



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

LwZR 2/16

Verkündet am:
24. November 2017
Weschenfelder
Amtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in der Landwirtschaftssache

Der Bundesgerichtshof, Senat für Landwirtschaftssachen, hat auf die mündliche Verhandlung vom 24. November 2017 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterin Dr. Brückner und den Richter Dr. Göbel sowie die ehrenamtlichen Richter Karle und Kees

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird der Beschluss des Oberlandesgerichts Rostock - Senat für Landwirtschaftssachen - vom 23. Februar 2016 aufgehoben.

Die Sache wird zur Verhandlung und neuen Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Der Beklagte pachtete von der Treuhandanstalt Berlin für die Zeit vom 1. Oktober 1993 bis zum 30. September 2005 (mit Verlängerungsklausel) in Mecklenburg-Vorpommern belegene landwirtschaftliche Flächen, die in der Anlage zu dem Pachtvertrag überwiegend als Ackerland beschrieben waren. Er nutzte die Flächen von Beginn an als Grünland zur Schafhaltung. Im Jahr 2003 erwarb der Kläger die Grundstücke. Am 29. Mai 2006 schlossen die Parteien einen neuen Pachtvertrag für die Zeit vom 1. Juni 2007 bis zum 30. September 2013. In § 1 des Vertrages ist die Nutzungsart überwiegend mit dem Kürzel „A“ angegeben. Gemäß § 6 darf der Pächter die landwirtschaftliche Bestimmung

der Pachtsache nur mit vorheriger schriftlicher Erlaubnis des Verpächters ändern. Entsprechendes gilt, wenn der Pächter die bisherige landwirtschaftliche Nutzung so ändern will, dass dadurch die Art der Nutzung über die Pachtzeit hinaus beeinflusst wird.

2 Nach der Rechtslage im Zeitpunkt des Abschlusses des Pachtvertrages vom 29. Mai 2006 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 25. November 2008 in Kraft getretenen Dauergrünlanderhaltungsverordnung von Mecklenburg-Vorpommern (DGERhVO M-V) und dem am 29. Dezember 2012 in Kraft getretenen Dauergrünlanderhaltungsgesetz (DGERhG M-V).

3 Mit der Klage verlangt der Kläger Schadensersatz für den mit der Entstehung von Dauergrünland verbundenen Wertverlust der Grundstücke, den er mit 123.082,75 € beziffert. Das Amtsgericht - Landwirtschaftsgericht - hat die Klage abgewiesen. Die Berufung des Klägers bei dem Oberlandesgericht - Senat für Landwirtschaftssachen - ist ohne Erfolg geblieben. Mit der von dem Senat zugelassenen Revision verfolgt der Kläger seinen Klageanspruch weiter. Der Beklagte beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

4 Nach Ansicht des Berufungsgerichts steht dem Kläger kein Schadensersatzanspruch aus § 280 Abs. 1 i.V.m. § 590 Abs. 2 BGB oder § 6 des Pachtvertrages zu. Es fehle schon an einer Nutzungsänderung. Im Zeitpunkt des Abschlusses des Pachtvertrages am 29. Mai 2006 habe der Beklagte als Schäfer Grünland bewirtschaftet. Bei der anderweitigen Beschreibung der Pachtsache in § 1 des Vertrages, in dem die Nutzungsart mit A (=Ackerland) angegeben sei, handele es sich um eine - „unstreitig fehlerhafte“ - Beschreibung des Zustands der Pachtsache. Der Kläger irre, wenn er daraus ableite, dass der Beklagte verpflichtet gewesen sei, das Grünland wieder in Ackerland zu verwandeln. Das gebe die bloße Falschangabe, die nur aus einem Buchstaben bestehe, nicht her. Die Flächen seien an eine Schäferei verpachtet worden, die naturgemäß wenig mit Ackerland habe anfangen können. Ob der Beklagte auf der Grundlage des alten Pachtvertrages befugt gewesen sei, das Ackerland seinerzeit in Grünland zu verwandeln oder verpflichtet gewesen sei, den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen, sei unerheblich. Die Parteien hätten den alten Landpachtvertrag nicht verlängert, sondern einvernehmlich durch denjenigen vom 29. Mai 2006 ersetzt. Eine Verpflichtung des Beklagten, die Fläche in Ackerland umzuwandeln, lasse sich dem neuen Pachtvertrag nicht entnehmen.

II.

5 Das Berufungsurteil hält einer revisionsrechtlichen Überprüfung nicht stand. Auf der Grundlage der bisherigen Feststellungen des Berufungsgerichts

lässt sich ein Schadensersatzanspruch des Klägers gemäß § 280 Abs. 1 Satz 1 BGB nicht verneinen.

