

2 L U 13/14

2 Lw 77/13 Amtsgericht Bad Segeberg

verkündet am: 05. Juni 2015

als Urkundsbeamter  
der Geschäftsstelle



## Schleswig-Holsteinisches Oberlandesgericht

### Urteil

#### (a) Im Namen des Volkes

In dem Rechtsstreit

**AAA.**

- Kläger und Berufungskläger -

- Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte CCC., Z. -

g e g e n

**BBB.**

- Beklagte und Berufungsbeklagte -

- Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt D., Y. -

hat der Senat für Landwirtschaftssachen des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts in Schleswig auf die mündliche Verhandlung vom 28. Mai 2015 durch (...) sowie die Landwirte (...) als ehrenamtliche Richter für Recht erkannt:

Die Berufung des Klägers gegen das am 11. August 2014 verkündete Urteil des Amtsgerichts – Landwirtschaftsgericht - Bad Segeberg wird auf seine Kosten zurückgewiesen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

### Gründe:

#### I.

Der Kläger als Pächter begehrt nach Ende eines Landpachtverhältnisses von der Beklagten als Verpächterin eine Entschädigung für den Umbruch von Dauergrünland in Ackerland.

Der Kläger hatte von der Beklagten seit rund 30 Jahren, zuletzt mit Landpachtvertrag vom 15. Mai 2005 für die Zeit bis zum 31. Dezember 2014, u. a. das Flurstück .../ der Flur ..., Gemarkung G., der Größe von 1,3896 ha gepachtet, bei dem es sich um Dauergrünland handelte. Im Pachtvertrag ist u. a. geregelt:

#### **„§ 8 Änderung der Pachtsache durch den Pächter**

*„1) Der Pächter darf die landwirtschaftliche Bestimmung der Pachtsache nur mit vorheriger schriftlicher Erlaubnis des Verpächters ändern.*

*2) Der vorherigen schriftlichen Erlaubnis des Verpächters bedarf der Pächter auch, wenn er die bisherige landwirtschaftliche Nutzung so ändern will, dass dadurch die Art der Nutzung über die Pachtzeit hinaus beeinflusst wird.*

3) Der Umbruch von Dauergrünland bedarf der Zustimmung des Verpächters.  
(...)

4) Der Pächter verpflichtet sich, auf den gepachteten Ackerlandflächen kein Dauergrünland entstehen zu lassen. Das heißt er wird spätestens nach Ablauf von 4 Jahren Grünlandnutzung eine Nutzung mit Ackerfrüchten (nicht Ackergras o.ä.) vornehmen oder stilllegen. Das gilt nicht, soweit eine Verpflichtung zur Wiederanlage von Dauergrünland vorliegt.(...)

### **§ 10 Verwendungen des Pächters, Einrichtungen**

1) Aufwendungen des Pächters zur Erhaltung oder Wiederherstellung der Pachtsache (notwendige Verwendungen) – ausgenommen diejenigen für die gewöhnlichen Ausbesserungen – hat der Verpächter dem Pächter zu ersetzen.

2) Sonstige Verwendungen, denen der Verpächter schriftlich zugestimmt hat, hat er dem Pächter bei Beendigung des Pachtverhältnisses zu ersetzen, soweit sie den Wert der Pachtsache über die Pachtzeit hinaus erhöhen.

3) Weigert sich der Verpächter, den Verwendungen schriftlich zuzustimmen, so kann der Pächter verlangen, dass die Zustimmung durch eine nach billigem Ermessen zu treffende Entscheidung eines Sachverständigen ersetzt wird, wenn die Verwendungen zur Erhaltung oder nachhaltigen Verbesserung der Rentabilität der Pachtsache geeignet sind und dem Verpächter bei Berücksichtigung seiner berechtigten Interessen zugemutet werden können.

(...)

(5) Hat der Pächter die Pachtsache mit einer Einrichtung versehen, so kann er diese bei Beendigung der Pacht wegnehmen; in diesem Falle hat er die Sache auf seine Kosten in den vorherigen Stand zu versetzen. Der Verpächter kann die Ausübung des Wegnahmerechts durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden. (...)

