



# MEIDERT & KOLLEGEN

## RECHTSANWÄLTE

### **Pachtverträge – Was man alles falsch machen kann -**

Mehr als 2/3 der landwirtschaftlichen Nutzfläche sind verpachtet. Pachtverhältnisse sind für viele landwirtschaftliche Betriebe die Grundlage ihrer weiteren Entwicklung. Umso erstaunlicher ist es, dass viele Pachtverträge nur mündlich oder in Unkenntnis der pachtrechtlichen Besonderheiten abgeschlossen werden.

Welche pachtrechtlichen Stolpersteine entstehen können erläutert Herr Rechtsanwalt Josef Deuringer, Augsburg.

#### Abschluss eines Pachtvertrages:

Grundsätzlich kann jeder Pachtvertrag mündlich abgeschlossen werden. Gleichwohl ist hiervon dringend abzuraten, da es im Streitfall mitunter schwierig ist, das mündlich Vereinbarte auch gerichtsfest zu beweisen. Zudem gilt ein Pachtvertrag, der für längere Zeit, als für 2 Jahre nur mündlich abgeschlossen wird, als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen (§ 585 a BGB). Pachtverträge auf unbestimmte Zeit können nach § 594 a BGB mit einer Frist von 2 Jahren zum Schluss des Pachtjahres gekündigt werden.

Beispiel: Mündlich vereinbaren die Beteiligten eine Pachtdauer von 12 Jahren. Rechtlich ist damit aber ein Pachtvertrag auf unbestimmte Zeit der – wenn eine Kündigung erfolgt – schon nach 2 Jahren wieder auslaufen würde.

Gegen dieses Schriftformerfordernis wird auch verstoßen, wenn der Pachtvertrag zwar schriftlich abgefasst wird aber in einzelnen Teilen nicht vollständig ist. So müssen z. B. alle Personen, die an dem Pachtverhältnis beteiligt sind, vollständig im Vertrag angegeben werden. Von der Rechtsprechung ist entschieden, dass z. B. bei einer Erbengemeinschaft sämtliche Mitglieder der Erbengemeinschaft bezeichnet sein

müssen und den Vertrag auch unterschreiben müssen. Zwar ist eine Unterzeichnung in Vollmacht des anderen auch möglich. Nur muss diese Stellvertretung auch ausdrücklich vermerkt sein (Zusatz: in Vertretung). Bei Ehegatten die in Gütergemeinschaft leben, müssen ebenso beide Eheleute den Vertrag unterschreiben.

Was für den Pachtvertrag selbst gilt, gilt ebenso für Verlängerungsvereinbarungen, denn hier handelt es sich praktisch um den Abschluss eines neuen Vertrages. Sind z. B. im ursprünglichen Pachtvertrag als Verpächter beide Eheleute genannt und die Verlängerungsvereinbarung nur vom Ehemann unterzeichnet worden, so ist auch hier nur ein Pachtverhältnis auf unbestimmte Zeit zustande gekommen.

Solche Formmängel sind nicht selten ein Grund, um sich vorzeitig aus einem Pachtvertrag wieder zu lösen. Kündigt z. B. der Verpächter unter Berufung auf den Schriftformverstoß vorzeitig und entsteht dann Streit über den Beendigungszeitpunkt, können dabei nicht unerhebliche und auch schwer zu kalkulierende Risiken entstehen. Der Pächter muss z. B. darauf achten, dass er seine Ansprüche – z. B. wenn er wertsteigernde Maßnahmen im Pachtbetrieb durchgeführt hat, rechtzeitig geltend macht. Diese Ansprüche des Pächters verjähren 6 Monate ab rechtlicher Beendigung des Pachtverhältnisses. So kommt es nicht selten vor, dass z. B. nach einem langwierigen Prozess die Kündigung des Verpächters sich als wirksam herausstellt und man pächterseits derweil den Ablauf der Verjährungsfrist übersehen hat. Umgekehrt läuft z. B. der Verpächter bei einer unberechtigten Kündigung Gefahr, dass der Pächter Schadenersatzansprüche geltend macht, wenn ihm die Pachtfläche zu Unrecht vorenthalten wurde.

Nicht selten ist auch die Konstellation, dass ein Pachtverhältnis zunächst auf eine bestimmte Zeit in einem schriftlichen Pachtvertrag abgeschlossen wird. Nach Ablauf der dort genannten Zeit wird das Pachtverhältnis dann faktisch weitergeführt. Ist damit ein neuer Pachtvertrag zustande gekommen? Welchen Inhalt hat er?