6 1. Die Annahme des Berufungsgerichts, der Beklagte habe seine Pflichten aus dem zwischen den Parteien bestehenden Pachtvertrag nicht verletzt, ist von Rechtsfehlern beeinflusst.

7 a) Im Ausgangspunkt richten sich die vertraglichen Pflichten des Beklagten danach, welche Nutzung der Flächen vertraglich vereinbart worden ist. Hier ist in dem Pachtvertrag als Nutzungsart die Kurzformel „A“ verwendet worden, womit - entsprechend der üblichen Bezeichnung im Liegenschaftskataster - Ackerland gemeint ist. Dass die Flächen von dem Kläger abweichend von dem Wortlaut des Vertrages nicht als Ackerland, sondern als Grünland verpachtet worden sind, kann nach den bisherigen Feststellungen des Berufungsgerichts nicht angenommen werden.

8 aa) Besteht ein übereinstimmender Wille der Parteien, ist dieser rechtlich allerdings auch dann allein maßgebend, wenn er im Inhalt der Erklärung keinen oder nur einen unvollkommenen Ausdruck gefunden hat. Das übereinstimmend Gewollte hat den Vorrang vor einer irrtümlichen oder absichtlichen Falschbezeichnung (sog. *falsa demonstratio*, vgl. BGH, Urteil vom 18. Januar 2008 - V ZR 174/06, NJW 2008, 1658 Rn. 12 mwN).

9 bb) Hier ist aber die Auslegung des Berufungsgerichts, bei der Bezeichnung des Pachtgegenstands in dem Pachtvertrag als Ackerland habe es sich um eine bloße Falschbezeichnung gehandelt, auch unter Berücksichtigung der im Rahmen der revisionsrechtlich nur begrenzt möglichen Überprüfung einer tatrichterlichen Auslegung von Willenserklärungen (vgl. dazu nur Senat, Urteil

vom 27. November 2009 - LwZR 12/08, NJW-RR 2010, 815 Rn. 28; BGH, Urteil vom 27. Juni 2014 - V ZR 51/13, NJW-RR 2014, 1423 Rn. 14 mwN) rechtsfehlerhaft. Das Berufungsgericht lässt nämlich wesentliche Auslegungsgesichtspunkte außer Acht. Es verweist lediglich auf den Umstand, dass die Flächen bereits bei Pachtbeginn als Grünland bewirtschaftet wurden und an eine Schäferei verpachtet worden seien, die naturgemäß wenig mit Ackerland anfangen könne. Hierbei lässt es jedoch unberücksichtigt, dass es ohne weiteres möglich ist, bei Vertragsschluss als Grünland genutzte Flächen als Ackerfläche zu verpachten, und zwar auch dann, wenn bekannt ist, dass der Pächter die Flächen zunächst weiter als Grünland bewirtschaften will. Anhaltspunkte dafür, dass die Parteien eine solche Regelung trotz des eindeutigen Wortlaut des Vertrages übereinstimmend nicht gewollt haben, zeigt das Berufungsgericht nicht auf.

10 cc) Entgegen der Auffassung der Revisionserwiderung hat das Berufungsgericht auch nicht mit Tatbestandswirkung (§ 314 ZPO) und damit für den Senat bindend festgestellt, dass die Flächen als Grünland verpachtet werden sollten. In dem Hinweisbeschluss, auf den das Berufungsgericht Bezug nimmt, wird als unstrittige Tatsache nur aufgeführt, im Zeitpunkt des Abschlusses des Pachtvertrages habe der Beklagte Grünland bewirtschaftet. Daraus folgert das Berufungsgericht, dass es sich bei der anderweitigen Beschreibung der Pachtsache in dem Vertrag um eine Falschbezeichnung handele, gibt aber nicht übereinstimmenden Tatsachenvortrag der Parteien wieder. Vielmehr nimmt es eine - wie gezeigt rechtsfehlerhafte - Auslegung des Vertrages vor, die von der Tatbestandswirkung nicht erfasst wird. Entsprechendes gilt für die Ausführung in dem Zurückweisungsbeschluss, § 1 des Vertrages enthalte eine „unstrittig fehlerhafte“ Beschreibung des Zustands der Pachtsache. Mit dieser Formulierung fasst das Berufungsgericht lediglich die unstrittige Tatsache der Nutzung

der Flächen als Grünland und seine rechtliche Bewertung als Falschbezeichnung zusammen.

11 b) Waren die Grundstücke als Ackerland verpachtet - hiervon ist revisionsrechtlich zugunsten des Klägers auszugehen -, traf den Beklagten als Pächter die Pflicht, die durchgehende Nutzung als Grünland zu ändern und die drohende Entstehung von Dauergrünland durch einen rechtzeitigen Umbruch zu verhindern.

