Verfügung sei nicht der Jagdpächter, sondern allein der Eigentümer der Flächen als primär Jagdausübungsberechtigter, wobei es insoweit auf einen meiner Aufsätze (3) Bezug nimmt. Der Jagdpächter sei nur mittelbar durch einen Rechtsreflex betroffen. Es wird ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (4) zitiert, in dem dieses die Klagebefugnis des Jagdpächters gegen einen Straßenplanfeststellungsbeschluss verneint hat.

Die Rechtsauffassung des Verwaltungsgerichts soll im Folgenden widerlegt werden.

### Beurteilung:

1. Nach § 5 Abs. 1 BJagdG können Jagdbezirke durch Abtrennung abgerundet werden. Dies hat zur Folge, dass bejagbare Flächen aus dem Jagdbezirk ausscheiden und sich damit das Jagdausübungsrecht flächenmäßig verringert. Die Frage, ob hierdurch der Jagdpächter in seinen Rechten verletzt wird und ihm demzufolge eine Klagebefugnis zuzubilligen ist, hängt maßgeblich von dem Rechtscharakter des Jagdausübungsrechts des Jagdpächters ab. Zunächst gilt es daher, den Rechtscharakter des Jagdausübungsrechts festzustellen.

a) Da sich das Jagdausübungsrecht aus dem Jagdrecht herleitet, muss zuvor der Rechtscharakter des Jagdrechts selbst untersucht werden.

Das Jagdrecht ist als dingliches Recht zu klassifizieren. Ein obligatorisches Recht kann es bereits deshalb nicht sein, weil es nicht auf die Leistung aus dem Vermögen eines Schuldners gerichtet ist. Denn es besteht ausschließlich am eigenen Grund und Boden des Rechtsinhabers (§ 3 Abs. 1 Satz 1 BJagdG).

Die Dinglichkeit des Jagdrechts kann darüber hinaus unmittelbar aus dem Wortlaut des § 3 Abs. 1 Satz 3 BJagdG hergeleitet werden. Wenn es dort heißt, als „selbstständiges dingliches Recht“ könne das Jagdrecht nicht begründet werden, so liegt die Betonung auf dem Wort „selbstständig“. Denn obligatorischer Natur kann das Jagdrecht – wie bereits ausgeführt – nicht sein. Fällt aber die Betonung auf „selbstständig“, hat das Wort „dinglich“ deklaratorischen Charakter. Der Gesetzgeber bezeichnet also das Jagdrecht letztlich selbst als unselbstständiges, im Sinne von unabtrennbares „dingliches Recht“.

Aber auch seinem Wesen nach liegt ein dingliches Recht vor. Die als Bezugsobjekt des Jagdrechts erforderliche Sache, zu der eine unmittelbare Beziehung des Jagdberechtigten bestehen muss, ist nicht das einzelne Stück Wild, sondern das Grundstück. So wurde denn auch – entgegen dem Entwurf zum Bundesjagdgesetz (5) – die ausschließliche Befugnis des Jagdrechts „auf ein bestimmtes Gebiet“ beschränkt. Voraussetzung des Jagdrechts ist also allein die Fläche, nicht die Existenz eines Wildbestandes. Als Nutzungsrecht am Grundstück jedenfalls besteht die für ein dingliches Recht notwendige Sachbeziehung.

Das Verbot der Abtrennbarkeit des Jagdrechts vom Grundeigentum ändert das Wesen des Jagdrechts nicht. Wäre es aber abtrennbar, so würde sein dinglicher Charakter kaum bezweifelt werden.

Die Dinglichkeit des Jagdrechts steht auch nicht im Widerspruch zum so genannten „numerus clausus der Sachenrechte“. Dieser Grundsatz bedeutet nur, dass die Begründung der absolut wirkenden dinglichen Rechte nicht der freien Disposition der Vertragsparteien

unterliegt. Diese haben lediglich die Auswahl unter den im Gesetz geregelten Typen. Hierzu zählt auch das Jagdrecht. Eine Aufnahme in das dritte Buch des BGB ist nicht erforderlich. So bestehen auch außerhalb des BGB dingliche Rechte an Grundstücken wie z. B. das Bergrecht nach Landesrecht oder das Wohnungseigentum nach Bundesrecht.

Schließlich folgt die Dinglichkeit des Jagdrechts unmittelbar aus dem Landesrecht von Sachsen-Anhalt. Jagdrecht und Fischereirecht sind vergleichbare, vom Rechtscharakter identische Rechte. Das Fischereirecht aber wird in § 5 Abs. 1 Satz 1 des Fischereigesetzes von Sachsen-Anhalt (6) als dingliches Recht definiert: „Das Fischereirecht steht... als dingliches Recht dem Eigentümer des Gewässergrundstücks zu“. In den Sätzen 2 und 3 wird darüber hinaus die oben dargelegte Lesart des § 3 Abs. 1 Satz 3 BJagdG verdeutlicht, indem es dort heißt: „Dieses ist untrennbar mit dem Eigentum am Gewässergrundstück verbunden. Als selbstständiges Recht kann es nicht begründet werden“.