### **§ 18 Vertragsänderung, Kosten, Anzeige**

*(1) Änderungen des Vertrags bedürfen der Schriftform. Mündliche Vereinbarungen sind unwirksam. (...)*“

Gemäß § 19 des Vertrags hat der Pächter für den Fall, dass er seinen Betrieb aufgibt, das Recht, den Pachtvertrag vorzeitig mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum Kalenderjahresschluss zu kündigen. Von dieser Möglichkeit machte der Kläger Gebrauch. Das Pachtverhältnis endete aufgrund seiner Kündigung wegen Betriebsaufgabe mit Ablauf des 31. Dezember 2012.

Der Kläger hatte während der Pachtzeit auf der vorbezeichneten Fläche ohne Zustimmung der Beklagten das Dauergrünland umgebrochen und dieses als Ackerland genutzt.

Nach Pachtende machte er mit anwaltlichem Schreiben vom 24. Juni 2013 geltend, dass die Beklagte durch den Umbruch wertvolleres Land zurückerhalten habe, als sie an ihn verpachtet habe. Ackerland habe einen höheren Verkehrswert als Grünland. Mit Ackerland seien auch höhere Erträge und Pachtzinsen zu erzielen. Für den Mehrwert, den die Beklagte erhalten habe, hat der Kläger eine Entschädigung von 3.000 €/ha verlangt, dem Preis, zu dem Dauergrünlandrechte nach seinem Vortrag derzeit gehandelt würden, für 1,3896 ha mithin 4.168,80 €.

Er hat die Ansicht vertreten, es sei unerheblich, dass er selbst nur nicht ins Gewicht fallende Aufwendungen in Höhe von ca. 150 €/ha für die Bearbeitung der Fläche mit einer Kreiselegge gehabt habe. Es müsse das Ergebnis betrachtet werden. Entscheidend sei, dass der Beklagten bei Pachtende höherwertiges Land als zu Pachtbeginn zur Verfügung gestanden habe. Ohne den Umbruch hätte sie sich entsprechende Umbruchrechte beschaffen müssen. Die ersparten Aufwendungen müsse sie ersetzen. Aufgrund zwischenzeitlicher Rechtsänderungen auf europäischer und Landesebene wäre derzeit die Umbruchmöglichkeit nur noch bedingt gegeben.

Die Beklagte hat die Zahlung verweigert. Sie hat die Auffassung vertreten, der eigennützige Umbruch von Grünland in Ackerland sei keine ersatzpflichtige

Verwendung. Es handele sich um einen normalen, der beabsichtigten Ernte von Ackerlandkulturen vorausgehenden Arbeitsschritt, ohne den eine Fruchtziehung nicht möglich sei. Bei dem jeder Fruchtziehung vorausgehenden Aufwand handele es sich nicht um einen ersatzpflichtigen Aufwand zur Erhaltung oder Wiederherstellung der Pachtsache, zumal die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Pachtsache vertragliche Pflicht des Klägers gewesen sei. Dass heute eventuell Aufwendungen für einen Umbruch erforderlich wären, sei nicht geeignet, nachträglich einen Anspruch des Klägers auf Ersatz tatsächlich nicht getätigter Aufwendungen zu begründen.

Nach Schluss der mündlichen Verhandlung des ersten Rechtszuges hat der Kläger in einem nicht nachgelassenen Schriftsatz geltend gemacht, mit dem Ackerland ständen der Beklagten nunmehr sog. Umbruchrechte für die in Rede stehende Fläche zur Verfügung, die sie unabhängig von der Fläche veräußern könne. Die Beklagte könne die Ackerfläche wieder in Dauergrünland zurückwandeln und dadurch anderen Landwirten, die die Umbruchrechte von ihr erwerben könnten, eine Ersatzfläche zur Verfügung stellen, damit diese anderweitig Grünland in Ackerland umbrechen könnten. Ohne sog. Umbruchrechte (Ersatzflächen) sei eine Umwandlung von Dauergrünland in Ackerland nicht zulässig. Die hierfür erforderliche Genehmigung des LLUR werde nur erteilt, wenn in Bezug auf die Ersatzfläche feststehe, dass diese innerhalb der nächsten fünf Jahre als Dauergrünland in der landwirtschaftlichen Nutzung verbleibe. Sämtliche gesetzlichen Hürden des Umbruchs/ der Umnutzung habe er, der Kläger, für die Beklagte bereits übersprungen. Diese Vorteile könnten nicht ausschließlich bei der Verpächterin verbleiben, so dass die werterhöhenden Verwendungen zu entschädigen seien.