Ein Zustandekommen eines Pachtverhältnisses wird man sicherlich dann annehmen können, wenn z. B. der Verpächter im Folgejahr die Pachtzahlung entgegen nimmt. Ähnliches wird auch dann gelten, wenn der Verpächter „sehenden Auges“ die Weiterbewirtschaftung durch den Pächter über längere Zeit zulässt. Welchen Inhalt hat aber der somit stillschweigend zustande gekommen Pachtvertrag. Eine gewisse Tendenz der Rechtsprechung geht dahin anzunehmen, dass der Pachtvertrag mit demselben Inhalt wie zunächst im schriftlichen Pachtvertrag vereinbart, weiter gelten soll. Ebenso vertretbar ist allerdings auch die Annahme, dass für dieses neu zustande gekommene Pachtverhältnis nur die allgemeinen gesetzlichen Regelungen gelten sollen.

Vielfach unbekannt ist das Widerrufsrecht bei sog. Haustürgeschäften, das mitunter auch bei Landpachtverträgen zur Anwendung kommt. Schließt ein Unternehmer mit einem Verbraucher im Bereich der Privatwohnung des Verbrauchers, oder an seinem Arbeitsplatz, oder im Anschluss an ein überraschendes Ansprechen im Bereich öf-

fentlicher Verkehrsflächen (z. B. auf der Straße) einen entgeltlichen Vertrag ab, so hat der Verbraucher ein Widerrufsrecht. Will der Unternehmer dieses an und für sich dauerhaft bestehende Widerrufsrecht auf längstens 2 Wochen eingrenzen, muss er den Verbraucher schriftlich auf dieses Widerrufsrecht hinweisen.

Beispiel: Nicht mehr aktive Landwirte, oder Erbengemeinschaften, die ihre Flächen verpachten, sind als Verbraucher im Sinne des Gesetzes anzusehen. Wenn der Pächter als Unternehmer sich dann zum Zwecke des Vertragsabschlusses in die Privatwohnung der Verpächter begibt, verschafft er diesen damit automatisch ein Widerrufsrecht.

So steht manches Pachtverhältnis in Wirklichkeit auf wackeligen Beinen. Gerade wenn ein solches Pachtverhältnis Grundlage betrieblicher Investitionen sein soll, empfiehlt es sich allemal sich hierzu z. B. bei den Geschäftsstellen des Bauernverbandes beraten zu lassen.

#### Rechte und Pflichten während eines Pachtverhältnisses:

Nicht nur beim Abschluss eines Pachtverhältnisses, sondern auch während des Laufes eines Pachtverhältnisses können zahlreiche rechtliche Probleme entstehen

#### 1. Ordnungsgemäße Bewirtschaftung

Der Pächter ist zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Pachtsache verpflichtet (§586 I BGB). Was alles noch ordnungsgemäße Bewirtschaftung ist, ist oftmals streitig.

So liegen z. B. für die Frage, ob Klärschlammaufbringung noch ordnungsgemäße Bewirtschaftung ist, unterschiedliche obergerichtliche Urteile vor. Einen Verstoß gegen die Pflicht zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung stellt es auch dar, wenn durch Nutzungsänderung wichtige Anbau- und Lieferrechte in Wegfall kommen (z. B. Zuckerrüben, Lieferrechte, Milchquote etc.).

Nicht selten findet man in schriftlichen Pachtverträgen auch weitergehende Regelungen zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung z. B. keine Klärschlammaufbringung, kein Anbau von gentechnisch veränderten Pflanzen bis hin zu genauen Vorgaben zur Düngung und dergleichen durch kommunale oder institutionelle Verpächter.

#### 2. Unterverpachtung

Nach § 589 BGB ist eine Unterverpachtung nur mit Erlaubnis des Verpächters möglich. Dies wird oftmals beim so genannten Pflugtausch übersehen. Hier wird die Pachtfläche entweder aus Fruchtfolgegründen oder zur Arrondierung von

Flächen einem Dritten zur Bewirtschaftung überlassen. Auch unter den besonderen Bedingungen der neuen Bundesländer hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass ein solcher Pflugtausch eine unzulässige Überlassung der Pachtsache an Dritte darstellt. Etwas anderes gilt für die so genannte gewannenweise Bewirtschaftung bei richtiger vertraglicher Gestaltung, wenn die Arbeiten auf der Pachtfläche durch andere Landwirte im Maschinenringsystem durchgeführt werden. Ohne Zustimmung des Verpächters darf die Fläche auch nicht in eine Betriebsgemeinschaft oder eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts zur Bewirtschaftung eingebracht werden.

