



# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

LwZR 4/16

Verkündet am:  
28. April 2017  
Weschenfelder  
Amtsinspektorin  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 586 Abs. 1 Satz 3; § 596 Abs. 1

a) Werden als Ackerland verpachtete Flächen als Grünland genutzt, entspricht es vorbehaltlich besonderer vertraglicher Vereinbarungen ordnungsmäßiger Bewirtschaftung, die Ackerlandeigenschaft zu erhalten und die Entstehung von Dauergrünland durch einen rechtzeitigen Umbruch abzuwenden; kommt der Pächter dem schuldhaft nicht nach, ist er dem Grunde nach verpflichtet, dem Verpächter den durch die Entstehung von Dauergrünland entstandenen Schaden zu ersetzen.

BGB § 254 Abs. 1 Da

b) Ein Mitverschulden des Verpächters kann in Betracht kommen, wenn er es unterlässt, den Pächter zu einem rechtzeitigen Umbruch anzuhalten, sofern ihm die Nutzung als Grünland bekannt war und er die drohende Entstehung von Dauergrünland erkennen konnte; in aller Regel wird Letzteres voraussetzen, dass der Verpächter aktiver Landwirt ist.

BGH, Urteil vom 28. April 2017 - LwZR 4/16 - OLG Schleswig  
AG Ratzeburg

Der Bundesgerichtshof, Senat für Landwirtschaftssachen, hat auf die mündliche Verhandlung vom 28. April 2017 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterin Dr. Brückner und den Richter Dr. Göbel sowie die ehrenamtlichen Richter Köhler und Beer

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des Senats für Landwirtschaftssachen des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts vom 3. Mai 2016 wird auf Kosten des Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Der Ehemann der Klägerin war Eigentümer mehrerer Grundstücke, die er mit Vertrag vom 20. Oktober 2000 an den Beklagten verpachtete. Nach § 1 Abs. 1 des Pachtvertrags wurden die „nachstehend bezeichneten“ Flächen „zur landwirtschaftlichen Nutzung“ verpachtet. In der sodann folgenden tabellari-schen Aufstellung wurden die drei insgesamt ca. 14 ha großen Flächen, die Gegenstand des Rechtsstreits sind (im Folgenden: „Grundstücke“), in der mit „Nutzung“ überschriebenen Spalte mit dem Kürzel „A“ gekennzeichnet. Der Verpächter sicherte zu, dass die Grundstücke „ausgleichsberechtigte Flächen im Sinne der Agrarreform“ sind (§ 1 Abs. 3 des Pachtvertrags). Gemäß § 19 Abs. 2 des Pachtvertrags war der Pächter verpflichtet, das Prämienrecht zu er-halten und bei Pachtende „nach den dann geltenden gesetzlichen Bestimmun-

gen“ zurück zu gewähren. Er musste daher „den jährlich erforderlichen Grundantrag (...) einreichen; Grünland ist in diesem Grundantrag als Ackergrünland anzugeben.“ Der Vertrag hatte eine feste Laufzeit bis 30. September 2012 und sollte sich anschließend jeweils um ein weiteres Jahr verlängern.

2           Bereits bei Übergabe der Grundstücke wurden diese als Grünland genutzt. Auch der Beklagte, der Unternehmer ist und sich mit der Haltung und Zucht von Pferden befasst, nutzte sie mit Kenntnis der Verpächterseite über die gesamte Pachtzeit hinweg als Grünland zur Pferdehaltung. Im Jahr 2006 verstarb der Ehemann der Klägerin und wurde von dieser beerbt. Ebenso wie ihr verstorbener Ehemann ist die Klägerin nicht in der Landwirtschaft tätig. Sie beendete das Pachtverhältnis durch Kündigung zum 30. September 2013.