Die Beklagte hat bestritten, dass ihr infolge des Umbruchs nunmehr Umbruchrechte zuständen. Allenfalls könne sie vorbehaltlich behördlicher Genehmigung, auf die kein Anspruch bestehe, einer anderen Person den Umbruch von Dauergrünland ermöglichen, indem sie deren Verpflichtung übernehme, woanders im Gegenzug hierfür ersatzweise wieder Dauergrünland anzulegen.

Das Landwirtschaftsgericht hat die Klage abgewiesen. Zur Begründung hat es im Wesentlichen ausgeführt, die Umbruchmaßnahme sei keine notwendige Verwendung im Sinne des § 10 Abs. 1 des Landpachtvertrags, dessen Regelungsinhalt § 590 b

BGB entspreche. Notwendige Verwendungen seien nur solche Maßnahmen, die objektiv zur Erhaltung der Pachtsache in ihrem vertragsgemäßen Zustand oder ihrer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung erforderlich seien und die der Eigentümer hätte vornehmen müssen, nicht dagegen diejenigen, die der Pächter im Rahmen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung mache, oder Aufwendungen, die außerhalb ordnungsgemäßer Bewirtschaftung ohne Erlaubnis durch den Verpächter getätigt würden. Nutzungsänderungen der Pachtsache könnten nur dann zu einer notwendigen Verwendung führen, wenn der Verpächter – anders als hier – vorher seine Zustimmung zu der Nutzungsänderung erteilt habe. Mangels schriftlicher Zustimmung komme auch kein Zahlungsanspruch nach § 10 Abs. 2 des Vertrags wegen wertverbessernder Maßnahmen in Betracht. Zahlungsansprüche aus Geschäftsführung ohne Auftrag scheiterten an dem dafür erforderlichen Fremdgeschäftsführungswillen des Klägers. Ein Bereicherungsanspruch sei nicht gegeben, weil der Kläger das Landpachtverhältnis aus eigenen persönlichen Gründen, nämlich aufgrund seiner Entscheidung zur Betriebsaufgabe, gekündigt habe. Der Kläger habe mit dieser Entscheidung auf seine aufgrund des Umbruchs gesteigerten Möglichkeiten der eigenen Fruchtziehung freiwillig verzichtet. Gleichzeitig habe er damit auf sein Recht, für den Zeitraum bis zum regulären Laufzeitende des Pachtvertrags einen Anteil an der von der Beklagten nunmehr infolge der getätigten Umbruchmaßnahmen bezüglich der streitgegenständlichen Teilfläche vereinnahmten höheren Pacht verlangen zu können, verzichtet. Das Vorbringen im nicht nachgelassenen Schriftsatz führe zu keiner anderen Beurteilung. Die Beklagte habe die Umbruchmaßnahme nicht gewollt. Es hätte dem Kläger freigestanden, im Rahmen der vorzeitigen Beendigung des Pachtverhältnisses mit der Beklagten eine Regelung über die Veräußerung der Umbruchrechte und seine Beteiligung an den Erlösen zu treffen.

Mit der Berufung hält der Kläger daran fest, dass der Umbruch des Grünlandes eine wertverbessernde Verwendung sei. Die notwendige Zustimmung der Beklagten liege in der beanstandungsfreien Zurücknahme des Ackerlandes. Im Übrigen habe die Beklagte von dem Umbruch gewusst und sei damit seit Langem einverstanden gewesen, weshalb es ihr verwehrt sei, sich auf die fehlende Schriftform der Zustimmung zu berufen. Aus § 8 des Vertrags ergebe sich im Übrigen, dass es der Beklagten darauf angekommen sei, dass auf den Ackerlandflächen kein Grünland

entstehe, die Parteien hätten also Ackerland eine größere Bedeutung beigemessen als Grünland. Daraus folge, dass es für die Beklagte einen Wertvorteil biete, wenn umgekehrt aus Grünland Ackerland gemacht worden sei. Für die Frage, ob Wertverbesserungen auszugleichen seien, könne es nicht auf den Zeitpunkt der Beendigung des Pachtverhältnisses ankommen. Im Übrigen bestehe auch ein Bereicherungsanspruch. Entgegen der Auffassung des Landwirtschaftsgerichts habe die Beklagte die Umbruchmaßnahme gewollt, wie sich daraus ergebe, dass sie sie bei Vertragsende unbeanstandet akzeptiert habe. Schließlich ergebe sich der Zahlungsanspruch auch aus § 591 Abs. 1 BGB, wofür nützliche oder für den Erhalt vorteilhafte Aufwendungen ausreichen. Der Kläger meint, dass eine konkludente Zustimmung zu dem Umbruch in der unbeanstandeten Entgegennahme der Pachtsache bei Beendigung des Pachtvertrags liege. Wenn man eine konkludente Zustimmung verneinen wollte, müsse geprüft werden, ob er einen Anspruch auf Zustimmung zu dem Umbruch gehabt hätte, was zu bejahen sei.