12 aa) Dies ergibt sich allerdings entgegen der Auffassung des Klägers nicht aus einem Verstoß des Beklagten gegen seine in Anlehnung an § 590 Abs. 2 Satz 1 BGB geregelten vertraglichen Pflichten (§ 6 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. 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; deshalb muss er der Entstehung von Dauergrünland entgegenwirken. Hier wurden die Flächen aber schon bei Übergabe als Grünland bewirtschaftet. Deshalb fehlt es - wie auch das Berufungsgericht insoweit zutreffend sieht - an einer (unerlaubten) Nutzungsänderung, da die Flächen durchgehend und unverändert als Grünland bewirtschaftet worden sind. In § 590 Abs. 2 Satz 1 BGB sowie der hiermit übereinstimmenden Bestimmung in dem Pachtvertrag wird nur geregelt, unter welchen Voraussetzungen der Pächter zur Vornahme bestimmter Nutzungsänderungen berechtigt ist, nicht aber, ob ihn eine Pflicht zur Nutzungsänderung trifft (vgl. zum Ganzen Senat, Urteil vom 28. April 2017 - LwZR 4/16, NZM 2017, 564 Rn. 15 ff.).

13 bb) Der Beklagte hatte die Flächen aber deshalb rechtzeitig umzubrechen, weil der Pächter zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Pachtsache verpflichtet ist (§ 586 Abs. 1 Satz 3 BGB) und sie in einem Zustand zurückzugeben hat, der einer ordnungsmäßigen Bewirtschaftung entspricht (§ 596 Abs. 1 BGB). 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 (siehe hierzu im einzelnen Senat, Urteil vom 28. April 2017 - LwZR 4/16, NZM 2017, 564 Rn. 19 ff.).

14 c) Diese Pflicht hat der Beklagte verletzt, wenn die Grundstücke als Ackerland verpachtet worden sind. Er hätte das Entstehen von Dauergrünland durch einen Umbruch bereits vor Inkrafttreten der Dauergrünlandverordnung im November 2008 verhindern können.

15 2. Die Entscheidung des Berufungsgerichts stellt sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig dar (§ 561 ZPO). Insbesondere lässt sich auf der Grundlage der bisherigen Feststellungen des Berufungsgerichts ein Verschulden des Beklagten, das gemäß § 280 Abs. 1 Satz 2 BGB vermutet wird, nicht verneinen.

III.

16 Das Berufungsurteil kann hiernach keinen Bestand haben und ist aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Die Sache ist an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, weil es weiterer Feststellungen bedarf (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO). Für das weitere Verfahren weist der Senat auf Folgendes hin:

- 17 1. Das Berufungsgericht wird sich zunächst erneut - ggf. nach ergänzender Stellungnahme der Parteien - mit der Frage zu beschäftigen haben, ob die Flächen entgegen dem Wortlaut des Vertrages als Grünland verpachtet wurden. Hierfür kommt es entscheidend auf die Vorstellungen der Parteien im Zeitpunkt des Vertragsschlusses am 29. Mai 2006 an. Wie ausgeführt, genügt es für die Annahme einer bloßen Falschbezeichnung nicht, dass die Flächen zu diesem Zeitpunkt als Grünland bewirtschaftet wurden. Von Bedeutung können aber Gespräche sein, die die Parteien möglicherweise im Hinblick auf die Eignung der Flächen für die Zwecke des Beklagten geführt haben; dabei ist ggf. zu berücksichtigen, dass das später in Kraft getretene Umbruchverbot im Zeitpunkt der Vertragsverhandlungen im Raum gestanden haben könnte (vgl. die im Urteil des Senats vom 28. April 2017 - LwZR 4/16, NZM 2017, 564 in Rn. 24 wiedergegebenen Feststellungen der Vorinstanz).
- 18 2. Liegt eine Verpachtung als Ackerland vor, ist dem Beklagten Gelegenheit zu geben, zu einem möglichen Fehlen eines Verschuldens näher vorzutragen (vgl. dazu Senat, Urteil vom 28. April 2017 - LwZR 4/16, NZM 2017, 564 Rn. 24).
- 19 3. Bejaht das Berufungsgericht eine Haftung des Beklagten dem Grunde nach, stellt sich die Frage nach einem möglichen Mitverschulden des Klägers gemäß § 254 Abs. 1 BGB. 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 (Senat, Urteil vom 28. April 2017 - LwZR 4/16, NZM 2017, 564 Rn. 25). Eine solche Oblie-

genheit des Klägers kann hier bereits im Zeitpunkt des Vertragsschlusses bestanden haben. Zudem bedarf es ggf. der Feststellung des dem Kläger entstandenen Schadens.

Stresemann

Brückner

Göbel

Vorinstanzen:

AG Schwerin, Entscheidung vom 27.03.2015 - 19 XV 4/14 -

OLG Rostock, Entscheidung vom 23.02.2016 - 14 U XV 2/15 -