3           Nach der Rechtslage zu Beginn des Pachtverhältnisses durften die Grundstücke unabhängig von der Dauer ihrer Nutzung als Grünland in Ackerland umgewandelt werden. Seitdem haben sich die rechtlichen Rahmenbedingungen geändert. Da die Grundstücke mehr als fünf Jahre lang als Grünland genutzt worden sind, unterfallen sie als Dauergrünland einem landesrechtlichen Umbruchverbot nach der am 13. Mai 2008 in Kraft getretenen Dauergrünland-Erhaltungsverordnung (DGL-VO SH) und dem zum 1. November 2013 in Kraft getretenen Dauergrünland-Erhaltungsgesetz (DGLG SH). Zudem liegen sie vollständig in dem im Jahr 2007 ausgewiesenen Europäischen Vogelschutzgebiet „Schaalsee-Gebiet“ und darüber hinaus teilweise in dem 2010 ausgewiesenen FFH-Gebiet „Amphibiengebiet Seedorfer Forst“. Infolgedessen könnte die Möglichkeit zum Umbruch jetzt nur noch durch den Nachweis von Ersatzflächen in demselben Vogelschutz- bzw. FFH-Gebiet wiederhergestellt werden. Mit der Klage verlangt die Klägerin Schadensersatz für den mit der Entstehung von Dauergrünland verbundenen Wertverlust der Grundstücke.

- 4 Das Amtsgericht - Landwirtschaftsgericht - hat den Beklagten, soweit von Interesse, zur Zahlung von 98.052,75 € nebst vorgerichtlichen Anwalts- und Gutachterkosten jeweils nebst Zinsen verurteilt. Die Berufung des Beklagten ist ohne Erfolg geblieben. Mit der von dem Oberlandesgericht - Senat für Landwirtschaftssachen - zugelassenen Revision will der Beklagte die Abweisung der Klage erreichen. Die Klägerin beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

- 5 Das Berufungsgericht, dessen Entscheidung unter anderem in AUR 2016, 266 ff. veröffentlicht ist, meint, der Beklagte habe seine Pflichten aus dem Pachtvertrag verletzt und müsse der Klägerin den entstandenen Schaden gemäß § 280 Abs. 1 Satz 1 BGB ersetzen. Die Grundstücke seien mit der Möglichkeit zu einer Nutzung als Ackerland verpachtet worden, wie sich aus dem Kürzel „A“ für Ackerland und weiteren vertraglichen Bestimmungen ergebe. Diese Nutzungsmöglichkeit habe der Beklagte für die Zeit nach Pachtende erhalten müssen. Nach § 8 Abs. 2 des Pachtvertrags hätte er die bisherige landwirtschaftliche Nutzung nicht ohne die Erlaubnis des Verpächters dergestalt ändern dürfen, dass dadurch die Art der Nutzung über die Pachtzeit hinaus beeinflusst werde. Hiergegen habe er verstoßen, obwohl er die betroffenen Flächen nicht selbst als Grünland angelegt und durchgängig als solches genutzt habe. Er habe es angesichts der Veränderungen der Rechtslage nach Pachtbeginn nämlich pflichtwidrig unterlassen, das Umbruchverbot abzuwenden und die Ackerfähigkeit zu sichern, indem er die Grundstücke mindestens alle fünf Jahre zum Anbau anderer Futterpflanzen als Gras oder Grünfutter verwendete. Nur der Pächter, nicht jedoch der Verpächter habe die Möglichkeit, durch eige-

nes Nutzungsverhalten die rechtliche Einordnung der Flächen zu beeinflussen; ihm obliege gemäß § 586 Abs. 1 Satz 3 BGB und § 596 Abs. 1 BGB die ordnungsmäßige Bewirtschaftung der Pachtsache. Zudem treffe den Beklagten nach § 19 Abs. 2 des Pachtvertrags die Verpflichtung, die Prämienberechtigung und damit den Ackerstatus zu erhalten.

6 Von einem Verschulden könne er sich nicht entlasten. Gerade die Problematik des Umbruchs von Dauergrünland sei vielfach Gegenstand von landwirtschaftlichen Veröffentlichungen und in Landwirtschaftskreisen bekannt gewesen. Insbesondere hätte sich der Beklagte über die rechtlichen Rahmenbedingungen der Flächennutzung informieren und erforderlichenfalls Beratung in Anspruch nehmen müssen. Demgegenüber sei ein Mitverschulden der nicht in der Landwirtschaft tätigen Klägerin nicht festzustellen. Diese könne Schadensersatz auf der Grundlage des geminderten Ertragswerts verlangen. Ihr sei ein Dauerschaden entstanden, weil reines Grünland einen deutlich geringeren Verkehrs- und Ertragswert habe als Ackerland. Die für ein Vogelschutzgebiet äußerst unwahrscheinliche Möglichkeit, dass die Vorschriften zur Grünlanderhaltung wieder aufgehoben werden, lasse den Dauerschaden nicht entfallen, der sich aufgrund einer Kapitalisierung des jährlichen Minderertrags errechne.