Der Kläger beantragt,

unter Aufhebung des angefochtenen Urteils die Beklagte zu verurteilen, an ihn 4.168,80 € zuzüglich Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 27. Juni 2013 zu zahlen.

Die Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Sie verteidigt das angefochtene Urteil. Verwendungen seien Aufwendungen auf die Sache, die objektiv zur Erhaltung, Wiederherstellung oder Verbesserung der Pachtsache führten und subjektiv mit dieser Zielsetzung erbracht würden. Unabhängig davon, ob durch den Grünlandumbruch die Pachtsache überhaupt verbessert worden sei, sei dies nicht der Beweggrund des Klägers gewesen, sondern vielmehr seine Absicht, dort Ackerfrüchte zu ziehen. Die Aufwendungen seien weder notwendig gewesen noch habe sie ihnen zugestimmt. Die Hinnahme von Ackerland als einem § 596 BGB genügenden Zustand fortgesetzter ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Pachtsache beinhalte keine Zustimmung zu allein dadurch ersatzpflichtig werdenden Verwendungen, auch nicht konkludent. Im Übrigen

bezwecke der Verwendungsersatz keinen Vorteilsausgleich, sondern die Abwälzung des durch die Verwendung ausgelösten Vermögensopfers des Pächters auf den Verpächter. Ein Vermögensopfer des Klägers habe sich indes längst durch die Fruchtziehung amortisiert. Auch eine über die ohnehin geschuldete ordnungsgemäße Bewirtschaftung hinausgehende Bereicherung der Beklagten durch Leistung liege nicht vor. Jedenfalls würde es sich um eine aufgedrängte Bereicherung handeln.

## II.

Die zulässige Berufung ist unbegründet.

Dem Kläger steht wegen der Umwandlung des Grünlandes in Ackerland unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt ein Zahlungsanspruch in Höhe des Wertzuwachses oder auch nur in Höhe seiner eigenen Aufwendungen zu.

1. Die Voraussetzungen für einen Verwendungsersatzanspruch gemäß § 10 Abs. 1 des Pachtvertrags, der von seinem Regelungsgehalt § 590b BGB entspricht, liegen nicht vor. Danach hat der Verpächter dem Pächter die notwendigen Verwendungen auf die Pachtsache zu ersetzen. Notwendige Verwendungen sind nach der Definition in § 10 Abs. 1 des Vertrags Aufwendungen des Pächters zur Erhaltung oder Wiederherstellung der Pachtsache. Dies entspricht auch dem Begriff der notwendigen Verwendung in § 590b BGB (vgl. Palandt/Weidenkaff, BGB, 74. Aufl., § 590b Rn. 1 unter Hinweis auf § 536a Abs. 2 Nr. 2 BGB; Faßbender/Hötzel/Lukanow, Landpachtrecht, 3. Aufl., § 590b Rn. 4).

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen waren dem Pächter gemäß § 1 des Pachtvertrags als Dauergrünland verpachtet. Die Umwandlung von Grünland in Ackerland war keine Maßnahme zur Erhaltung der Pachtsache oder ihrer Wiederherstellung. Es handelte sich vielmehr um eine Änderung der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung gemäß §§ 8 Abs. 2 und 3 des Vertrags, die der Zustimmung der Verpächterin bedurfte.

2. Dem Kläger steht auch kein Verwendungsersatzanspruch gemäß § 10 Abs. 2 des Vertrages zu. Danach hat der Verpächter andere als notwendige Verwendungen,



denen er schriftlich zugestimmt hat, dem Pächter bei Beendigung des Pachtverhältnisses zu ersetzen, soweit die Verwendungen den Wert der Pachtsache über die Pachtzeit hinaus erhöhen (Mehrwert), wobei Obergrenze des Ersatzanspruchs, wie bei der Regelung des § 996 BGB über den Ersatzanspruch des Besitzers für nützliche Verwendungen im Eigentümer-Besitzer-Verhältnis, der Betrag der tatsächlich getätigten Aufwendungen des Pächters ist (Senatsurteil vom 11. November 2010 – 2 L U 5/10 – zum Umbruch von Grünland in Ackerland; ebenso zu der entsprechenden gesetzlichen Regelung des § 591 BGB: BGH NJW 2006, 1729; Palandt/Weidenkaff, a. a. O., § 591 Rn. 4; Faßbender/Hötzel/Lukanow, a. a. O., § 591 Rn. 46).