Etwas anderes gilt nur bei lebzeitiger Hofübergabe (§ 593 a BGB), wenn z. B. der landwirtschaftliche Betrieb vom bisherigen Pächter auf dessen Hofnachfolger übertragen wird und die Pachtflächen „mitgehen“. Hier liegt keine Unterverpachtung, sondern ein vom Gesetzgeber als zulässig erachteter Austausch des Pächters vor. Nicht ausreichend ist dabei, wenn der bisherige Hofeigentümer seinen Betrieb an den Hofnachfolger verpachtet – mag dies auch zur Vorbereitung einer Hofübernahme dienen. Vielmehr ist nach herrschender Rechtsprechung erforderlich, dass auch eine erbrechtliche Regelung getroffen wurde. Also z. B. ein Hofübergabevertrag oder Erbvertrag. Der Verpächter kann sich gegen ein solches Auswechseln des Pächters nur dann zur Wehr setzen, wenn die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Pachtsache durch den neuen Pächter (Hofnachfolger) nicht gewährleistet ist. In diesem Fall steht dem Verpächter ein Kündigungsrecht zu.

Ein Verstoß gegen die Pflicht zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung oder das Verbot der Unterverpachtung berechtigt den Verpächter, das Pachtverhältnis fristlos zu kündigen. Einer solchen Kündigung vorausgehen muss jedoch stets eine Abmahnung (am Besten in Schriftform). Dadurch soll dem Pächter die Möglichkeit gegeben werden, sein Verhalten zu ändern. In der Abmahnung ist dem Pächter eine angemessene Frist zur Änderung seines Verhaltens zu setzen und er ist darauf hinzuweisen, dass im Falle, dass er dieser Abmahnung keine Folge leistet, er mit einer Kündigung zu rechnen hat. Keiner Abmahnung bedarf es, wenn der Pächter schon von vorne herein erklärt hat, er werde sein Verhalten nicht ändern. Keiner Abmahnung bedarf es auch, wenn der Pächter seiner Hauptpflicht zur Zahlung des Pachtzinses nicht fristgerecht nachkommt. Hier kann im Regelfall bei Zahlungsverzug sofort fristlos gekündigt werden.

Ebenso wie der Pächter hat auch der Verpächter Pflichten aus dem Pachtverhältnis. Er muss die Pachtsache dem Pächter in einem zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung geeigneten Zustand überlassen und erhalten.

So müssen zum Beispiel die Gebäude den öffentlichen Bauvorschriften entsprechen. Wenn ein Stallgebäude für die Schweinemast verpachtet wird, muss es hierfür auch genehmigt sein. Zudem muss der Verpächter die Pachtsache in einem nutzungsfähigen Zustand erhalten. Diese Pflicht des Verpächters ist jedoch

nicht allumfassend. Nach der gesetzlichen Regelung müssen gewöhnliche Ausbesserungen, - insbesondere bei der Betriebspacht - der Wohnungs- und Wirtschaftsgebäude, aber auch im Übrigen der Wege, Gräben, Dränungen und Einfriedungen der Pächter auf seine Kosten vornehmen. Die Abgrenzung zwischen den gewöhnlichen Ausbesserungen, die vom Pächter vorzunehmen sind und Maßnahmen der Erhaltungspflicht des Verpächters sind mitunter schwierig. Zu den gewöhnlichen Ausbesserungen gehören zum Beispiel bei Betriebspachten die Schönheitsreparaturen am Wohnhaus, das regelmäßige Anstreichen der Fenster, das Ersetzen verfallener Weidezaunpfähle, das Säubern von Gräben, aber auch die Behebung von kleineren Sturmschäden und bauliche Reparaturen. Außergewöhnliche Aufwendungen, die vom Verpächter zu tragen sind, sind zum Beispiel Erneuerungen im Falle eines Brandes oder eines durch den Sturm abgedeckten Daches.

