

Stolpersteine im Pachtvertrag

Serie Pachtrecht (1): Die Existenz vieler Landwirte hängt vom Erhalt oder der Erlangung von Pachtflächen ab. Bei der Gestaltung von Pachtverträgen sollte man sich deshalb nicht selbst ein Bein stellen. Wir zeigen, wo die Stolpersteine liegen.

Um einen landwirtschaftlichen Pachtvertrag abzuschließen, bedarf es relativ wenig. Es genügt die Einigung über die Pachtfläche, den Pachtzins und die Pachtzeit. Die Einigung kann grundsätzlich mündlich erfolgen, wenngleich natürlich schon aus Gründen der Beweisbarkeit eine Schriftform dringend empfohlen werden muss. Schon beim Abschluss des Pachtvertrages lauern die ersten Stolpersteine.

Risiko 1: Pachtvertrag als Haustürgeschäft

Bei Abschluss eines Pachtvertrages handelt der Landwirt als Unternehmer. Meist steht ihm als Verpächter eine Privatperson gegenüber, die nicht mehr landwirtschaftlicher Unternehmer, sondern nur noch Verbraucher ist. Daher kann die gesetzliche Regelung zum Widerrufsrecht bei Haustürgeschäften zur Anwendung kommen.

Was bedeutet das? Wird zu einem Vertrag zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher, der eine entgeltliche Leistung zum Gegenstand hat (Pacht), der Verbraucher (hier also der Verpächter) durch mündliche Verhandlung im Bereich seiner Privatwohnung veranlasst, steht ihm ein Widerrufsrecht zu. Innerhalb von zwei Wochen kann, wenn die weiteren Voraussetzungen vorliegen, der Verpächter ohne Angaben von Gründen den Vertrag widerrufen. Diese Frist gilt allerdings nur, wenn der Verbraucher (Verpächter) auf sie ausdrücklich schriftlich hingewiesen wurde. Erfolgt kein schriftlicher Hinweis auf dieses Widerrufsrecht, kann der Widerruf zeitlich unbegrenzt, also auch noch nach Jahren, erfolgen.

Dieses Widerrufsrecht gibt es aber nur dann, wenn der Vertrag tatsächlich auf Initiative des Unternehmers (Pächters) hin in der Privatwohnung des Verpächters abgeschlossen wurde (zum Beispiel Pächter besucht den Verpächter mit vorbereitetem Pachtvertragsexemplar in dessen Wohnung und veranlasst den Verpächter zur Unterschrift). Ob dies auch gilt, wenn schon ein Pachtverhältnis bestand und lediglich eine Verlängerung vereinbart wird, ist unter Juristen strittig.

Nicht anzuwenden ist diese Regelung aber auf Fälle, in denen dem Abschluss des Vertrages schon Verhandlungen vorausgegangen sind und der Besuch bei Verpächtern nur dem formalen Abschluss des Geschäftes dient. Will man als Pächter sichergehen, so wird man also dem Verpächter schon vorab den abzuschließenden Vertrag übersenden und entweder um Unterzeichnung und Rückleitung bitten

oder den Verpächter erst nach erfolgter Übersendung zum Zwecke der Unterzeichnung des Vertrages besuchen.

Alternativ kann man natürlich auch – wie vom Gesetz vorgesehen – ausdrücklich auf das Widerrufsrecht hinweisen (Mustertexte finden sich auf der Internetseite des Bundesjustizministeriums unter www.bmj.de/DE/Buerger/verbraucher/Verbraucherschutzrichtlinie/doc/Musterbelehrungen). Erfolgt dann innerhalb von zwei Wochen kein Widerruf, ist der Vertrag zumindest unter diesem Gesichtspunkt „wasserfest“.

Risiko 2: Fehlende Schriftform

Pachtverträge müssen nicht schriftlich geschlossen werden. Wird allerdings ein Landpachtvertrag für längere Zeit als zwei Jahre nicht in schriftlicher Form geschlossen, so gilt er für unbestimmte Zeit (§ 585 a BGB). Dies bedeutet, er ist grundsätzlich wirksam, kann aber trotz Vereinbarung einer langen Laufzeit mit einer Kündigungsfrist von praktisch zwei Jahren gekündigt werden, denn jeder Vertragsteil kann das Pachtverhältnis spätestens am dritten Werktag eines Pachtjahres für den Schluss des nächsten Pachtjahres kündigen. Wird also die Schrift-

form nicht gewahrt, so ist ein langfristiger abgeschlossenener mündlicher Vertrag in Wirklichkeit mit dem Risiko einer vorzeitigen Kündigung belastet. Schon deshalb ist es ratsam, die Verträge schriftlich abzufassen. Die Musterverträge des BBV eignen sich dazu bestens.