b) Das Jagdausübungsrecht ist ein eigenständiges Recht und vom Jagdrecht zu unterscheiden. Die Eigenständigkeit wird in den Fällen deutlich, in denen die Inhaber der beiden Rechte nicht personenidentisch sind. Die Abtrennung des Jagdausübungsrechts vom Jagdrecht ist geradezu die Begründung für die Einführung eines Jagdausübungsrechts, weil das Jagdrecht als politische Forderung der Revolutionsbewegung Mitte des 19. Jahrhunderts mit dem Grundeigentum untrennbar verbunden sein sollte (vgl. § 3 Abs. 1 Satz 2 BJagdG), das tatsächliche Recht zur Ausübung des Jagdrechts (Jagdausübungsrecht) aber auch anderen zustehen (Jagdausübungsrecht der Jagdgenossenschaft – vgl. § 8 Abs. 5 BJagdG) beziehungsweise auf andere übertragen werden können (Übertragung auf den Jagdpächter – § 11 Abs. 1 Satz 1 BJagdG) sollte. Das Bundesjagdgesetz selbst prägt den Begriff des Jagdausübungsrechts (§ 11 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 3 Satz 2 Halbsatz 2) und verwendet den im Zusammenhang mit der Verpachtung verwendeten Begriff „Ausübung des Jagdrechts“ (§ 11 Abs. 1 Satz 1) synonym. Verpachtet wird also das Jagdausübungsrecht, nicht das Jagdrecht. Pachtgegenstand kann im Übrigen nach den Regeln des BGB nur eine Sache oder ein Recht sein. Eine Ausübung, d. h. eine Handlung, ist nicht pachtbar und das Jagdrecht selbst soll – wie § 11 Abs. 1 Satz 1 BJagdG zeigt und dies der Untrennbarkeit vom Eigentum entspricht – nicht Pachtgegenstand sein. Die Eigenständigkeit der beiden Rechte wird inzwischen auch durch die klarstellende Neuformulierung in § 292 StGB (7) anerkannt. Das Jagdausübungsrecht ist somit ein eigenständiges Recht (8) neben dem Jagdrecht.

Inhaltlich gewährt das Jagdausübungsrecht neben weiter gehenden Rechten (Jagdschutzrechte – vgl. § 25 Abs. 1 BJagdG) dieselben Rechte wie das Jagdrecht. Wie sich aus § 3 Abs. 3 BJagdG ergibt, unterscheidet sich die Entstehung beider Rechte nur anhand der Größe und Qualität der Grundflächen, an denen sie bestehen. Haben beide Rechte aber denselben Inhalt und Grundstücke als Bezugsobjekt, müssen sie auch in ihrem Rechtscharakter, d. h. in der Dinglichkeit übereinstimmen.

Der Dinglichkeitsbegriff ist durch zwei ergänzende Merkmale gekennzeichnet: Die Herrschaftsbefugnis ist die nach innen gerichtete, inhaltlich betrachtete positive Seite des dinglichen Rechts, der absolute Schutz vor Eingriffen Dritter dessen äußere, negatorische Richtung (9). Herrschaftsbefugnis bedeutet eine unmittelbare Sachherrschaft. Der Rechtsinhaber muss berechtigt sein, auf die Sache entsprechend dem Inhalt seines Rechts einzuwirken, das Schicksal einer Sache zu bestimmen. Diese Einwirkungsmöglichkeit muss der Rechtsinhaber unabhängig von dem Willen oder einem Widerspruch

1) Vom 17. 5. 2002 (3 B 131/02 MD).

2) Urt. v. 11. 10. 1956 (BayVBl. 1957 S. 158, 160); Urt. v. 13. 6. 1984 (BayVBl. 1985 S. 693); Urt. v. 13. 4. 1987 (BayVBl. 1987 S. 691).

3) „Zur Rechtsstellung des Jagdpächters beim Untergang seines Eigenjagdbezirkes“ (Agrarrecht 1985 Seite 133, 135).

4) Vom 4. 3. 1983 (NVwZ 1983 S. 672).

5) Vgl. § 1 Abs. 1 GesE – BT-Drs. 1951, Nr. 1813, S. 2.

6) Vom 31. 8. 1993 (GVBl. LSA S. 464), zuletzt geändert durch Art. 1 Abs. 1 i. V. m. Nr. 506 der Anlage des Vierten Rechtsbereinigungsgesetzes vom 19. 3. 2002 (GVBl. LSA S. 130, 174).

7) I. d. F. des 6. Strafrechtsreformgesetzes vom 26. 1. 1998, BGBl. I S. 164, 180.

8) Vgl. die weiteren Ausführungen bei Meyer-Ravenstein, Die Jagdberechtigungen, Diss. Göttingen 1986 S. 40 ff.

9) Diederichsen, Recht zum Besitz, Diss. Kiel 1965, S. 50.

