



# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

### Urteil

LwZR 6/13

Verkündet am:  
28. November 2014  
Langendörfer-Kunz  
Justizangestellte  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

Flurbereinigungsg § 68 Abs. 1 Satz 1

Werden einem Dritten auf Grund einer Erklärung des Verpächters nach § 52 Abs. 3 Satz 2 Fall 2 FlurbG an dessen Stelle landwirtschaftliche Flächen zugeteilt, setzt sich daran das an den alten Grundstücken bestehende Landpachtverhältnis entsprechend § 68 Abs. 1 Satz 1 FlurbG fort.

BGH, Urteil vom 28. November 2014 - LwZR 6/13 - OLG Brandenburg  
AG Frankfurt (Oder)

Der Bundesgerichtshof, Senat für Landwirtschaftssachen, hat auf die mündliche Verhandlung vom 28. November 2014 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, den Richter Dr. Czub, die Richterin Dr. Brückner sowie die ehrenamtlichen Richter Karle und Rukwied

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 5. Zivilsenats - Landwirtschaftssenat - des Brandenburgischen Oberlandesgerichts vom 30. Mai 2013 insoweit aufgehoben, als der Klage stattgegeben worden ist.

Im Umfang der Aufhebung wird die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Amtsgerichts Frankfurt (Oder) - Landwirtschaftsgericht - vom 17. Juli 2012 zurückgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten der Rechtsmittelverfahren

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Mit schriftlichem Vertrag vom Februar/April 2003 verpachteten W. und G. F. eine ihnen in Erbengemeinschaft gehörende, in B. gelegene Ackerfläche an die Beklagte für die Zeit vom 1. November 2003 bis zum 31. Oktober 2021. Von der insgesamt 7,53 ha großen Pachtfläche entfielen 7,52 ha auf das Flurstück 57 in der Gemarkung K. .
- 2 Diese Fläche befand sich in einem Gebiet, in dem nachfolgend ein Bodenordnungsverfahren durchgeführt wurde. Die Verpächter schrieben im April 2008 an die Flurneuordnungsbehörde, dass sie zugunsten der Klägerin

gegen eine Geldleistung von insgesamt 41.500 € auf eine Landabfindung verzichteten. Weiter erklärten sie, dass die eingebrachten Flächen an die Beklagte verpachtet seien und die Klägerin in den bestehenden Pachtvertrag eintreten solle. Die Klägerin erklärte gegenüber der Flurneuordnungsbehörde im Mai 2008, dass sie den Landverzicht der Verpächter zu ihren Gunsten annehme und einen Geldausgleich von 41.500 € nach Aufforderung an die Behörde zahlen werde. In dem Bodenordnungsverfahren wurde an Stelle des Flurstücks 57 ein neues, etwa gleich großes Flurstück 119 gebildet, als dessen Eigentümerin die Klägerin in das Grundbuch eingetragen wurde.

- 3 Das Amtsgericht (Landwirtschaftsgericht) hat die u.a. auf Herausgabe des Grundstücks und auf Feststellung der Verpflichtung zum Ersatz des durch die Nichtherausgabe seit dem 1. Oktober 2010 entstandenen Schadens gerichtete Klage abgewiesen. Das Oberlandesgericht (Landwirtschaftssenat) hat die Beklagte zur Herausgabe des Grundstücks und zum Ersatz vorgerichtlicher Rechtsverfolgungskosten verurteilt. Ferner hat es die Verpflichtung der Beklagten zur Zahlung von Verzugszinsen auf die von der Klägerin eingezahlten Prozesskosten festgestellt. Die weitergehende Klage hat es abgewiesen. Gegen dieses Urteil wendet sich die Beklagte mit der von dem Senat zugelassenen Revision, mit der sie die Wiederherstellung des amtsgerichtlichen Urteils erreichen möchte. Die Klägerin beantragt die Zurückweisung der Revision.