Kommt der Verpächter diesen Pflichten nicht nach, so kann der Pächter seinerseits nach Abmahnung fristlos kündigen und Schadenersatzansprüche geltend machen. Schadenersatzansprüche entstehen auch in dem Fall, dass der Verpächter zu Unrecht gekündigt hat und die Pachtsache dem bisherigen Pächter entzieht und sie einem Dritten überlässt. Hier kann es oftmals klüger sein, die Streitfrage vorab durch eine Feststellungsklage gerichtlich zu klären, bevor man vollendete Tatsachen schafft.

Oftmals unbekannt auf Verpächterseite ist, dass ein Verkauf der Pachtsache (des Betriebes oder eines Grundstücks) nicht zur Kündigung des Pachtverhältnisses berechtigt („Kauf bricht nicht Pacht“). Etwas anders gilt nur, wenn ein ausdrückliches Kündigungsrecht hierfür im Pachtvertrag vereinbart ist. Auch hier kommt es allerdings auf die Formulierungen an. So braucht sich der Pächter – wenn nicht ausdrücklich anderes geregelt ist – nicht auf eine Teilkündigung (der Pachtvertrag soll nur für einzelne Teilflächen beendet werden) einlassen.

Gleiches wie für den Verkauf gilt auch für den Erbfall. Die Erben – egal ob auf Pächter- oder Verpächterseite – treten in den Pachtvertrag ein. Beim Tod des Pächters gibt das Gesetz allerdings sowohl den Erben des Pächters, als auch dem Verpächter ein Kündigungsrecht innerhalb eines Monats ab Kenntniserlangung vom Tod. Dem Kündigungsrecht des Verpächters steht jedoch der Fortsetzungsanspruch der Pächtererben gegenüber, wenn die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Pachtsache durch die Erben oder durch einen von ihnen beauftragten Miterben oder Dritten gewährleistet erscheint.

Endet das Pachtverhältnis nicht durch fristlose Kündigung, sondern durch Ablauf der vereinbarten Vertragszeit oder durch ordentliche Kündigung bei Pachtverhältnissen auf unbestimmte Zeit, so kann der Pächter unter bestimmten Voraussetzungen die Fortsetzung des Pachtverhältnisses verlangen. Das Gesetz enthält dazu eine komplizierte Regelung in § 595 BGB. Danach kann der Pächter vom Verpächter die Fortsetzung des Pachtverhältnisses verlangen, wenn bei ei-

ner Betriebspacht der Betrieb die wirtschaftliche Lebensgrundlage des Pächters bildet oder bei der Pacht eines Grundstücks der Pächter auf dieses Grundstück zur Aufrechterhaltung seines Betriebes, der seine wirtschaftliche Lebensgrundlage bildet, angewiesen ist und die vertragsgemäße Beendigung des Pachtverhältnisses für den Pächter und seine Familie eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Verpächters nicht zu rechtfertigen ist.

Wenn ein solcher Härtefall vorliegt, kann der Pächter verlangen, dass das Pachtverhältnis so lange fortgesetzt wird, wie dies unter Berücksichtigung aller Umstände angemessen ist. Also zum Beispiel so lange, wie er benötigt, um eine entsprechende Ersatzfläche anderweitig anzupachten.

Dieser Fortsetzungsanspruch des Pächters besteht allerdings nicht, wenn er das Pachtverhältnis gekündigt hat, oder wenn der Verpächter zur fristlosen Kündigung des Pachtverhältnisses zum Beispiel in Folge von Zahlungsverzug oder nicht ordnungsgemäßer Bewirtschaftung trotz Abmahnung berechtigt ist. Eine solche Fortsetzung des Pachtverhältnisses ist auch dann nicht möglich, wenn ein Betrieb bereits 18 Jahre verpachtet war oder wenn Grundstücke bereits 12 Jahre verpachtet waren. Gleiches gilt auch, wenn der Verpächter die Fläche wieder in Eigenbewirtschaftung zurücknehmen will.

Der Pächter, der im Falle des Vorliegens eines Härtefalls die Fortsetzung des Pachtverhältnisses erreichen will, muss dies in schriftlicher Form unter Angabe der Gründe beim Verpächter geltend machen. Der Verpächter kann die Fortsetzung des Pachtverhältnisses ablehnen, wenn der Pächter die Fortsetzung nicht mindestens 1 Jahr vor Beendigung des Pachtverhältnisses vom Verpächter verlangt. Ist eine 12-monatige oder kürzere Kündigungsfrist vereinbart, so genügt es, wenn das Verlangen innerhalb eines Monats nach Zugang der Kündigung erklärt wird.