anderer Personen haben. Das Jagdausübungsrecht berechtigt seinen Inhaber, sei er nun gleichzeitig Jagdrechtsinhaber oder nur Pächter, die in § 1 Abs. 1 BJagdG genannten Befugnisse auszuüben. Der Jagdausübungsberechtigte darf seinen Jagdbezirk betreten und dort bestimmte jagdliche Einrichtungen errichten, ohne dass ihm der Eigentümer des Grund und Bodens widersprechen kann (10) oder dass es einer jeweiligen Bewilligung im Einzelfall bedarf. Hinsichtlich der Jagdausübung ist der Jagdausübungsberechtigte ausschließlich berechtigt, seinen Jagdbezirk zu nutzen und zu gestalten, die Befugnisse allein wahrzunehmen oder anderen Personen einzuräumen. Auch der Jagdrechtsinhaber als Verpächter des Jagdausübungsrechts kann nach dessen Übertragung hinsichtlich der jagdlichen Befugnisse keinen unmittelbaren Einfluss auf seine Grundflächen mehr nehmen. Daneben stellt das Jagdausübungsrecht ein absolutes Recht im Sinne des § 823 BGB dar (11). Der Ausschluss von Eingriffen in das Jagdausübungsrecht richtet sich gegenüber jedermann und nicht nur gegen besonders verpflichtete einzelne Personen. Niemand, auch nicht der Jagdrechtsinhaber selbst, darf den Jagdausübungsberechtigten bei der Wahrnehmung seiner Rechte stören. Der Jagdausübungsberechtigte könnte auf Unterlassung oder Schadensersatz klagen. Darüber hinaus machen sich Nichtberechtigzte, d. h. auch der Jagdberechtigte Verpächter, der Jagdwilderei strafbar, wenn sie schuldhaft das Jagdausübungsrecht eines anderen verletzen. Die oben genannte Herrschaftsbefugnis und der Schutz gegen Eingriffe Dritter sind somit gegeben.

Erhält der Jagdpächter nach Übertragung des Jagdausübungsrechts eine absolute Rechtsstellung sowohl gegenüber Dritten als auch gegenüber dem Verpächter, obwohl er keinen Besitz am Jagdbezirk erlangt, so ist auch dies ein Indiz dafür, dass ihm ein selbstständiges dingliches Recht übertragen wurde.

Als Zwischenergebnis ist somit festzuhalten, dass es sich bei dem Jagdausübungsrecht um ein neben dem Jagdrecht bestehendes eigenständiges dingliches Recht handelt. Würde es sich bei dem Jagdausübungsrecht des Jagdpächters nur um eine bloße vertragliche Befugnis handeln, könnte der Jagdpächter bei Eingriffen durch den Verpächter nur vertragliche Ansprüche geltend machen, nicht aber sich auf sein absolutes Recht im Sinne des § 823 Abs. 1 BGB berufen und würde sich der Verpächter als Inhaber des Jagdrechts nicht der Jagdwilderei strafbar machen. Beides ist aber nach unstreitiger Rechtsprechung der Fall.

Von dem dinglichen Jagdausübungsrecht zu unterscheiden ist der rein schuldrechtliche Jagdpachtvertrag. Wie auch bei anderen Verträgen stellt der Jagdpachtvertrag lediglich die schuldrechtliche Rechtsgrundlage dar, die einen Anspruch auf Übertragung des dinglichen Jagdausübungsrechts begründet. Vergleichbar dem Verhältnis von Kauf und Übereignung, stellt die Übertragung des Jagdausübungsrechts die dingliche Verfügung zur Erfüllung des obligatorischen Vertrages dar.

Auch hinsichtlich des Jagdausübungsrechts kann schließlich die Parallele zum Fischereiausübungsrecht herangezogen werden. In der dogmatischen Herleitung entspricht das Fischereiausübungsrecht dem Jagdausübungsrecht. Der Rechtscharakter beider Rechte ist somit identisch. Hinsichtlich des Fischereiausübungsrechts bestimmt § 2 Nr. 5 des Fischereigesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (12) ausdrücklich, dass es sich um eine dingliches Recht handelt.

c) Ergebnis: Bei dem Jagdausübungsrecht handelt es sich um ein eigenständiges dingliches Recht, welches seinem Rechtsinhaber, also auch einem Jagdpächter, ein absolutes verfassungs-, privat- und strafrechtlich geschütztes Recht gewährt. Wird durch einen Hoheitsakt in dieses Jagdausübungsrecht eingegriffen, wird dessen Inhaber in seinen subjektiv-öffentlichen Rechten betroffen, so dass ein Rechtsschutzbedürfnis und damit eine Klagebefugnis im Sinne des § 42 Abs. 2 VwGO besteht. Da eine Abtrennung von Flächen aus dem Jagdbezirk das Jagdausübungsrecht quantitativ schmälert, wird der Jagdpächter auch als sekundär Jagdausübungsberechtigter unmittelbar und nicht nur im Wege eines Rechtsreflexes berührt.

2. Die Abtrennung von Flächen aus dem Jagdbezirk nach § 5 Abs. 1 BJagdG hat unmittelbaren Einfluss auf die Rechtsstellung des Jagdpächters:

a) Wie bereits ausgeführt ändert sich die Quantität seines Jagdausübungsrechts. Nach § 3 Abs. 3 BJagdG besteht das Jagdausübungsrecht einheitlich an den Flächen des gesamten Jagdbezirks. Werden Flächen von diesem Jagdbezirk abgetrennt, verliert der Jagdpächter an ihnen das Jagdausübungsrecht. Eine Regelung des fiktiven Fortbestandes des Jagdbezirks während der Laufzeit eines Pacht-

vertrages, wie sie in § 14 BJagdG für den Fall eines Flächenverkaufs geregelt ist, ist bei Abtrennungen gem. § 5 Abs. 1 BJagdG im Jagdrecht nicht vorgesehen.