Wer aber meint, mit der Wahrung der Schriftform seien alle Probleme überwunden, irrt. Schon bei der Abfassung des Vertrages oder beim Ausfüllen der Musterverträge zeigen sich Stolpersteine, die dazu führen, dass die Schriftform trotz schriftlicher Abfassung des Vertrages nicht gewahrt ist.

Risiko 3: Bezeichnung der Vertragsparteien

Nicht immer stehen sich nur ein Pächter und ein Verpächter als Vertragspartei gegenüber. Häufig sind Erbengemeinschaften, Gesellschaften bürgerlichen Rechts, Miteigentümer, Ehegatten in Gütergemeinschaft „Vertragspartei“. Werden diese im schriftlichen Pachtvertrag nicht richtig oder unzureichend benannt, so kann in der ungenügenden Bezeichnung ein Verstoß gegen das Schriftformerfordernis liegen mit der Konsequenz der vorzeitigen Kündigungsmöglichkeit.

● **Erbengemeinschaft:** So ist etwa die

Bezeichnung der Verpächter als zum Beispiel „Erbengemeinschaft nach Otto Mustermann“ ungenügend. Eine Erbengemeinschaft ist als solches keine juristische Person. Der Vertrag wird also in Wirklichkeit mit allen Miterben geschlossen, das bedeutet, sie müssen alle als Verpächter benannt werden. Will der Verpächter sichergehen, alle Mitglieder der Erbengemeinschaft erfasst zu haben, muss er Einsicht in das Grundbuch nehmen. Er hat hierzu ein berechtigtes Interesse, wenn er in Vertragsverhandlungen steht. Das Grundbuchamt muss ihm hier Auskunft erteilen. Entsteht eine Erbengemeinschaft durch Tod des bisherigen Vertragspartners erst nach Vertragsabschluss, muss der Vertrag aber nicht geändert werden.

Müssen auch alle Mitglieder der Erbengemeinschaft den Vertrag unterschreiben? Nicht unbedingt. Ist einer der Miterben von der Erbengemeinschaft zum Abschluss des Vertrages bevollmächtigt, genügt dessen Unterschrift. Hier sollte man sich die Bevollmächtigung schriftlich bestätigen lassen oder aber, sofern der Unterzeichnende Miterbe angibt, der „Mehrheitsgesellschafter“ der Erbengemeinschaft zu sein, den Erbschein vorlegen lassen.

● **Gesellschaft bürgerlichen Rechts:** Ähnlich verhält es sich, wenn als Vertragspartei eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts – gleich ob als Verpächter oder Pächter – auftritt. Zwar wird die Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) von der Rechtsprechung zunehmend einer juristischen Person angenähert. Allerdings sollten auch hier alle Mitglieder der GbR im Pachtvertrag benannt sein. Auch bei der Un-



Bücher zum Thema

Kommentar zum Landpachtrecht

Regelmäßig auftretende Fehler bei Vertragsabschluss und im laufenden Vertragsverhältnis führen in vielen Fällen zur Vertragsbeendigung oder Verkürzung der Vertragszeit mit negativen Folgen für die Rentabilität des Gesamtbetriebes. Daher kommt es für Pächter wie Verpächter auf eine eindeutige und juristisch „wasserdichte“ Gestaltung im Pachtvertrag über Boden, Wirtschaftsgebäude, Lieferrechte, Zahlungsansprüche, Pachtzeit oder Kündigungsrechte an – gerade auch unter Berücksichtigung wirtschaftlicher und steuerlicher Erwägungen. Der Hauptverband der landwirtschaftlichen Buchstellen und Sachverständigen (HLBS) hat alle wichtigen Informationen dazu in einer völlig neuen Kommentierung zusammengefasst. Aus dem Inhalt: Kommentierung des BGB-

Landpachtrechts, Erläuterungen zur Betriebspacht und zum Steuerrecht, HLBS-Schätzungsordnung, Verfahrensordnung für Schiedsgutachten und Schiedsgerichte, Pachtvertragsmuster.

HLBS-Kommentar Landpachtrecht, 1. Auflage 2012, 884 Seiten, gebunden, 68 € (bis 31. 10. 2012, danach 84 €). HLBS-Verlag: Tel. 0224 1-866 17-50, E-Mail: verlag@hlbs.de.

Der Pachtmarkt in Deutschland

Angebot und Nachfrage für Ländereien, die auf dem Markt zur Verfügung stehen, bestimmen bundesweit die Pachtpreise. Innerhalb der Landwirtschaftszählung findet die Agrarstrukturhebung statt, die nun mit den Zahlen für 2010 die neuesten Fakten schafft.