a) Abweichend von der entsprechenden gesetzlichen Regelung des § 591 BGB ist der Ersatzanspruch in § 10 Abs. 2 des Vertrags davon abhängig gemacht worden, dass der Verpächter der Verwendung schriftlich zugestimmt hat, woran es vorliegend fehlt. Unstreitig hat die Beklagte der Umwandlung von Grünland in Ackerland nicht schriftlich zugestimmt.

Es kann dahinstehen, ob die Schriftformklausel in § 10 Abs. 2 des Vertrags nach § 307 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 BGB wegen einer entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessenen Benachteiligung des Pächters unwirksam ist, was im Landpachtrecht – anders als im Mietrecht – im Hinblick auf das Fruchtziehungsrecht des Pächters teilweise verneint wird (vgl. Faßbender/Hötzel/Lukanow, a.a.O., § 591 Rn. 11 und 21) und wogegen hier sprechen könnte, dass der Pächter in den Fällen, in denen der Verpächter sich weigert, einer Verwendung schriftlich zuzustimmen, gemäß § 10 Abs. 3 des Pachtvertrags verlangen kann, dass die Zustimmung durch eine nach billigem Ermessen zu treffende Entscheidung eines Sachverständigen ersetzt wird, wenn die Verwendungen zur Erhaltung oder nachhaltigen Verbesserung der Rentabilität der Pachtsache geeignet sind und dem Verpächter bei Berücksichtigung seiner berechtigten Interessen zugemutet werden können, so dass er es unter den genannten Voraussetzungen selbst in der Hand hat, die Voraussetzungen für einen Verwendungsersatzanspruch nach § 10 Abs. 2 des Vertrags herbeizuführen.

b) Denn selbst dann, wenn die Schriftformklausel unwirksam und die gesetzliche Regelung des § 591 Abs. 1 BGB anwendbar wäre, stände dem Kläger mangels mündlicher oder konkludenter Zustimmung der Beklagten zu der Umbruchmaßnahme kein Anspruch auf Aufwendungsersatz zu.

aa) Das Landwirtschaftsgericht hat im Tatbestand des angefochtenen Urteils auf Seite 3, zweiter Absatz, als unstreitig festgestellt, dass der Kläger ohne Zustimmung der Beklagten das Dauergrünland umgebrochen und dieses als Ackerland genutzt habe. An diese Feststellung ist der Senat gemäß § 529 Abs. 1 Nr. 1 ZPO gebunden, weil nicht konkrete Anhaltspunkte Zweifel an der Richtigkeit oder Vollständigkeit der entscheidungserheblichen Feststellungen begründen und deshalb eine erneute Feststellung gebieten. Gemäß § 314 S. 1 ZPO liefert der Tatbestand des Urteils Beweis für das mündliche Parteivorbringen. Nach § 314 S. 2 ZPO kann der Beweis nur durch das Sitzungsprotokoll entkräftet werden, und zwar nach allgemeiner Auffassung nur durch im Sitzungsprotokoll getroffene ausdrückliche oder doch zumindest unzweideutig widersprechende Feststellungen, nicht durch das Schweigen des Sitzungsprotokolls über den strittigen Punkt (BGH NJW 1993, 3067; BGHZ 26, 340; Zöller/Vollkommer, ZPO, 30. Aufl., 314 Rn. 6). Das Sitzungsprotokoll vom 14. Juli 2014 enthält keine im Widerspruch zu dem Tatbestand des landwirtschaftsgerichtlichen Urteils stehenden Erklärungen der Parteien zur Frage einer erteilten und nicht erteilten Zustimmung. Wenn der Kläger der Auffassung war, dass der Urteilstatbestand des Landwirtschaftsgerichts das mündliche Parteivorbringen unrichtig wiedergibt, hätte er innerhalb der gesetzlichen Frist von zwei Wochen ab Zustellung des Urteils einen Tatbestandsberichtigungsantrag stellen müssen. Da dies unterblieben ist, ist er im Berufungsverfahren mit dem im Widerspruch zu den Feststellungen des Landwirtschaftsgericht stehenden neuen Vortrag, die erforderliche Zustimmung der Beklagten liege in der beanstandungsfreien Zurücknahme des Ackerlandes, gemäß § 531 Abs. 2 Nr. 3 ZPO ausgeschlossen, weil es auf eigener Nachlässigkeit beruht, dass er Derartiges nicht schon im ersten Rechtszug geltend gemacht hat. Gleiches gilt für den allgemein gehaltenen Vortrag, die Beklagte habe von dem Umbruch gewusst und sei damit seit Langem einverstanden gewesen.