## II.

7 Die Revision hat keinen Erfolg.

8 1. Im Ergebnis rechtsfehlerfrei nimmt das Berufungsgericht an, dass der Beklagte seine Pflichten aus dem Pachtvertrag schuldhaft verletzt hat und dem Grunde nach gemäß § 280 Abs. 1 Satz 1 BGB zum Schadensersatz verpflichtet ist.

- 9 a) Ohne Rechtsfehler geht das Berufungsgericht zunächst davon aus, dass der Klägerin durch die Entstehung von Dauergrünland ein Schaden entstanden ist und dass es dem Beklagten rechtlich und tatsächlich möglich gewesen wäre, den Schadenseintritt durch einen rechtzeitigen Umbruch abzuwenden; dies räumt auch die Revision ein. Da sich das auf europarechtlichen Vorgaben beruhende förderrechtliche Umwandlungsverbot auf Dauergrünland bezieht und hierzu nur Flächen zählen, die „zum Anbau von Gras oder anderen Grünfütterpflanzen genutzt werden und mindestens fünf Jahre lang nicht Bestandteil der Fruchtfolge des landwirtschaftlichen Betriebs sind“ (so Art. 2 Nr. 2 VO (EG) Nr. 796/2004, vgl. § 2 DGL-VO SH und § 2 Satz 1 DGLG SH), wäre bei einer zeitweiligen Unterbrechung des Anbaus von Gras bzw. anderen Grünfütterpflanzen kein Dauergrünland entstanden; dies gilt in gleicher Weise für das fachrechtliche Umbruchverbot, das zum 15. April 2007 für das Europäische Vogelschutzgebiet „Schaalsee-Gebiet“ in Kraft trat (§ 29 Abs. 2 Satz 2 LNatSchG SH in der Fassung vom 6. März 2007 i.V.m. Nr. 43 der Anlage zu § 29 Abs. 1 und 2).
- 10 b) Infolgedessen kommt es entscheidend darauf an, ob der Beklagte zur Vornahme eines rechtzeitigen Umbruchs vertraglich verpflichtet war. Dies lässt sich nicht von vornherein mit der Erwägung verneinen, dass das förderrechtliche Umbruchverbot die Erhaltung von Dauergrünland wegen der positiven Umweltauswirkungen bezweckt (vgl. nur Erwägungsgrund 4 der VO [EG] 1782/2003) und auch das fachrechtliche Umbruchverbot ökologische Zwecke verfolgt. Denn vertragliche Vereinbarungen sind nicht so auszulegen, dass sie sich möglichst systemkonform in die gesamte - hier durch die Regelungen über die Entstehung von Dauergrünland wesentlich veränderte - Rechtsordnung einfügen; die Parteien schließen Rechtsgeschäfte nach ihren Interessen und nicht zur Verwirklichung eines vom Gesetz- oder Verordnungsgeber verfolgten

Zwecks ab (vgl. Senat, Urteil vom 24. April 2009 - LwZR 11/08, NJW-RR 2009, 1714 Rn. 16 mwN).

11           aa) Im Ausgangspunkt richten sich die vertraglichen Pflichten des Beklagten danach, welche Nutzung der Flächen vertraglich vereinbart worden ist. Insoweit legt das Berufungsgericht den Pachtvertrag der Sache nach dahingehend aus, dass die bei Pachtbeginn als Grünland bewirtschafteten Flächen zwar im Grundsatz weiterhin als Grünland genutzt werden durften, aber gleichwohl als Ackerland verpachtet worden sind. Diese Auslegung hält der eingeschränkten revisionsrechtlichen Nachprüfung (vgl. dazu nur Senat, Urteil vom 27. November 2009 - LwZR 12/08, NJW-RR 2010, 815 Rn. 28) stand.

12           (1) Die Verpachtung der Flächen als Ackerland entnimmt das Berufungsgericht zunächst der tabellarischen Bezeichnung mit der Kurzformel „A“, womit Ackerland gemeint gewesen sei. Ergänzend stützt es sich auf die Zusicherung des Verpächters in § 1 Abs. 3 des Pachtvertrags, es handele sich um ausgleichsberechtigte Flächen im Sinne der Agrarreform, und schließlich auf § 19 Abs. 2 des Pachtvertrags, wonach auf den Ackerflächen ein Prämienrecht liegt, das von dem Pächter erhalten und bei Pachtende zurückgewährt werden muss.