b) Mit dem Jagdrecht ist nach § 1 Abs. 2 Satz 2 BJagdG die Pflicht zur Hege verbunden. Diese Hegepflicht geht mit Übertragung des Jagdausübungsrechts auf den Jagdpächter auf diesen über. Da die Hegepflicht Teil des ausschließlichen Jagdausübungsrechts ist (§ 1 Abs. 1 Satz 1 BJagdG), korrespondiert diese Hegepflicht mit einem ausschließlichen Hegerecht. Durch die Abtrennung von Flächen von dem Jagdbezirk wird der Jagdpächter in zweierlei Weise in dieser Hegepflicht/in diesem Hegerecht beeinträchtigt. Zum einen erlischt seine Hegeberechtigung an den abgetrennten Flächen, zum anderen kann sich der Verlust der Flächen auch auf die Hege auf den verbleibenden Flächen auswirken. Wird beispielsweise ein schmaler Geländestreifen, auf dem der Jagdpächter einen Wildacker angelegt hatte, einem anderen Jagdbezirk angegliedert, dessen Jagdausübungsberechtigter den Wildacker nicht unterhält, geht die Äsungsfläche dem Jagdpächter für die Hege seines Wildbestandes verloren.

c) Der Jagdpächter ist (teilweise mit Zustimmung des Grundeigentümers) berechtigt, jagdwirtschaftliche Einrichtungen (Jagdhütte, Hochsitze, Ansitzschirme, Wildfütterungen usw.) in seinem Jagdbezirk zu errichten. Wird eine Fläche vom Jagdbezirk abgetrennt, muss er diese jagdwirtschaftlichen Einrichtungen abbauen und gegebenenfalls an anderer Stelle seines Reviers neu errichten, sofern er sie nicht dem neuen Jagdausübungsberechtigten nach dessen Preisvorstellung verkaufen kann. Da die jagdwirtschaftlichen Einrichtungen im Eigentum des Jagdpächters stehen, wird auch nur er durch die Abtrennung von Flächen berührt.

d) Nach § 25 Abs. 1 Satz 1 BJagdG steht dem Jagdausübungsberechtigten, das heißt dem Jagdpächter, das Jagdschutzrecht zu. Auch diese besondere, im Jagdrecht selbst nicht enthaltene Befugnis wird dem Jagdpächter durch Abtrennung von Flächen teilweise entzogen.

e) Regelmäßig wird die Pflicht zum Wildschadensersatz durch einen Jagdpächter übernommen (13). Die Abtrennung schmaler Geländestreifen von seinem Jagdbezirk am Rande wildschadensgefährdeter Flächen nimmt dem Jagdpächter häufig die Möglichkeit, durch Abschuss einwechselnden Wildes Wildschäden zu verhüten. Hierdurch kann sich seine Schadensersatzpflicht deutlich erhöhen.

f) Nach § 21 Abs. 2 Satz 3 BJagdG, § 26 Abs. 1 Satz 3 LJagdG LSA ist der Revierinhaber, d. h. der Jagdpächter, verpflichtet, einen Abschussplan aufzustellen. Dieser Abschussplan ist nach § 21 Abs. 2 Satz 5 BJagdG pflichtweise zu erfüllen. Zugleich stellt der Abschussplan die Obergrenze für den erlaubten Abschuss dar (§ 39 Abs. 2 Nr. 3 BJagdG). Die Abtrennung von Flächen aus dem Jagdbezirk reduziert die Möglichkeit, den festgesetzten Abschussplan zu erfüllen bzw. verpflichtet den jagdausübungsberechtigten Jagdpächter zur Aufstellung eines geänderten Abschussplanes. Damit werden seine öffentlich-rechtlichen Rechte/Pflichten unmittelbar berührt.

g) Sämtliche die Jagdausübung, Hege, Abschussplanung und den Jagdschutz betreffenden Verfügungen der unteren Jagdbehörde richten sich gegen den Jagdpächter als Revierinhaber und Jagdausübungsberechtigten. Hat der Jagdpächter aber entsprechende flächenbezogene Verpflichtungen zu erfüllen, wird durch die Abtrennung solcher Flächen in dieses öffentlich-rechtliche Rechtsverhältnis eingegriffen.

h) Schließlich wirkt sich die Abtrennung von Grundflächen nach § 5 Abs. 4 Satz 1 LJagdG LSA auf den Jagdpachtzins aus. Der Pachtzins ermäßigt sich entsprechend der Größe der abgetrennten Flächen. Diese im Umfang gesetzlich geregelte Anpassung nimmt keine Rücksicht auf die jagdliche Qualität der betroffenen Flächen. Bei Verlust hochwertiger Flächen erfolgt somit ein höherer Wertverlust als durch die Pachtzinsreduzierung ausgeglichen wird. Die Betroffenheit des Jagdpächters wird also unter Umständen nicht durch die Anpassung des Jagdpachtzinses kompensiert.

Sämtliche der genannten Auswirkungen auf den Jagdpächter treten ein, ohne dass der Jagdpächter Einfluss darauf nehmen kann. Le-

10) Vgl. § 3 Abs. 2 Landesjagdgesetz LSA.

11) Mitzschke-Schäfer, BJagdG, 4. Aufl. 1982, § 11 Rdn. 4; Palandt-Thomas, BGB 61. Aufl. 2002, § 823 Rdn. 16; Münchener-Kommentar, Mertens, BGB Bd. 5, 3. Aufl. 1997, § 823 Rdn. 139; Soergel-Zeuner, BGB Bd. 5/2, 12. Aufl. 1999, § 823 Rdn. 51, 54.

12) Vgl. Fn. 6.