#### Entscheidungsgründe:

##### I.

- 4 Das Berufungsgericht meint, dass die Klägerin nach § 985 BGB die Herausgabe des neuen Grundstücks verlangen könne. Die Beklagte sei ihr gegenüber nicht nach § 986 Abs. 1 BGB zum Besitz berechtigt. Das Recht der Beklagten zum Besitz aus dem Pachtvertrag an dem Altflurstück habe sich nicht

kraft Gesetzes an dem neuen Grundstück fortgesetzt, da kein Fall der Landabfindung nach § 68 Abs. 1 FlurbG vorgelegen habe. Für eine entsprechende Anwendung der den rechtsgeschäftlichen Erwerb der Pachtsache betreffenden §§ 593 b, 566 BGB fehle es an einer Regelungslücke, weil das Flurbereinigungsgesetz in § 73, § 49 Abs. 1 und 3 die gesonderte Abfindung der Inhaber persönlicher Besitzrechte in Geld vorschreibe.

## II.

5 Das hält revisionsrechtlicher Nachprüfung nicht stand.

6 Die Klägerin kann von der Beklagten nicht nach § 985 BGB die Herausgabe des ihr im Bodenordnungsverfahren (§§ 53, 58 ff. LwAnpG) zugewiesenen Grundstücks verlangen. Die Beklagte ist auf Grund des nach § 68 Abs. 1 Satz 1 FlurbG an dem neuen Grundstück begründeten Pachtverhältnisses ihr gegenüber nach § 986 Abs. 1 BGB weiterhin zum Besitz berechtigt. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts lässt sich den Vorschriften des Flurbereinigungsgesetzes über die Wahrung der Rechte Dritter (§§ 68 ff.) nicht entnehmen, dass die an den alten Grundstücken bestehenden Pachtverhältnisse sich nicht an Abfindungsgrundstücken fortsetzen, die der Dritte auf Grund einer zu seinen Gunsten erfolgten Zustimmung des Verpächters zur Geldabfindung nach § 52 Abs. 3 Satz 2 Fall 2 FlurbG erhalten hat.

7 1. Die auf das System der Regelungen im Flurbereinigungsgesetz zur Wahrung der Rechte Dritter (§§ 68 bis 78) bezogenen Erwägungen des Berufungsgerichts sind allerdings im Ausgangspunkt zutreffend.

8 a) Grundsätzlich setzt sich ein an dem alten Grundstück bestehendes Pachtverhältnis nur dann an dem in der Flurbereinigung neu gebildeten Grundstück fort, wenn der Verpächter nach § 44 Abs. 1 FlurbG eine Landabfindung erhalten und nicht nach § 51 Abs. 1 FlurbG seiner Abfindung in Geld

zugestimmt hat. Nur die Landabfindung tritt nach § 68 Abs. 1 Satz 1 FlurbG hinsichtlich der Rechte an den alten Grundstücken und die diese Grundstücke betreffenden, nicht nach § 49 FlurbG aufgehobenen Rechtsverhältnisse an die Stelle der alten Grundstücke. Die Geldabfindung, die der Verpächter im Falle seiner Zustimmung nach § 52 Abs. 1 FlurbG erhält, ist kein Surrogat, an dem sich das vertragliche Recht des Pächters zum Gebrauch der Sache und zum Genuss der Früchte (§ 585 Abs. 2, § 581 Abs. 1 BGB) fortsetzen kann (Heckenbach, RdL 1956, 121, 123; Zillien, RdL 1981, 113, 115).

9 Stimmt der Verpächter seiner Abfindung in Geld zu, setzt sich das Pachtverhältnis auch nicht an einem der Grundstücke fort, die infolge des Verzichts auf eine Landabfindung zugunsten der Teilnehmergeinschaft nach § 54 Abs. 2 FlurbG in einer dem Zweck der Flurbereinigung entsprechenden Weise oder für Siedlungszwecke zu verwenden sind. Die Verwirklichung der Ziele der Flurbereinigung erfordert es in solchen Fällen, das Pachtverhältnis an dem alten Grundstück nach § 73 Satz 2 i.V.m. § 49 Abs. 1 FlurbG aufzuheben und den Pächter für den Verlust seines Rechts zu entschädigen (vgl. Wingerter/Mayr, FlurbG, 9. Aufl., § 73 Rn. 5; Heckenbach, aaO; Zillien, aaO).