13           Diese Auslegung ist rechtsfehlerfrei. Dass das Kürzel „A“ für Ackerland steht, zieht auch die Revision nicht in Zweifel; dies entspricht zudem der üblichen Bezeichnung von Ackerflächen im Liegenschaftskataster. Die weiteren vertraglichen Regelungen beziehen sich offenkundig auf den sogenannten AB-Status, also den Umstand, dass Agrarbeihilfen nach der Verordnung (EWG) Nr. 1765/92 des Rates vom 30. Juni 1992 - Kulturpflanzenregelung - (ABI Nr. L 181 S. 12) erlangt werden konnten. Dies setzte eine ackerbare Fläche voraus (vgl. hierzu BVerwG, RdL 2009, 94, 95 f.).

14           (2) Dass die Vertragsparteien eine Nutzung der Ackerflächen als Grünland im Grundsatz als zulässig angesehen haben, ergibt sich schon aus der Regelung in § 19 Abs. 2 des Pachtvertrags, wonach Grünland in dem jährlich einzureichenden Prämienantrag als „Ackergrünland“ anzugeben ist. Ohnehin wurden die Flächen sowohl bei Übergabe der Pachtsache als auch seitens des Beklagten mit Kenntnis der Verpächterseite durchgehend als Grünland verwendet; bei Abschluss des Pachtvertrags war dies unproblematisch, da es noch kein Umbruchverbot für Dauergrünland gab.

15           bb) Waren die Grundstücke als Ackerland verpachtet, traf den Beklagten als Pächter die Pflicht, einen rechtzeitigen Umbruch vorzunehmen.

16           (1) Dies ergibt sich allerdings, anders als das Berufungsgericht meint, nicht aus einem Verstoß des Beklagten gegen seine in Anlehnung an § 590 Abs. 2 Satz 1 BGB geregelten vertraglichen Pflichten (§ 8 Abs. 2 des Pachtvertrags). Hiernach bedarf der Pächter der vorherigen schriftlichen Erlaubnis des Verpächters, wenn er die bisherige (landwirtschaftliche) Nutzung so ändern will, dass dadurch die Art der Nutzung über die Pachtzeit hinaus beeinflusst wird.

17           (a) Flächen, die bei Pachtbeginn als Acker übergeben werden, darf der Pächter ohne Erlaubnis des Verpächters nur dann als Grünland nutzen, wenn er den alten Zustand bis zum Pachtabschluss wiederherstellt (§ 8 Abs. 2 des Pachtvertrags; § 590 Abs. 2 Satz 1 BGB; vgl. Palandt/Weidenkaff, BGB, 76. Aufl., § 590 Rn. 6); deshalb muss er der Entstehung von Dauergrünland entgegenwirken. Hier wurden die Flächen aber schon bei Übergabe als Grünland bewirtschaftet. Wie die Revision zutreffend hervorhebt, fehlt es an einer (unerlaubten) Nutzungsänderung, da die Flächen durchgehend und unverändert als Grünland bewirtschaftet worden sind.