Einigen sich Pächter und Verpächter nicht auf eine Fortsetzung des Pachtverhältnisses oder über die Bedingungen einer Fortsetzung, so kann der Pächter ein sog. Pachtschutzverfahren vor dem Amtsgericht – Landwirtschaftsgericht – durchführen. Der Pächter hat hierzu spätestens 9 Monate vor Beendigung des Pachtverhältnisses einen Antrag auf gerichtliche Entscheidung und im Falle einer 12-monatigen oder kürzeren Kündigungsfrist 2 Monate nach Zugang der Kündigung bei dem Landwirtschaftsgericht zu stellen. In Ausnahmefällen kann das Gericht einen verspäteten Antrag nachträglich zulassen. Das Gericht prüft dann, ob ein Härtefall und die sonstigen Bedingungen eines berechtigten Vertragsfortsetzungsverlangens vorliegen.

### Ansprüche bei Ende des Pachtverhältnisses

Der Pächter hat die Pflicht, die Pachtsache in dem Zustand zurückzugeben, wie er sie übernommen hat. Gibt der Pächter mehr zurück, z. B. weil er mit Zustimmung des Verpächters die Stalleinrichtung erneuert hat, Flächen drainiert hat etc., so hat er einen Anspruch auf Ausgleich dieses Mehrwertes. Danach hat der

Verpächter für Verwendungen, denen er zugestimmt hat, dem Pächter Ersatz zu leisten, wenn die Verwendung den Wert der Pachtsache auch nach dem Pachtende erhöht (Mehrwertanspruch). Im Einzelfall ist dieser Mehrwert durch Sachverständige zu ermitteln. Oft übersehen wird allerdings, dass dieser Anspruch bereits in 6 Monaten ab rechtlicher Beendigung des Pachtverhältnisses verjährt. Es kommt hier also für den Beginn der Frist auf den Kündigungszeitpunkt an.

Noch komplizierter wird es, wenn die Pachtsache während der Pachtzeit verkauft wurde. Hier hat die Rechtsprechung entschieden, dass der bis zur Grundbuchumschreibung entstandene Mehrwert nur gegenüber dem Alteigentümer geltend gemacht werden kann. Die Ansprüche müssen also nötigenfalls zur Verjährungsunterbrechung 6 Monate nach Grundbuchumschreibung gerichtlich geltend gemacht werden.

Anders ist es bei den Ansprüchen des Verpächters, wenn z. B. die Pachtsache mit Schäden oder Wertminderungen zurückgegeben wird. Die hieraus erwachsenen Ansprüche des Verpächters verjähren in 6 Monaten ab Rückgabe der Pachtsache. Dies muss nicht zwingend der gleiche Zeitpunkt sein, wie die rechtliche Beendigung des Pachtverhältnisses (z. B. über die Kündigung wird gestritten erst nach einem verlorenen 8 Monate dauernden Prozess gibt der Pächter die Fläche zurück). Hier sind einerseits die Mehrwertansprüche des Pächters verjährt, weil es hier ja auf den Kündigungstermin ankommt, andererseits entstehen die Ansprüche des Verpächters erst mit Rückgabe der Pachtsache. Gibt der Pächter die Pachtsache schon vor Ablauf der Pachtzeit zurück, z. B. weil er im Streit vom Hof abzieht, beginnt die Verjährungsfrist für den Verpächter mit dem Tag, in dem er wieder die Verfügungsgewalt über die Pachtsache erlangt und deshalb eventuelle Schäden erkennen kann.

Oftmals geht es aber gar nicht um die Verlängerung des Pachtverhältnisses, sondern darum, nur seinen Inhalt, insbesondere die Höhe des Pachtzinses zu ändern.