10 b) Richtig ist auch, dass die mit dem Gesetz zur Änderung des Flurbereinigungsgesetzes vom 16. März 1976 (BGBl. I, S. 533) eingefügte Bestimmung, wonach das auf Ersuchen der Flurbereinigungsbehörde in das Grundbuch einzutragende Verfügungsverbot nach § 135 BGB auch zugunsten eines von dem Teilnehmer bestimmten Dritten eingetragen werden kann (§ 52 Abs. 3 Satz 2 Fall 2 FlurbG), die Zustimmung des Teilnehmers zu seiner Geldabfindung voraussetzt. Das Flurbereinigungsgesetz enthält - worauf die Revisionserwiderung hinweist - keine Bestimmung, nach der ein Verzicht des Teilnehmers auf eine Landabfindung zu Gunsten eines Dritten anders als ein Verzicht zugunsten der Teilnehmergeinschaft zu behandeln wäre.

- 11            2. Dies rechtfertigt gleichwohl nicht den von dem Berufungsgericht gezogenen Schluss, dass ein Pachtverhältnis nicht nach § 68 Abs. 1 Satz 1 FlurbG an den Abfindungsflächen fortbestehen könne, die der Dritte auf Grund des Verzichts des Verpächters auf eine Landabfindung erhält. Werden einem Dritten auf Grund einer Erklärung des Verpächters nach § 52 Abs. 3 Satz 2 Fall 2 FlurbG an dessen Stelle landwirtschaftliche Flächen zugeteilt, setzt sich daran das an den alten Grundstücken bestehende Landpachtverhältnis entsprechend § 68 Abs. 1 Satz 1 FlurbG fort. Die Vorschrift über die gesonderte Entschädigung in § 73 Satz 1 FlurbG kommt in diesen Fällen nicht zur Anwendung.
- 12            a) Die gegenteilige Auffassung des Berufungsgerichts, nach der § 68 Abs. 1 FlurbG auch bei einem Landverzicht des Teilnehmers zugunsten eines Dritten keine Anwendung finde, orientiert sich allein daran, dass der Verpächter in dem Verfahren statt Land Geld erhält. Dabei wird jedoch die durch den Verzicht nach § 52 Abs. 3 Satz 2 Fall 2 FlurbG begründete Rechtsstellung des Dritten außer Betracht gelassen. Die dem Dritten anstelle des Teilnehmers zugeteilten Grundstücke stellen nach dem in der Regelflurbereinigung geltenden Surrogationsprinzip das eingebrachte Grundstück in verwandelter Gestalt dar (vgl. BGH, Urteil vom 13. Januar 1983 - III ZR 118/81, BGHZ 86, 226, 230). Die Tatsache, dass dessen Eigentümer infolge des Verzichts des bisherigen Verpächters zugunsten des Dritten nicht mehr derselbe ist, ändert nichts daran, dass der Dritte diejenigen Flächen erhalten hat, an denen sich das Pachtverhältnis - ohne den von dem Verpächter zu Gunsten des Dritten erklärten Verzicht - nach § 68 Abs. 1 Satz 1 FlurbG fortgesetzt hätte.
- 13            aa) Die Vorschrift des § 68 Abs. 1 FlurbG ist auch dann anzuwenden, wenn zwar nicht der Teilnehmer, aber an dessen Stelle der Dritte die Landabfindung erhält. In den Fällen des § 52 Abs. 3 Satz 2 Fall 2 FlurbG wird der in § 44 Abs. 1 FlurbG bestimmte Grundsatz der Landabfindung nämlich nicht aufgehoben. Zwar verzichtet der bisherige Teilnehmer auf seinen