- 18 (b) Der Beklagte hat die Nutzung als Grünland auch nicht, wie das Berufungsgericht meint, durch Unterlassen geändert. Denn der Umstand, dass die Flächen rechtlich nunmehr als Dauergrünland eingeordnet werden, verändert deren Nutzung als Grünland nicht; nur künftige Nutzungsänderungen werden unterbunden. Für die entscheidende Frage, ob der Beklagte verpflichtet war, die durchgehende Nutzung als Grünland zu ändern und die drohende Entstehung von Dauergrünland durch einen rechtzeitigen Umbruch zu verhindern, lässt sich aus § 8 Abs. 2 des Pachtvertrags (bzw. § 590 Abs. 2 Satz 1 BGB) nichts entnehmen. Dort wird nur geregelt, unter welchen Voraussetzungen der Pächter zur Vornahme bestimmter Nutzungsänderungen berechtigt ist, nicht aber, ob ihn eine Pflicht zur Nutzungsänderung trifft.
- 19 (2) Zu einem rechtzeitigen Umbruch war der Beklagte aber deshalb verpflichtet, weil der Pächter nach den Regelungen des Pachtvertrags, die insoweit den Vorgaben des bürgerlichen Rechts entsprechen, zur ordnungsmäßigen Bewirtschaftung der Pachtsache verpflichtet ist (§ 7 Abs. 1 Satz 1 Pachtvertrag, § 586 Abs. 1 Satz 3 BGB) und sie in einem Zustand zurückzugeben hat, der einer ordnungsmäßigen Bewirtschaftung entspricht (§ 15 Abs. 1 Satz 1 Pachtvertrag, § 596 Abs. 1 BGB). Werden - wie hier - als Ackerland verpachtete Flächen als Grünland genutzt, entspricht es vorbehaltlich besonderer vertraglicher Vereinbarungen ordnungsmäßiger Bewirtschaftung, die Ackerlandeigenschaft zu erhalten und die Entstehung von Dauergrünland durch einen rechtzeitigen Umbruch abzuwenden; kommt der Pächter dem schuldhaft nicht nach, ist er dem Grunde nach verpflichtet, dem Verpächter den durch die Entstehung von Dauergrünland entstandenen Schaden zu ersetzen.
- 20 (a) Die ordnungsmäßige Bewirtschaftung bestimmt sich nach dem Pachtvertrag und dem die Nutzung landwirtschaftlicher Flächen maßgeblich bestimmenden Subventionsrecht (vgl. Senat, Urteil vom 16. Juni 2000

- LwZR 22/99, NJW-RR 2001, 272, 273 f.; Urteil vom 25. November 2011 - LwZR 4/11, NL-BzAR 2012, 74 Rn. 10 mwN, Rn. 16). Die Pflicht des Pächters, die Pachtsache während der gesamten Pachtzeit ordnungsmäßig zu bewirtschaften (§ 7 Abs. 1 Satz 1 Pachtvertrag, § 586 Abs. 1 Satz 3 BGB), dient dazu, den Zustand der Pachtsache, in dem sie nach Ende des Landpachtverhältnisses zurückzugeben ist, nachhaltig zu sichern (§ 15 Abs. 1 Satz 1 Pachtvertrag, § 596 Abs. 1 BGB; vgl. BeckOGK/Wiese, 1. Januar 2017, BGB § 586 Rn. 12; Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery, Landpachtrecht, 4. Aufl., § 585 Rn. 79 aE). Der Pächter ist verpflichtet, alles zu unterlassen, was die Pachtsache oder deren Nutzbarkeit für die Zeit nach Pachtende beeinträchtigen kann (MAH AgrarR/Piltz § 8 Rn. 77); entgegen der Auffassung der Revision kommt es nicht nur auf den Zeitpunkt der Aufnahme einer Nutzung an. Er muss die nachhaltige Ertragsfähigkeit der Pachtsache sicherstellen (Senat, Beschluss vom 29. November 1996 - LwZR 10/95, BGHR BGB § 596 Abs. 1 Rübenlieferrechte 1; Urteil vom 25. November 2011 - LwZR 4/11, NL-BzAR 2012, 74 Rn. 10) und die Bewirtschaftung ggf. an veränderte technische und rechtliche Rahmenbedingungen anpassen (MüKoBGB/Harke, 7. Aufl., § 586 Rn. 4; BeckOGK/Wiese, 1. Januar 2017, BGB § 586 Rn. 13; ähnlich Soergel/Heintzmann, 13. Aufl., § 586 BGB Rn. 4). Infolgedessen ist der Begriff der ordnungsmäßigen Bewirtschaftung dynamisch zu verstehen (Faßbender/Hötzel/Lukanow, Landpachtrecht, 3. Aufl., § 586 Rn. 36). Maßstab sind die Anforderungen, die an einen sachkundigen und verantwortungsbewussten Landwirt zu stellen sind (BeckOK BGB/C. Wagner, 41. Edition 1. November 2016, § 586 Rn. 3).

21 (b) Daran gemessen entspricht es vorbehaltlich besonderer vertraglicher Vereinbarungen ordnungsmäßiger Bewirtschaftung, die bei Pachtbeginn gegebene und vertraglich vereinbarte Ackerlandeigenschaft der Flächen zu erhalten. Denn der Pächter hat - soweit es ihm möglich ist - dafür zu sorgen, dass die in

dem Pachtvertrag vorausgesetzten Nutzungsmöglichkeiten bestehen bleiben; dazu muss er die Rechtsentwicklung jedenfalls insoweit beobachten, als weitreichende rechtliche Änderungen im Raum stehen, die einen erheblichen Wertverlust der gepachteten Flächen nach sich ziehen können und in landwirtschaftlichen Kreisen allgemein wahrgenommen und diskutiert werden, wie es nach den Feststellungen des Berufungsgerichts hinsichtlich der Entstehung von Dauergrünland der Fall gewesen ist.