13) Vgl. § 29 Abs. 1 Satz 3 BJagdG.

diglich die Auswirkungen auf den Jagdpachtzins wären pachtvertraglich abdingbar, und dies auch nur bei einer anfänglichen Vereinbarung. Und selbst im Fall der Unzumutbarkeit der rechtlichen Auswirkungen bliebe ihm nach § 5 Abs. 3 Satz 4 LJagdG LSA nur die Möglichkeit einer Kündigung, wodurch er jedoch sein gesamtes Recht verlieren würde. Durch die Abtrennung von Flächen würde der Jagdpächter daher in seinen Rechten ohne ein Abwehrrecht maßgeblich beeinträchtigt, wenn ihm das Recht verweigert würde, die Abtrennung selbst rechtsstaatlich überprüfen lassen zu können. Voraussetzung einer Abtrennung von Flächen nach § 5 Abs. 1 BJagdG ist die Notwendigkeit einer solchen Maßnahme. Bei der Prüfung dieser Notwendigkeit sind die Belange des Revierinhabers, d. h. auch des Jagdpächters zu berücksichtigen. Bei der „Notwendigkeit“ handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff, der der Überprüfung durch die Gerichtsbarkeit unterliegt. Insofern muss es auch dem Jagdpächter möglich sein, seine Rechtsposition durch die zuständigen Gerichte überprüfen zu lassen. Die Abtrennung von Flächen stellt nicht nur einen Rechtsreflex dar, sondern beeinträchtigt den Jagdpächter in vielfacher Weise unmittelbar.

Die unmittelbare Betroffenheit des Jagdpächters wird insbesondere auch dadurch deutlich, dass der Jagdberechtigte/der primär Jagdausübungsberechtigte während der Laufzeit des Jagdpachtvertrages nur hinsichtlich des wirtschaftlichen Wertes (Jagdpachtzins) betroffen wird, weil er mit Übertragung des Jagdausübungsrechts an den Jagdpächter dieses verliert und demzufolge nicht mehr berechtigt ist, die Jagd auszuüben, Hegemaßnahmen vorzunehmen, Jagdschutz zu betreiben, Wildschäden zu verhüten oder die Flächen bei der Aufstellung des Abschussplanes zu berücksichtigen. Sämtliche der genannten Rechtswirkungen treffen also nicht den Jagdberechtigten/Eigentümer, sondern allein den Jagdpächter, d. h. den Jagdpächter unmittelbar.

Schließlich soll nicht unerwähnt bleiben, dass in Sachsen-Anhalt, wie auch in einigen anderen Ländern, in bestimmten Fällen Jagdpächter selbst befugt sind, Umgliederungsvereinbarungen zu treffen (14). Behördliche Angliederungsverfügungen können daher auch in die Gestaltungsvereinbarungen des Jagdpächters eingreifen. Auch in diesem Sonderfall wird die mögliche unmittelbare Betroffenheit eines Jagdpächters deutlich.

Wegen der unmittelbaren Auswirkungen einer Umgliederungsverfügung auf den Jagdpächter ist dieser auch am Verwaltungsverfahren zu beteiligen. Demzufolge ist ihm die Umgliederungsverfügung bekannt zu geben. Als Adressat dieser Verfügung aber ist der Jagdpächter klagebefugt (15).

Bei seinen Betrachtungen hat das Verwaltungsgericht in Verkennerung der Rechtslage das eigenständige dingliche Jagdausübungsrecht in seinem Rechtscharakter mit einer bloßen Jagderlaubnis gleichgesetzt. Nicht das Jagdausübungsrecht sondern die Jagderlaubnis ist die vom Jagdausübungsberechtigten schuldrechtlich erteilte Genehmigung zur Ausübung der Jagd. Diese Definition ergibt sich auch ausdrücklich für die Fischereierlaubnis aus § 2 Nr. 6 des Fischereigesetzes von Sachsen-Anhalt. Der Inhaber einer Jagderlaubnis hat nur vertragliche/schuldrechtliche Befugnisse zur Wahrnehmung eines fremden (Jagdausübungs-) Rechts, kein eigenständiges Hege-recht, kein Aneignungsrecht, nur (beschränkt zulässig) ausdrücklich übertragene Jagdschutzbefugnisse und keinerlei Rechtsstellung im Verfahren bei der Aufstellung des Abschussplanes. Für ihn – aber auch nur für ihn – trafen die Erwägungen des Verwaltungsgerichts hinsichtlich der Rechtsstellung im Umgliederungsverfahren in vollem Umfang zu.

3. Auf Grund der ausgeführten unmittelbaren Betroffenheit des Jagdpächters kann keinesfalls von einem bloßen Rechtsreflex gesprochen werden. Die vom Verwaltungsgericht bei Kopp (1994) (16) zitierten Beispiele sind mit der Rechtsstellung des Jagdpächters in keiner Weise vergleichbar. Im Gegenteil schreibt Kopp (2000) (17) sogar, dass „die Rechtsprechung bis vor kurzem davon ausgegangen sei, dass reine grundstücksbezogene Belange grundsätzlich durch den Eigentümer repräsentiert würden und daher nicht klagebefugt seien. In seiner neuesten Rechtsprechung gehe das Bundesverwaltungsgericht nunmehr davon aus, dass, wenn ein Planfeststellungsbeschluss enteignungsrechtliche Vorwirkungen auch in Bezug auf Personen entfalte, denen ein obligatorisches Recht an einem Grundstück zustehe, diese ebenfalls klagebefugt seien.“ Die für ein Planfeststellungsverfahren geltende neue Auffassung des Bundesverwaltungsgerichts für obligatorisch Berechtigte muss sinngemäß erst recht für die Klagebefugnis eines dinglich berechtigten Jagdpächters gegenü-

ber Verwaltungsakten gelten, die in dessen Rechte eingreifen.