Anspruch auf eine Abfindung in Land. Dessen Anspruch auf die Landabfindung geht jedoch auf den Dritten über (vgl. VGH Mannheim, AgrarR 1990, 299, 300). Mit der Annahme des Verzichts durch die Behörde erwirbt der Dritte die Ansprüche des Teilnehmers aus dem Flurbereinigungsrecht (OVG Greifswald, VIZ 1999, 549, 550; BayVGH, Beschluss vom 16. Mai 2000 - 13 A 00.1510 juris Rn. 21). Die nachfolgende Eigentumszuweisung an den Dritten beruht in diesem Fall nicht auf § 54 Abs. 2 FlurbG, sondern nach wie vor auf § 44 FlurbG (BFH, RdL 2008, 15, 16).

14           bb) Gründe, die es rechtfertigten, § 68 Abs. 1 FlurbG nur gegenüber dem Teilnehmer, jedoch nicht gegenüber dem an seine Stelle tretenden Dritten anzuwenden, sind nicht ersichtlich.

15           (1) Der Zweck der Flurbereinigung erfordert es nicht, das vertragliche Recht des Pächters zur Fruchtziehung (§ 585 Abs. 2, § 581 Abs. 1 BGB) aufzuheben. Die Frage, ob die Fortsetzung des Pachtverhältnisses den Zwecken der Flurbereinigung entgegensteht, hängt von objektiven Gegebenheiten, nicht jedoch von der Person des Verpächters ab. Sofern das Pachtverhältnis den mit der Flurbereinigung verfolgten Zwecken entgegensteht, kann es die Behörde nach § 49 Abs. 1 Satz 1 FlurbG unabhängig von der Person des Verpächters aufheben und den Pächter entschädigen.

16           (2) Dem Schutz des Dritten steht es nicht entgegen, § 68 Abs. 1 Satz 1 FlurbG auf dessen Landerwerb in der Flurbereinigung anzuwenden. Der Verzicht eines Teilnehmers auf eine Landabfindung zu Gunsten eines Dritten dient meistens dazu, dessen landwirtschaftlichen Betrieb durch die Übertragung des Abfindungsanspruchs mit weiteren Produktionsflächen aufzustocken (Steuer, FlurbG, 2. Aufl., § 52 Rn. 4; Thomas, Rechtsfragen und Praxis des Flurbereinigungsrechts, S. 217). Ein solcher Erwerb unterscheidet sich nicht maßgeblich von einem Kauf landwirtschaftlicher Grundstücke, der ebenfalls

nicht zu einer vorzeitigen Auflösung der an den Grundstückern bestehenden Pachtverhältnisse führt.

- 17            b) Eine Fortsetzung des Pachtverhältnisses in diesen Fällen ist auch nicht nach § 73 Satz 1 FlurbG ausgeschlossen. Die Vorschrift über die gesonderte Abfindung des Pächters infolge der Entscheidung des Verpächters für eine Geldabfindung ist nicht anzuwenden, wenn das Pachtverhältnis an den Flächen, die der Dritte auf Grund des Verzichts des Verpächters auf eine Landabfindung erhalten hat, fortgesetzt werden kann. Die gegenteilige Auffassung des Berufungsgerichts, wonach jeder Verzicht des Verpächters auf eine Landabfindung mit dem Eintritt des neuen Rechtszustands zur Beendigung des Pachtverhältnisses führt und damit die Pflicht zur gesonderten Abfindung des Pächters in dem Verfahren auslöst, widerspricht - wie die Revision zu Recht bemerkt - dem von § 73 FlurbG verfolgten Zweck.
- 18            aa) Mit der Entschädigungsregelung des § 73 FlurbG sollten die Rechte an den alten Grundstücken, die infolge der Entscheidung des Teilnehmers für eine Geldabfindung an den neu gebildeten Grundstücken nicht fortgeführt werden, in dem Flurbereinigungsverfahren sichergestellt werden (BT-Drucks 1/3385, S. 41).
- 19            Bei einem Pachtverhältnis wird das notwendig, wenn der Verpächter im Flurbereinigungsverfahren von der Möglichkeit Gebrauch macht, im Interesse der Teilnehmergeinschaft auf seine Landabfindung zu verzichten. Das verpachtete Grundstück wird dann Masseland im Sinne des § 54 Abs. 2 FlurbG und ist in einer dem Zweck der Flurbereinigung entsprechenden Weise oder für Siedlungszwecke zu verwenden. Ein Abfindungsgrundstück, an dem das Pachtverhältnis fortgesetzt werden könnte, wird dagegen nicht gebildet. Den mit der Entscheidung des Verpächters für eine Geldabfindung verbundenen Verlust seines Fruchtziehungsrechts kann der Pächter nicht abwehren. Die daraus folgende Einschränkung seiner Rechte hat er zu dulden; seinem Recht aus dem