22 Entgegen der Ansicht der Revision trifft die Pflicht zur Erhaltung der Ackerlandeigenschaft nicht den Verpächter, sondern den Pächter, weil dieser das Land unter Beachtung der rechtlichen Vorgaben zu bewirtschaften hat. Dagegen kann und darf der Verpächter einen Umbruch nicht selbst vornehmen; nur durch ein Unterlassungsverlangen (§ 590a BGB) oder eine Kündigung (vgl. § 594e, § 543 BGB) kann er auf den Pächter einwirken (vgl. OLG Rostock, AgrarR 1998, 219, 220; Lange/Wulf/Lüdtke-Handjery, Landpachtrecht, 4. Aufl., § 586 Rn. 38 aE; so wohl auch Schmitte, AuR 2015, 93, 97). Wollte man eine Pflicht des Pächters zum rechtzeitigen Umbruch verneinen, hätte der Verpächter keine Handhabe, um den entstehenden Wertverlust abzuwehren. Dies erkennt auch die Revision; soweit sie meint, der Verpächter habe die Rechtslage im Blick zu behalten, er müsse den Pächter zu einer Nutzungsänderung anhalten und dieser dürfe sich einem solchen Ansinnen nach § 242 BGB nicht verschließen, verkennt sie, dass der Pächter zu einem Umbruch nur dann verpflichtet sein kann, wenn dieser eine ordnungsmäßige Bewirtschaftung darstellt. Davon zu trennen ist die - nicht entscheidungserhebliche - Frage, ob der Beklagte angesichts der geänderten rechtlichen Rahmenbedingungen ggf. ein Sonderkündigungsrecht gehabt hätte, weil die Nutzung als Pferdeweide Geschäftsgrundlage des Pachtvertrags war.

23           cc) Unabhängig hiervon hält es der eingeschränkten rechtlichen Nachprüfung stand, dass das Berufungsgericht über diese allgemeinen Erwägungen hinaus eine Verpflichtung des Pächters, den bei Abschluss des Pachtvertrags bestehenden Ackerstatus zu erhalten, aus § 19 Abs. 2 des Pachtvertrags herleitet. Diese Regelung, wonach der Pächter verpflichtet ist, das zu Pachtbeginn bestehende Prämienrecht zu erhalten und es bei Pachtende „nach den dann geltenden gesetzlichen Bestimmungen“ zurück zu gewähren, lässt sich so verstehen, dass der Pächter die hinter dem sogenannten AB-Status stehende Ackerlandeigenschaft erhalten sollte (vgl. hierzu BVerwG, RdL 2009, 94, 96). Zwar bedurfte es zum Erhalt des Ackerstatus der zu Pachtbeginn erforderlichen, in § 19 Abs. 2 des Pachtvertrags vorgesehenen jährlichen Einreichung des Grundantrags seit dem Jahr 2005 nicht mehr, nachdem infolge der grundlegenden Änderungen im Recht der landwirtschaftlichen Beihilfen durch die GAP-Reform Prämien auch für Grünland beansprucht werden konnten (vgl. Art. 33 ff. VO [EG] 1782/2003); stattdessen musste zum Erhalt des Ackerstatus ein rechtzeitiger Umbruch erfolgen. Aber das Verständnis des Berufungsgerichts, wonach die allgemeine Verpflichtung des Beklagten zum Erhalt des AB-Status auch bei solchermaßen geänderten rechtlichen Rahmenbedingungen fortbestehen sollte, entspricht anerkannten Auslegungsregeln. Der in dem Vertrag zum Ausdruck gekommene Wille der Parteien ist nämlich auch dann maßgeblich, wenn die Parteien bei Vertragsschluss den Inhalt künftiger Gesetzesänderungen nicht vorhersehen konnten und gleichwohl Verpflichtungen begründeten, die auch bei Änderungen der dem Vertragsschluss zugrunde liegenden Gesetzeslage Bestand haben sollten (vgl. Senat, Urteil vom 24. April 2009 - LwZR 11/08, NJW-RR 2009, 1714 Rn. 20 mwN).