Auch der Bundesgerichtshof hat in seiner neueren Rechtsprechung (18) die Klagebefugnis eines Jagdausübungsberechtigten, nämlich einer Jagdgenossenschaft, im Verfahren auf Enteignungsentschädigung anerkannt. Auch eine Jagdgenossenschaft ist weder Grundeigentümerin noch Jagdberechtigte. Trotz der Grundstücksbezogenheit der Enteignungsentschädigung wird die Klagebefugnis nicht ausschließlich den Grundeigentümern zugesprochen, sondern der Jagdgenossenschaft als Inhaberin des Jagdausübungsrechts. Hierdurch wird deutlich, dass die Jagdgenossenschaft durch die Enteignung von Flächen des Jagdbezirks in ihrem eigenen Recht verletzt und nicht nur im Rahmen eines Rechtsreflexes berührt wird.

4. Abrundungsverfügungen für Jagdbezirke, deren Jagdausübungsrecht verpachtet ist, sind nach den Vorschriften zahlreicher Landesjagdgesetze nur zum Ende der Laufzeit des Jagdpachtvertrages zulässig (19). In diesen Ländern wird/wurde der Jagdpächter auf diese Weise vor den oben beschriebenen Rechtsbeeinträchtigungen geschützt. Da in diesen Ländern eine Abtrennung von Flächen erst zum Ende des Pachtverhältnisses wirksam werden kann, wird der Jagdpächter in seinen Rechten naturgemäß nicht berührt. Demzufolge wäre es in diesen Ländern konsequent und durchaus richtig, dem Jagdpächter das Rechtsschutzinteresse und damit die Klagebefugnis gegenüber der Abtrennungsverfügung abzusprechen.

Demgegenüber hat Sachsen-Anhalt (und inzwischen auch Niedersachsen) in seinem Landesjagdgesetz einen anderen Weg gewählt. Mit der Überlegung, dass eine jagdliche Notwendigkeit zur Umgliederung von Flächen nicht davon abhängen kann, ob das Jagdausübungsrecht an den betroffenen Jagdbezirken verpachtet ist oder nicht, und im Falle einer solchen jagdlichen Notwendigkeit der Jagdpächter als Inhaber des sekundären Jagdausübungsrechts die Umgliederung genauso oder erst recht hinnehmen muss wie der Eigentümer eines Eigenjagdbezirkes, wurde auf die Anordnung einer Sperrwirkung des laufenden Jagdpachtvertrages bewusst verzichtet. Durch diesen Vorrang der jagdlichen Notwendigkeit vor einem absoluten Pächterschutz sollte der Jagdpächter aber keinesfalls rechtsschutzlos gestellt werden. Der laufende Jagdpachtvertrag sollte zwar eine Umgliederung im Interesse der jagdlichen Notwendigkeit nicht generell verhindern können, die in ihren Rechten Betroffenen sollten aber selbstverständlich nach allgemeinen Grundsätzen ihre Rechte wahren und behördliche, ihre Rechte beeinträchtigende Entscheidungen gerichtlich überprüfen lassen können. Gerade dadurch, dass das Gesetz einen absoluten Pächterschutz nicht enthält, kann der Jagdpächter in seinen Rechten verletzt sein und steht ihm ein relativer Rechtsschutz nach allgemeinen rechtsstaatlichen Grundsätzen zur Verfügung. Insofern hat das Verwaltungsgericht die besondere Regelung in Sachsen-Anhalt zwar erkannt, jedoch in ihrer Auswirkung fehlinterpretiert.

5. Keinesfalls kann das Verwaltungsgericht zur Begründung seiner Rechtsauffassung auf meinen vom Gericht zitierten Aufsatz (20) verweisen. Zum einen betraf der dort behandelte Fall eine Konstellation in Niedersachsen, wo nach Art. 6 Abs. 3 Satz 4 des damals geltenden Landesjagdgesetzes eine Abtrennung von verpachteten Jagdbezirksflächen nur mit Wirkung vom Ende der Pachtperiode erfolgen durfte. Wie bereits oben ausgeführt, ist bei dieser Rechtslage der Jagdpächter in seinen Rechten nicht berührt. Zum anderen handelte es sich bei der dort erörterten Angliederung um Flächen, die nach dem Untergang eines Eigenjagdbezirks jagdbezirksfrei geworden waren. Entweder war der Jagdbezirk tatsächlich untergegangen und bereits dadurch das Jagdausübungsrecht des Jagdpächters erloschen, so dass die Angliederung der dadurch jagdbezirksfrei gewordenen Flächen den Jagdpächter nicht mehr berühren konnte. Oder aber der Jagdbezirk bestand gem. § 14 BJagdG („Kauf bricht Miete nicht“) fort, so dass es sich bei der Angliederung der mit Beendigung der Fiktion jagdbezirksfrei werdenden Flächen nur um eine formelle Zu-

14) Z. B. § 5 Abs. 3 Satz 3 LJagdG LSA.