bb) Die Berufung hat aber auch bei Zulassung des neuen Vortrags keinen Erfolg. Die Zustimmung (§ 182 BGB) ist eine einseitige, empfangsbedürftige Willenserklärung. Inhaltlich bedeutet sie das Einverständnis mit der vom Pächter vorgenommenen Maßnahme. Sie kann vor der Maßnahme oder nachträglich erteilt werden, vgl. §§ 183, 184 BGB (Staudinger/Reuter, BGB, Neubearb. 2013, § 591 Rn. 18). Im Hinblick auf die Ersatzpflicht des Verpächters als Zustimmungsfolge sind an den Nachweis einer stillschweigenden Zustimmung strenge Anforderungen zu stellen (Faßbender/Hötzel/Lukanow, a. a. O., § 591 Rn. 21). Für eine schlüssige Willenserklärung muss ein Verhalten hinzukommen, aus dem mittelbar auf einen entsprechenden Rechtsfolgewillen geschlossen werden kann. Duldet der Verpächter die Vornahme der nützlichen Verwendung langfristig und widerspruchslos, kann dies nur dann als Zustimmung gewertet werden, wenn Umstände hinzutreten, aus denen der Pächter schließen durfte, dass der Verpächter die ihm bekannte Verwendung akzeptiert (Mecklenburg/Nehls, HLBS-Kommentar, Landpachtrecht, 1. Aufl., § 591 Rn. 18). Der Kläger hat schon nicht konkret dargetan, wann und auf welche Weise die Beklagte von dem Umbruch erfahren hat, und über ihr bloßes Stillschweigen hinaus keine besonderen Umstände vorgetragen, aus denen er während des Pachtverhältnisses schließen durfte, dass sie mit dem Umbruch einverstanden war.

Die Rückgabehandlung des Pächters nach § 596 BGB und die Rücknahme der Pachtflächen nach Ende des Pachtverhältnisses durch die Verpächterin ist die Einigung der Vertragsparteien über den Besitzübergang (§ 854 Abs. 2 BGB). In dieser Einigung über die Besitzveränderung kann nicht zugleich die schlüssige Zustimmung zum Umbruch des Grünlands und damit in Verbindung stehenden Verwendungen mit der Folge der Ersatzpflicht gesehen werden.

Sowohl die Bestimmung in §§ 8 Abs. 3, 10 Abs. 3 des Vertrags als auch die gesetzlichen Regelungen in §§ 590 Abs. 2, 591 Abs. 2 BGB, wonach für den Fall, dass der Verpächter sich weigert, den Verwendungen zuzustimmen, der Pächter verlangen kann, dass die Zustimmung unter den genannten Voraussetzungen im dafür vorgesehenen Verfahren durch einen Sachverständigen (so § 10 Abs. 3 des Vertrags) bzw. durch das Landwirtschaftsgericht (so § 591 Abs. 2 BGB) ersetzt wird, gehen ersichtlich von einer Zustimmung noch während des laufenden Pachtverhältnisses aus. Dies folgt im Umkehrschluss aus §§ 590 Abs. 2, 591 Abs. 2

S. 2 BGB, wonach die Zustimmungsersetzung nach Kündigung des Pachtvertrages oder wenn das Pachtverhältnis in weniger als drei Jahren endet, ausgeschlossen ist. Daraus ergibt sich für den Pächter die Zwangslage, das Ersetzungsverfahren schon mehr als drei Jahren vor dem vertraglich vereinbarten Vertragsende anhängig zu machen, wenn der Verpächter vor oder nach der Investition des Pächters keine Zustimmung erklärt hat, sondern der Verwendung mit Stillschweigen begegnet (Faßbender/Hötzel/Lukanow, a. a. O., § 591 Rn. 33).

