Pachtkündigung wegen Formfehler

Der Gesetzgeber will die Kündigungsmöglichkeit eines Pachtvertrages wegen Verstoßes gegen die Schriftform einschränken. Wir erläutern die Folgen.

Wird ein Landpachtvertrag für länger als zwei Jahre nicht in schriftlicher Form geschlossen, so gilt er für unbestimmte Zeit (§ 585 a BGB). Bei einem Pachtvertrag auf unbestimmte Zeit kann jeder Vertragsteil das Pachtverhältnis spätestens am dritten Werktag eines Pachtjahres für den Schluss des nächsten Pachtjahres kündigen. Die Kündigungsfrist beträgt damit faktisch zumindest fast zwei Jahre.

Was zunächst wie ein Schutz des Pächters aussieht, kann sich aber auch in das Gegenteil verkehren. Wird zum Beispiel ein Pachtvertrag für eine längere Laufzeit, zum Beispiel zehn Jahre, fest abgeschlossen, kann sich der Verpächter daraus vorzeitig schon alsbald wieder lösen, wenn er einen Schriftformverstoß im schriftlichen Pachtvertrag entdeckt. Dann nämlich gilt auch der auf zehn Jahre fest abgeschlossene Vertrag als ein Vertrag auf unbestimmte Zeit, weil eben die Schriftform nicht in Gänze eingehalten ist.

FOTO: LANDPIXEL.DE

Schriftlicher Pachtvertrag: Bei Formfehlern ist der Vertrag ungültig.

Die häufigsten Formfehler in Landpachtverträgen

Solche Schriftformverstöße können zum Beispiel sein:

- Unzureichende Bezeichnung der Pachtsache.
- Fehlerhafte Bezeichnung der Vertragsparteien (Erbengemeinschaft statt Benennung der einzelnen Miterben).
- Fehlender Zusatz „i.V." bei Unterzeichnung durch einen GbR-Gesellschafter.
- Nicht ausreichende Bezugnahme in einem Nachtrag auf den Ausgangsvertrag.

Nach Schätzungen von Experten lassen sich in gut und gerne einem Viertel der Landpachtverträge solche Schriftformverstöße entdecken. Damit ist der Weg geöffnet, sich vorzeitig aus einer nicht mehr gewünschten vertraglichen Bindung zu befreien.

Diese gesetzliche Regelung zur Schriftformerfordernis gilt auch für Gewerberaummietverträge und hat dort mindestens genauso erhebliche wirtschaftliche Bedeutung. Im Hinblick darauf hat sich der Bundesrat veranlasst gesehen, einen Gesetzesentwurf zur Neuregelung des Schriftformerfordernisses im Mietrecht zu erstellen. Hintergrund dieses Entwurfes ist die strenge Rechtsprechung, die dazu geführt hat, dass es zu einer Zweckentfremdung der Schriftformregelung gekommen ist, weil immer wieder eine der Vertragsparteien versucht hat, sich unter Berufung auf die Formnichtigkeit einer vertraglichen Abrede auf die Unwirksamkeit der Befristung des Vertrages zu berufen und diesen dann vorzeitig zu kündigen.

Künftig sollen nur noch Käufer kündige können

Während die Gesetzesinitiative vorwiegend die Gewerbemietverhältnisse im Blick hat, betrifft sie aber in gleicher Weise auch die Landpachtverhältnisse. Der Gesetzesentwurf sieht vor, dass die Kündigungsmöglichkeit wegen eines Schriftformverstoßes nur noch durch einen Erwerber eines Grundstücks und nur noch innerhalb von drei Monaten, nachdem der Erwerber Kenntnis von der ohne Wahrung der erforderlichen Schriftform getroffenen Vereinbarung erlangt hat, erfolgen kann.

Diese Gesetzesinitiative ist nun in den Bundestag eingebracht und könnte bald in Kraft treten. Dies ist insoweit von besonderer Brisanz, weil die gesetzliche Regelung vorsieht, dass die neue Rechtslage dann auch für alle schon bestehenden Pachtverhältnisse gilt, sodass eine Kündigung wegen Schriftformverstoß nach Inkrafttreten des Gesetzes eben nur noch sehr eingeschränkt im Falle einer Veräußerung des Grundstücks möglich sein wird.