Pachtvertrag sind insoweit im öffentlichen Interesse an der Flurbereinigung Schranken gesetzt (vgl. Heckenbach, aaO, 124). Unter diesen Umständen den Pächter auf seine Ersatzansprüche gegen Verpächter zu verweisen, dem auf Grund der Zustimmung zu einer Geldabfindung die weitere Erfüllung des Pachtvertrags mit dem Eintritt des neuen Rechtszustands unmöglich wird (zu einem denkbaren Anspruch nach § 281, § 323 BGB aF, jetzt nach § 285 Abs. 1 BGB: Heckenbach, aaO, 121; Zillien, aaO, 113), wäre nicht sachgerecht und vor dem Hintergrund des damit verbundenen Eingriffs in das durch Art. 14 Abs. 1 GG geschützte Besitzrecht des Pächters (vgl. BGH, Urteil vom 7. Januar 1982 - III ZR 114/80, BGHZ 83, 1, 3; Urteil vom 13. Dezember 2007 - III ZR 116/07, BGHZ 175, 35, Rn. 24) auch verfassungsrechtlich nicht unbedenklich. Vor diesem Hintergrund ist mit § 73 FlurbG ein öffentlich-rechtlicher, nach § 18 Abs. 1 Satz 3 FlurbG von der Teilnehmergeinschaft zu erfüllender Abfindungsanspruch für die Inhaber derjenigen Besitz- und Nutzungsrechte begründet worden, die infolge der Entscheidung des Verpächters zu seiner Abfindung in Geld nicht fortgeführt werden können (vgl. Wingerter/Mayr, aaO, § 73 Rn. 1).

- 20           bb) So verhält es sich jedoch nicht, wenn infolge der dinglichen Surrogation nach § 68 Abs. 1 Satz 1 FlurbG das Pachtverhältnis an dem Grundstück fortgesetzt wird, dass der Dritte anstelle des Verpächters erhält. Für eine Abfindung des Pächters gemäß § 73 FlurbG besteht dann kein Bedarf.

### III.

- 21           Die Revision ist danach begründet und das Berufungsurteil aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Die Sache ist gemäß § 563 Abs. 3 ZPO nach dem festgestellten Sachverhältnis zur Endentscheidung reif. Die Klägerin ist mit Eintritt des neuen Rechtszustands Verpächterin des an die Stelle des alten Grundstücks getretenen Abfindungsgrundstücks geworden. Das angefochtene Urteil ist daher auf die Revision der Beklagten insoweit aufzuheben, als der

Klage stattgegeben worden ist, und die Berufung der Klägerin gegen die die Klage abweisende Entscheidung des Amtsgerichts (Landwirtschaftsgericht) zurückzuweisen.

22 Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1, § 97 Abs. 1 ZPO.

Stresemann

Czub

Brückner

Vorinstanzen:

AG Frankfurt (Oder), Entscheidung vom 17.07.2012 - 12 Lw 25/11 -

OLG Brandenburg, Entscheidung vom 30.05.2013 - 5 U (Lw) 72/12 -