Diese strikte Schutzregelung zugunsten des Verpächters würde faktisch unterlaufen, wenn der Pächter nach Kündigung des Pachtverhältnisses und Rückgabe der Pachtsache geltend machen könnte, dass in der rügelosen Entgegennahme des Pachtobjekts bei Pachtende eine nachträgliche stillschweigende Zustimmung zum Umbruch des Grünlandes und den damit verbundenen Verwendungen zu sehen ist. Daraus folgt zugleich, dass nach Pachtende auch nicht mehr zu prüfen ist, ob der Verpächter dem Umbruch hätte zustimmen müssen und seine Zustimmung in dem dafür vorgesehenen Verfahren nach § 10 Abs. 3 des Vertrags bzw. § 591 Abs. 2 BGB auf Antrag des Pächters zu ersetzen gewesen wäre, wenn er das Ersetzungsverfahren rechtzeitig betrieben hätte.

Ohne Erfolg verweist der Kläger weiter darauf, dass er sich in § 8 Abs. 4 des Vertrags verpflichtet habe, auf den gepachteten Ackerlandflächen kein Dauergrünland entstehen zu lassen. Soweit er daraus herleiten will, dass die Parteien Ackerland eine größere Bedeutung zugemessen hätten als Grünland, kann er daraus angesichts der Vereinbarung in § 8 Abs. 2, wonach er der vorherigen schriftlichen Erlaubnis des Verpächters bedarf, wenn er die bisherige Nutzung so ändern will, dass dadurch die Nutzung über die Pachtzeit hinaus beeinflusst wird, und der klaren Regelung in § 8 Abs. 3 des Vertrags, wonach der Umbruch von Dauergrünland der Zustimmung des Verpächters bedarf, nichts gewinnen. Den Bestimmungen ist in ihrer Gesamtheit zu entnehmen, dass die Verpächterin alle Flurstücke hinsichtlich der jeweiligen Nutzungsart (Dauergrünland bzw. Ackerland) bei Pachtende so zurückhaben wollte, wie sie sie bei Pachtbeginn überlassen hatte, sofern sie die Änderungen nicht vorher erlaubt hatte. Diese Zustimmung ist während des Pachtverhältnisses aber gerade nicht eingeholt und erteilt worden.

3. Dem Kläger steht ein Verwendungsersatzanspruch auch nicht in entsprechender Anwendung des § 591 Abs. 1 BGB zu, weil nach der vom ihm vorgenommenen Nutzungsänderung der Landesverordnungsgeber von der Ermächtigung in 5 Abs. 3 Nr. 1 und 2, Abs. 4 des Direktzahlungen-Verpflichtungsgesetzes (BGBl. 2004 I, 1767) Gebrauch gemacht hat und in § 1 der Dauergrünland-Erhaltungsverordnung (GVOBl. 2008, 233) die zuständige Behörde ermächtigt hat, bei einer näher bezeichneten Verringerung des Anteils des Dauergrünlandes an der gesamten landwirtschaftlichen Fläche ein Umbruchverbot öffentlich bekannt zu geben, wovon in der Folgezeit Gebrauch gemacht worden ist.

Allerdings hat die Beklagte insoweit einen Vorteil, als die streitgegenständliche Fläche bei Inkrafttreten des Umbruchverbots bereits Ackerland war und sie die Fläche deshalb weiterhin als Ackerland nutzen kann, ohne dass auf anderen Flächen als Ausgleich hierfür Grünland neu angelegt werden muss, sei es auf eigenen Flächen, sei es auf Flächen anderer Personen, die sich verpflichten, die Fläche nicht umzubrechen (vgl. § 2 Abs. 4 der Dauergrünland-Erhaltungsverordnung), wie es der Fall wäre, wenn die Beklagte die Fläche als Grünland zurückerhalten hätte und dieses in Ackerland hätte umwandeln wollen.

Das rechtfertigt indes nicht die entsprechende Anwendung des § 591 BGB. Soweit der Kläger tatsächliche Aufwendungen an finanziellen Mitteln und Arbeitskraft hatte, erhält er sie bei Vorlage der Tatbestandsvoraussetzungen nach § 591 BGB ersetzt. Was die Früchte seiner Arbeit anbelangt, so wird dem Pächter der Gebrauch der Pachtflächen und der Genuss seiner Früchte gegen Zahlung des vereinbarten Pachtzinses überlassen (§§ 581 Abs. 1, 585 Abs. 2 BGB). Gebrauchsüberlassung und Fruchtgenuss stehen ihm also nur auf Zeit zu. Die Nutzung des Ackerlandes während der Pachtzeit und die Ernte seines Anbaus einschließlich der Ackerprämien sind dem Kläger während der Pachtzeit aber nicht streitig gemacht worden. Ansprüche auf Vorteile, die der Gebrauch der Pachtsache nach dem Ende der Pachtzeit gewährt, ordnet das Pachtrecht dem Pächter nicht zu (BGHZ 115, 162; Senat, a. a. O.).