Wer die bisherige Rechtslage, gleichgültig ob Pächter oder Verpächter noch für sich ausnutzen will, wird also gut beraten sein, die Kündigung zeitnah vor einem Inkrafttreten des Gesetzes auszusprechen. Umgekehrt können Vertragspartner nach Inkrafttreten des Gesetzes beruhigter sein, weil dadurch die Bestandskraft der Verträge deutlich erhöht wird.

Josef Deuringer
Rechtsanwalt, Fachanwalt für Agrarrecht
Augsburg

Die Kündigung nach dem BGB

§ 594a Kündigungsfristen
(1) Ist die Pachtzeit nicht bestimmt, so kann jeder Vertragsteil das Pachtverhältnis spätestens am dritten Werktag eines Pachtjahrs für den Schluss des nächsten Pachtjahrs kündigen. Im Zweifel gilt das Kalenderjahr als Pachtjahr. Die Vereinbarung einer kürzeren Frist bedarf der Schriftform.

Haftung: Wenn Grundbesitz zur Last wird

Ein unbebautes, nicht bewirtschaftete Grundstück am Waldrand liegt in einem Gemeindegebiet und grenzt an einen öffentlichen Fußweg. Im Februar 2015 forderte die Gemeinde erstmals von Grundeigentümer M Sicherungsmaßnahmen am Baumbestand, weil öfters Äste auf den Fußweg fielen. Er müsse trockene Äste entfernen und einige Bäume fällen, forderte die Gemeinde. Der Eigentümer scheute den Aufwand und bot der Kommune an, ihr das Grundstück zu schenken.

Dieses großzügige Angebot wurde abgelehnt. Im Dezember 2016 brachen erneut mehrere Äste ab. Ein abgestorbener Baum fiel auf den Weg und beschädigte eine Straßenlaterne. Daraufhin sperrte die Gemeinde den Fußweg zum Schutz von Passanten. Da in der kleinen Gemeindeverwaltung kein Forstwirt arbeitete, beauftragte sie außerdem ein forstwirtschaftliches Ingenieurbüro damit, ein Baumkataster und ein Gutachten zu den nötigen Verkehrssicherungsmaßnahmen zu erstellen.

Im Frühjahr 2017 war es fertig. Gemäß dem Urteil der Experten verlangte die Kommune von M, elf Bäume zu fällen, bei vier Hainbuchen Totholz zu entfernen und die Äste einer Eiche zu kürzen. Laut Gutachten würden die Baumpflegearbeiten ca. 5.200 Euro kosten. Die Gemeinde setzte M eine Frist und kündigte an, sie werde die Arbeiten auf seine Kosten selbst in Auftrag geben, wenn er sich weigere, seine Pflicht zu erfüllen.

Viel zu teuer, fand der Eigentümer, das „könne ja wohl nicht das letzte Wort sein". Die Gemeinde müsse weitere Angebote einholen oder, noch besser, das Grundstück kostenlos übernehmen und sich selbst darum kümmern. Nachdem im Herbst 2017 erneut ein Baum umgestürzt war, ließ die Kommune die Arbeiten von einer Fachfirma ausführen. M sollte die Kosten dieser Aktion und die Kosten des forstwirtschaftlichen Gutachtens übernehmen. Darauf habe die Gemeinde Anspruch, entschied das Verwaltungsgericht Göttingen (1 A 530/18). Grundstückseigentümer seien verpflichtet, dafür zu sorgen, dass von ihrem Grund keine Gefahr für die Allgemeinheit ausgehe.

Nach dem wirksamen Bescheid der Kommune wäre M verpflichtet gewesen, die Baumpflegearbeiten zu organisieren. Sie habe ihm dafür eine angemessene Frist von sechs Wochen gesetzt. Da M nichts unternommen hat, habe die Gemeinde selbst eine Firma mit den Arbeiten beauftragen dürfen. Wer so eine „Ersatzvornahme" verhindern wolle, müsse gegen den Bescheid der Behörde Rechtsmittel einlegen. Der Grundstückseigentümer habe sich aber damit begnügt, gegenüber der Kommune seinen Unmut zu äußern. ■

Sch

Wer Inves
Zinsen un

Die F
folg
mie
re Krise gerat
Zeiten neigen
von unzuver
zu trennen. I
gut beraten, g
ten zuverläss
Kapitaldiens
geht erhalten
Unter Kap
steht man
ditnehmers,
gungsleistun
der gesamte
Kreditvertra
ist eine we
der Kreditu
tätsprüfung
Die Kapi
von Banken
ditlaufzeiten
der durch

Eine Marke