Weder Pächter noch Verpächter haben das Recht, die Konditionen des Pachtverhältnisses einseitig abzuändern. Wer einfach weniger Pacht zahlt, weil die Erzeugerpreise gefallen sind, riskiert eine fristlose Kündigung des Pachtverhältnisses wegen Zahlungsverzug. Es bleibt nur die Möglichkeit ein Pachtanpassungsverfahren nach Maßgabe des § 593 BGB durchzuführen. Dazu ist es erforderlich, dass sich die Verhältnisse, die für die Festsetzung der Vertragsleistungen (insbesondere für den Pachtzins) maßgebend waren, nachhaltig so verändert haben, dass die gegenseitigen Verpflichtungen in ein grobes Missverhältnis zueinander geraten sind, so kann jeder Vertragsteil eine Änderung des Vertrages mit Ausnahme der Pachtdauer verlangen. Eine Änderung kann frühestens 2 Jahre nach Beginn der Pacht oder nach dem Wirksamwerden der letzten Änderung der Vertragsleistungen verlangt werden. Die Änderung kann nicht rückwirkend, sondern erst für das Pachtjahr verlangt werden, in dem das Änderungsverlangen er-

klärt wird. Weigert sich ein Vertragsteil (z. B. der Verpächter bei einer Pachtzinsreduzierung) in eine Änderung des Vertrages einzuwilligen, so kann der andere Teil die Entscheidung des Landwirtschaftsgerichts beantragen.

Das Gericht prüft dann, ob hier tatsächlich die wechselseitigen Leistungen in ein grobes Missverhältnis geraten sind. Dabei finden nach herrschender Meinung allgemeine Veränderungen der Pachtpreise auf dem Pachtmarkt keine Berücksichtigung. Gleiches gilt auch für höchst persönliche Verhältnisse des Verpächters oder Pächters, wie zum Beispiel Alter, Krankheit, Erwerbsunfähigkeit, Einkommensverluste etc. Auch ist ausgeschlossen, dass ein Pächter, der zur Erlangung des Pachtvertrages eine überhöhte Pacht geboten hat, diese nunmehr über ein Pachtanpassungsverfahren zu reduzieren versucht.

Insbesondere begründeten die Änderungen der staatlichen Fördermaßnahmen in aller Regel kein Anpassungsbedürfnis. Zudem müssen Leistungen und Gegenleistungen in ein grobes Missverhältnis geraten. Hier gibt es keine feste Vorgabe, ab wann eine solche relevante Verschiebung eintritt. In der Rechtsprechung werden Änderungen von mindestens 35 – 50 % gefordert.

Um solche Streitigkeiten zu vermeiden, ist es allemal besser, konkrete Pachtanpassungsregelungen, zum Beispiel durch Bindung des Pachtzinses an einen Index oder durch eine Schiedsgutachterklausel vorzusehen.

#### Kündigung:

Auch bei der Abgabe von Kündigungserklärungen können Fehler gemacht werden. So ist eine Kündigung nur wirksam, wenn sie schriftlich erfolgt. Dieses Schriftformerfordernis bedeutet auch, dass der Vertragspartner die Kündigung zurückweisen kann, wenn z. B. bei einer kündigenden Erbengemeinschaft ein Miterbe zwar auch im Namen der anderen Miterben die Kündigung ausspricht, jedoch im Kündigungsschreiben nicht eine Originalvollmacht der Miterben beifügt. Gleiches gilt auch bei einer Kündigung durch eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts, oder wenn die Kündigung schon durch einen Anwaltsbrief erfolgt. Auch hier ist die Kündigung nur wirksam, wenn der Anwalt die Originalvollmacht seines Mandanten beifügt. Erfolgt so z. B. eine unwirksame Kündigung, wegen Zahlungsverzug, kann der Pächter die Kündigung zurückweisen, sofort bezahlen und somit für eine erneute formwirksame Kündigung den Kündigungsgrund beseitigen.

Unwirksam ist auch eine Teilkündigung, wenn also nur einzelne Flächen herausgekündigt werden. Erfolgt die Kündigungserklärung zu einem bestimmten Termin ist dieser aber falsch berechnet, so tut dies im Regelfall der Wirksamkeit der Kündigung keinen Abbruch. Die Rechtsprechung deutet eine solche Kündigungserklärung um in eine Kündigung zum nächst möglichen Termin. Eine Terminangabe muss in einer ordentlichen Kündigungserklärung ohnehin nicht enthalten sein.



Darüber hinaus gibt es eine ganze Reihe weiterer pachtrechtlicher Besonderheiten, die für einen juristischen Laien schnell zum Stolperstein werden. Gerade bei umfangreichen oder langfristigen Pachtverträgen ist daher eine eingehende Beratung geboten.

Josef Deuringer  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Agrarrecht