15) Adressatentheorie – vgl. Kopp, VwGO, 12. Aufl. 2000, § 42 Rdn. 69.

16) VwGO, in der 10. Aufl. 1994, § 42 Rdn. 50.

17) VwGO, 12. Aufl. 2000, § 42 Rdn. 112.

18) BGH, Urt. v. 4. 8. 2000, Agrarrecht 2001, S. 320.

19) Vgl. z. B. Art. 6 Abs. 3 Satz 4 JagdG Nds. in der Fassung bis zur Änderung des Gesetzes durch Gesetz vom 16. 3. 2001; Art. 4 Abs. 3 Satz 1 und 2 Bay. LJagdG; § 3 Abs. 3 Satz 4 LJagdG NRW; § 4 Abs. 4 Sächs. LJagdG.

20) Vgl. Fn. 3.

ordnung zu einem Jagdbezirk handelte, die ebenfalls den bisherigen Jagdbezirk in seinem fiktiven Bestand und damit das Jagdausübungsrecht des Jagdpächters nicht berührte.

Unabhängig von der Rechtslage in Niedersachsen handelte es sich somit gerade um einen Fall, in dem das Jagdausübungsrecht des Jagdpächters unverändert fortbestand, so dass dem Jagdpächter entsprechend auch keine Klagebefugnis zuzusprechen war. Gerade auf diesen weichenstellenden Unterschied wurde in den beiden Folgesätzen der vom Gericht zitierten Stelle ausdrücklich hingewiesen.

6. Für die Behauptung des Verwaltungsgerichts, das Gesetz gebe dem Jagdpächter kein subjektiv-öffentliches Recht und deshalb auch keine geschützte Rechtsstellung, beruft es sich auf drei Urteile des bayerischen Verwaltungsgerichtshof. Alle drei Urteile gehören zur älteren Rechtsprechung, stützen aber auch selbst die Auffassung des Verwaltungsgerichts Magdeburg nicht bzw. beziehen sich auf anders gelagerte Fälle, in denen auch nach der vertretenen Auffassung eine Klagebefugnis des Jagdpächters nicht vorläge. Sie sind daher als Nachweis für eine entgegenstehende Auffassung unbrauchbar.

a) Das Urteil (21) vom 11. 10. 1956 betrifft die Feststellung der Unteren Jagdbehörde über die Zugehörigkeit von Grundstücken zu einem gemeinschaftlichen Jagdbezirk, wohingegen die Kläger (der Grundeigentümer und dessen Jagdpächter) die Anerkennung der Selbstständigkeit eines Eigenjagdbezirks verlangen. Einleitend stellt der bayerische Verwaltungsgerichtshof fest, dass gegen die Zulässigkeit der Anfechtungsklage keine Bedenken bestehen. Die Zulässigkeit der Klage und damit die Klagebefugnis werden also ausdrücklich bejaht. Mangels der gesetzlichen Voraussetzungen eines Eigenjagdbezirks wird die Klage des Grundeigentümers jedoch als unbegründet abgelehnt und logischerweise die Klage des Jagdpächters ebenso, weil erst recht „durch die angefochtenen Verwaltungsakte in Rechte des Jagdpächters nicht eingegriffen werden konnte“. Darüber hinaus geht es um die Frage der Entstehung eines Eigenjagdbezirks und damit die Entstehung eines Jagdausübungsrechts, so dass der (vermeintliche) Jagdpächter im Falle des Nichtbestehens des Eigenjagdbezirks auch kein Jagdausübungsrecht erhalten haben und dieses somit nicht verletzt werden konnte. Auch wenn nach den Ausführungen zu 2. dem Jagdpächter selbst in diesem Fall eine Klagebefugnis zuzubilligen wäre, unterscheidet sich der Fall deutlich von demjenigen, in dem durch eine Abtrennungsvorgang in tatsächlich bestehende Rechte des Jagdpächters eingegriffen wird. Schließlich ist darauf hinzuweisen, dass zum entscheidungserheblichen Zeitpunkt das Bundesjagdgesetz noch nicht galt.

b) Im Urteil (22) vom 13. 6. 1984 wurde die Klagebefugnis des Jagdpächters deshalb verneint, weil die angefochtenen Umgliederungsmaßnahmen erst nach Beendigung des laufenden Pachtvertrages wirksam werden sollten. Maßnahmen nach Ablauf des Jagdpachtvertrages können selbstverständlich die Rechtsstellung des Jagdpächters nicht berühren.

c) Auch im Urteil (23) vom 13. 4. 1987 fehlte es an der Klagebefugnis der Jagdpächter, weil ihre bei Erlass des angefochtenen Bescheides geltenden Jagdpachtverträge inzwischen abgelaufen waren.

7. Schließlich vermag der Hinweis auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (24) die Entscheidung des Verwaltungsgerichts Magdeburg nicht zu tragen. Das Bundesverwaltungsgericht räumt selbst ein, dass derjenige einem (klagebefugten) Eigentümer gleichzustellen sei, „wer in eigentumsähnlicher Weise an einem Grundstück dinglich berechtigt ist“. Es verkennt jedoch den Rechtscharakter des Jagdausübungsrechts, welches – wie oben ausgeführt – dinglicher und nicht obligatorischer Natur ist. Der Jagdpächter unterscheidet sich somit nach Übertragung des Jagdausübungsrechts in Erfüllung des obligatorischen Jagdpachtvertrages von einem Mieter/Pächter allgemeiner Art.