Mit dieser Begründung hat der Bundesgerichtshof, a. a. O., beispielweise nach Ende eines Hofpachtvertrags die analoge Anwendung von § 591 BGB beim Übergang der

dem Pächter auf der Grundlage seiner Produktion zugeteilten Milchreferenzmenge auf den Verpächter wegen des hierdurch bedingten Mehrwerts verneint. Auch für das betriebsakzessorisch ausgestaltete weinbauliche Wiederanpflanzungsrecht, das nach Ablauf des Pachtvertrags aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften auf den Verpächter übergeht, hat der BGH einen Anspruch auf Zahlung des Mehrwerts über die vom Pächter tatsächlich aufgewendeten Kosten der Nutzungsumwandlung hinaus analog § 591 BGB verneint (BGH RdL 2000, 234). Für eine analoge Anwendung des § 591 Abs. 1 BGB wegen des Wertzuwachses, den die Pachtfläche aufgrund des Umbruchs des Grünlandes über die ggf. zu ersetzenden tatsächlichen Aufwendungen des Pächters hinaus erlangt hat, besteht nach der Senatsrechtsprechung danach kein Raum (Senat, a. a. O.).

Darauf welche Vorteile die Beklagte durch den Umbruch aufgrund des Dauergrünlanderhaltungsgesetzes vom 7. November 2013 erlangt hat, kommt es ohnehin nicht an, weil dieses Gesetz erst fast ein Jahr nach Pachtende in Kraft getreten ist.

4. Der Kläger kann einen Zahlungsanspruch in Höhe von 4.168,80 € ferner nicht aus § 10 Abs. 5 des Vertrags herleiten. Die Bestimmung betrifft das Recht des Pächters, nach Pachtende eine Einrichtung, mit der er die Pachtsache versehen hat, gegen Rückversetzung auf eigene Kosten in den vorherigen Stand wegnehmen zu können, und die Abwendung der Ausübung des Wegnahmerechts durch den Verpächter gegen Zahlung einer Entschädigung. Sie lehnt sich an § 591a BGB an. Einrichtungen im Sinne dieser Bestimmung sind bewegliche Sachen, die mit der Pachtsache verbunden und dazu bestimmt sind, dem wirtschaftlichen Zweck der Pacht zu dienen. Hierbei kann es sich um Bestandteile i.S.v. §§ 95 ff. BGB oder um Zubehör i. S. d. § 96 BGB handeln (Faßbender/Hötzels/Lukanow, a.a.O. § 591 a Rn. 4).

Der Kläger hat die Pachtsache nicht mit einer Einrichtung in diesem Sinne versehen, sondern das Grünland umgebrochen. Hierfür sind § 10 Abs. 2 des Vertrags bzw. § 591 BGB die maßgeblichen Anspruchsgrundlagen mit der genannten Obergrenze.

5. Schließlich steht dem Kläger auch kein Anspruch gemäß §§ 812 ff., 818 BGB auf Wertersatz gegen die Beklagte zu, weil diese die Möglichkeit, die Fläche als

Ackerland zu einem höheren Pachtzins zu verpachten oder zu einem höheren Kaufpreis zu verkaufen als sie durch die Verpachtung oder den Verkauf von Grünland erzielen könnte, wegen der pachtrechtlichen Zuordnung gerade nicht auf dessen Kosten ohne Rechtsgrund erhalten hat (vgl. BGH RdL 2000, 234). § 591 BGB schließt als gesetzliche Spezialregelung bereicherungsrechtliche Ansprüche wegen des Mehrwerts aus (Senat, a. a. O.; Faßbender/Hötzel/Lukanow, a.a.O., § 591 Rn. 59; Kern, Pachtrecht, 1. Aufl., § 591 Rn. 17).

6. Die Kostenentscheidung und die Vollstreckbarkeitsentscheidung beruhen auf §§ 97 Abs. 1, 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO, 24 Nr. 8 EGZPO.