24           c) Das Verschulden des Beklagten wird gemäß § 280 Abs. 1 Satz 2 BGB vermutet. Ein fehlendes Verschulden sieht das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei als nicht erwiesen an. Dabei geht es nachvollziehbar davon aus, dass das Ver-

bot des Umbruchs von Dauergrünland schon mit der Änderungen der EU-Vorschriften ab dem Jahr 2003 im Raum gestanden habe und die Problematik in Landwirtschaftskreisen bekannt gewesen sei; dies habe der Beklagte zum Anlass nehmen müssen, sich beraten zu lassen, zumal er ohnehin den jährlichen Grundantrag habe stellen müssen. Der Beklagte kann sich auch nicht auf fehlende landwirtschaftliche Kenntnisse berufen, da er die Pflichten eines Landpächters übernommen hat; zudem hat er den Feststellungen des Berufungsgerichts zufolge andere Flächen in unmittelbarer Nähe rechtzeitig umgebrochen und mit Weizen bestellt.

25 d) Ebenso wenig ist es zu beanstanden, dass das Berufungsgericht ein Mitverschulden der Klägerin gemäß § 254 BGB verneint. Allerdings kann ein Mitverschulden des Verpächters gemäß § 254 Abs. 1 BGB in Betracht kommen, wenn er es unterlässt, den Pächter zu einem rechtzeitigen Umbruch anzuhalten, sofern ihm die Nutzung als Grünland bekannt war und er die drohende Entstehung von Dauergrünland erkennen konnte; in aller Regel wird Letzteres jedoch voraussetzen, dass der Verpächter aktiver Landwirt ist, woran es hier fehlt. Entgegen der Ansicht der Revision ist die Klägerin nicht schon deshalb einem aktiven Landwirt gleichzustellen, weil sie ihre Aufgaben als Verpächterin wahrgenommen hat, indem sie mit dem Beklagten den Pachtvertrag geschlossen, eine Abmahnung vorgenommen und die Kündigung ausgesprochen hat.

26 2. Schließlich sind hinsichtlich der Schadenshöhe Rechtsfehler nicht ersichtlich. Die Klägerin kann Geldersatz nach § 251 Abs. 1 Alt. 1 BGB beanspruchen, da der Beklagte nach den insoweit nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts zu einer Naturalrestitution (§ 249 Abs. 1 BGB) in Gestalt des Erwerbs von Umbruchsrechten nicht in der Lage ist. Zu ersetzen ist die Differenz zwischen dem Wert des Grundstücks, wie er sich ohne das schädigende Ereignis darstellen würde, und dem durch die Schädigung verminderten

Wert (sog. Wertinteresse, vgl. Senat, Urteil vom 27. Juni 1997 - V ZR 197/96, NJW 1997, 2595, 2596 mwN). Dieses Interesse ermittelt das Berufungsgericht - von der Revision insoweit unbeanstandet - nicht nach dem Vergleichs-, sondern nach dem Ertragswertverfahren. Da das Vergleichswertverfahren nach der von dem Berufungsgericht mitgeteilten Wertermittlung durch den Privatgutachter einen weitaus höheren Schaden ergeben hätte, hat sich die Wahl des Ertragswertverfahrens zugunsten des Beklagten ausgewirkt; nichts anderes gilt, soweit das Berufungsgericht den entgangenen Ertrag nicht anhand der für Dauergrünland erzielbaren marktüblichen Pachten, sondern ausgehend von der tatsächlich erzielten (höheren) Pacht bestimmt. Im Übrigen hält sich die Schadensermittlung im Rahmen des dem Tatrichter bei der Schadensbemessung eingeräumten Ermessensspielraums (§ 287 Abs. 1 ZPO). Die Verfahrensrüge des Beklagten hat der Senat geprüft und als nicht durchgreifend erachtet. Von einer Begründung wird abgesehen (§ 564 Satz 1 ZPO).

III.

27 Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Stresemann

Brückner

Göbel

Vorinstanzen:

AG Ratzeburg, Entscheidung vom 21.04.2015 - 1 Lw 14/14 -  
OLG Schleswig, Entscheidung vom 03.05.2016 - 2 L U 7/15 -