Im Ergebnis hat das Bundesverwaltungsgericht mit der Ablehnung der Klagebefugnis des Jagdpächters im damals zu entscheidenden Fall aber durchaus recht, weil der vom Jagdpächter angefochtene Planfeststellungsbeschluss das Jagdausübungsrecht als solches nicht berührt. Selbst wenn für den Straßenbau Flächen enteignet werden müssen, sich also die Person des Eigentümers verändert, hat dies lediglich Einfluss auf den Mitgliedsbestand der Jagdnossenschaft, nicht jedoch auf das Jagdausübungsrecht am gemeinschaftlichen Jagdbezirk. Das Jagdausübungsrecht des Jagdpächters wird deshalb nicht als solches beeinträchtigt, sondern allenfalls dessen Nutzwert. Dieser Nutzwert ist in der Person des Jagdpächters nicht geschützt, weil er insoweit Minderungsansprüche gegenüber dem Verpächter geltend machen kann. Der Nutzwertverlust verkörpert sich somit al-

lein beim Eigentümer. Hinsichtlich des Jagdpächters ist der Fall nicht anders zu behandeln, als zum Beispiel eine zulässige Änderung der Bodennutzung durch den Landnutzer, die ebenfalls eine Veränderung des jagdlichen Nutzwertes, nicht aber eine Beeinträchtigung des Jagdausübungsrechts zur Folge hat.

Ergebnis: Das Jagdausübungsrecht ist ein dingliches Recht, welches auch in der Hand des Jagdpächters durch eine bereits während der Laufzeit eines Jagdpachtvertrages wirksam werdende behördliche Abtrennung von Flächen aus dem Jagdbezirk, also die quantitative Verringerung, beeinträchtigt wird und dem dadurch unmittelbar betroffenen Jagdpächter eine Klagebefugnis verleiht.

## Aus Bund und Ländern

### A. Gesetzgebung beim Bund

Von Oberamtsrätin Renate Lotzing

#### I. Entwurf eines Gesetzes zur Anpassung von Zuständigkeiten im Gentechnikrecht

Mit Organisationserlass des BK vom 22. 10. 2002 wurde die federführende Zuständigkeit für den Aufgabenbereich Gentechnik vom BMGS auf das BMVEL übertragen.

Um dieser Zuständigkeitsänderung auf der Ebene der obersten Bundesbehörden auch im nachgeordneten Bereich Rechnung zu tragen, soll die Zuständigkeit für Genehmigungen nach dem Gentechnik-G und den auf dieser Grundlage erlassenen VOs vom Robert-Koch-Institut im Geschäftsbereich des BMGS auf das Bundesamt für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit im Geschäftsbereich des BMVEL übergehen. Das bisher federführend zuständige Robert-Koch-Institut soll als Benehmensbehörde an allen Genehmigungsverfahren im Bereich des Gentechnikrechts beteiligt werden.

Weiterhin soll innerhalb des Geschäftsbereichs des BMU die Zuständigkeit des Umweltbundesamtes im Rahmen des Genehmigungsverfahrens über die Freisetzung und das Inverkehrbringen gentechnisch veränderter Organismen auf das Bundesamt für Naturschutz übertragen werden.

Der BR hat in seiner Sitzung am 20. 6. 2003 beschlossen, zu dem G-Entwurf Stellung zu nehmen, vgl. BR-Drs. 315/03 (Beschluss).

Im weiteren Gesetzgebungsverfahren soll erreicht werden, dass die vorgesehene Zuständigkeitsverlagerung vom Umweltbundesamt auf das Bundesamt für Naturschutz nicht vollzogen wird. Begründet wird dies wie folgt:

Die Zuständigkeit des Umweltbundesamtes sei durch die Schutzziele des Gentechnik-G sowie die errichtungsgesetzlich zugewiesenen Aufgaben – und damit ausschließlich fachlich – begründet.

Die Gentechnik besitze Querschnittscharakter durch die Breite des möglichen Anwendungs- und Wirkungsbereiches gentechnisch veränderter Organismen. Dies erfordere eine medien- und schutzgutübergreifende Betrachtungsweise. Dieser umfassende Ansatz liege uneingeschränkt auch der Freisetzungsrichtlinie 2001/18/EG zu Grunde und werde u. a. durch die Grundprinzipien für die Umweltverträglichkeitsprüfung verdeutlicht.

Das Umweltbundesamt habe in den vergangenen Jahren umfassende Kompetenzen im Bereich Gentechnik aufgebaut. Dabei könne der gentechnische Fachbereich auf eine Vielzahl anderer Bereiche des Umweltschutzes in der Behörde zurückgreifen. Dieser umfassende Arbeitsansatz qualifiziere das Umweltbundesamt in besonderer Weise für die umweltbezogenen Aufgaben im Gentechnikbereich.

Prüfungen im Rahmen der Genehmigungsverfahren von gentechnisch veränderten Organismen sowie die Bewertung eines künftigen Monitoring stellten eine Querschnittsaufgabe dar, bei der sämtliche Auswirkungen im Zuge der Herstellung, Nutzung und Entsorgung

21) BayVBl. 1957 S. 158,160.

22) BayVBl. 1985 S. 693.

23) BayVBl. 1987 S. 691.

24) Vom 4. 3. 1983 (NVwZ 1983 S. 672).