Wer sich für Pachtwerte im ländlichen Raum interessiert und Acker- oder Grünland sowie

sonstige land- und forstwirtschaftliche Flächen pachten oder verpachten möchte, der kann sich im neuen NL-Sonderheft „Bodenmarkt 5“ für die Jahre 2012/2013 einen bundesweiten Überblick über die aktuellen Pachtpreise verschaffen und Entwicklungstendenzen ablesen. Berücksichtigt ist auch die Pachtpreisstatisik der Bodenverwertungs- und Verwaltungs GmbH (BVVG) für die ostdeutschen Bundesländer. Ausgewiesene Fachleute informieren in Berichten und Analysen über:

- Preisbildung und Transparenz
 - Rolle der Verpachtung durch die BVVG in Ostdeutschland
 - Risikoreduzierung durch Preisanpassungsklauseln
 - Rechtsfragen der Vertragsgestaltung und Nutzungsüberlassung
- Bodenmarkt 5** – Sonderheft zu den aktuellen Daten und Fakten rund um den Bodenmarkt. 70 Seiten, DIN-A4-Format, 24 €, Bestell-Tel. 089-12705-228, E-Mail: bestellung@landecht.de.





Das Landpachtrecht regelt die wichtigsten Situationen im Verhältnis zwischen Pächter und Verpächter.

terzeichnung des Pachtvertrages muss darauf geachtet werden, dass entweder alle GbR-Partner unterschreiben oder – wenn ein GbR-Partner zur Vertretung der GbR allein bevollmächtigt ist, dies auch in der schriftlichen Urkunde festgehalten wird, zum Beispiel durch einen Zusatz „in Vertretung“.

● **Mehrere Miteigentümer:** Gehört ein zu verpachtendes Grundstück mehreren Personen (zum Beispiel Eheleuten) je zur Hälfte, so müssen auch diese vollständig im Pachtvertrag bezeichnet werden. Unterschrieben werden muss der Pachtvertrag dann von beiden, sofern nicht einer von ihnen durch den anderen bevollmächtigt ist. Auch in diesem Fall muss die Vertretung bei der Unterschrift angegeben werden.

● **Gütergemeinschaft:** Auch wenn die verpachteten Grundstücke im Eigentum von Eheleuten in Gütergemeinschaft stehen, müssen diese vollständig als Vertragsparteien benannt und der Vertrag auch von beiden unterzeichnet werden. Etwas anderes gilt nur dann, wenn einem der Mitglieder der Gütergemeinschaft durch Ehevertrag die alleinige Verwaltung übertragen wurden.

Risiko 4: Pachtsache ungenau beschrieben

Probleme mit der Schriftform kann es allerdings nicht nur bei der Partei- bezeichnung geben, sondern auch im weiteren Vertragstext. So muss der Vertragsgegenstand, also das Pachtgrundstück, ausreichend bezeichnet werden. Nicht genügend ist zum Beispiel die Bezeichnung „in Gemarkung G gelegenes Grundstück 10 Hektar“. Zumindest die Angabe der Flurnummer ist erforderlich. Wird nur eine Teilfläche aus einer Flurnummer verpachtet, so sollte eine klare Beschreibung, gegebenenfalls unter Bezugnahme auf einen dem Pachtvertrag beigelegten Lageplan erfolgen. Solche Anlagen zum Pachtvertrag wahren die Schriftform allerdings nur dann, wenn sie mit dem

Vertrag fest verbunden sind oder hierauf wechselseitig Bezug genommen wird (zum Beispiel „die Anlagen 1, 2, 3 sind Bestandteil des Pachtvertrages zwischen A und B vom ...“).

Dem Schriftformerfordernis unterliegen nicht nur die wesentlichen Elemente wie Pachtzins, Pachtgegenstand etc., sondern auch Nebenabreden zum Beispiel über die Möglichkeit der Unterverpachtung oder bestimmte Bewirtschaftungsauflagen. Solche Nebenabreden sind ebenso formbedürftig, wenn sie nicht von völlig nebensächlicher Bedeutung sind. Behauptet also zum Beispiel der Pächter, es seien über den Inhalt des schriftlichen Pachtvertrages hinaus mündlich bestimmte wesentliche Dinge vereinbart worden, so liefert er dem Verpächter damit die Möglichkeit, vielleicht vorzeitig zu kündigen, weil die Schriftform nicht eingehalten ist.

In seltenen Ausnahmefällen kann es unzulässig sein, wenn sich eine Vertragspartei auf einen solchen Formmangel beruft. Dies kann zum Beispiel dann der Fall sein, wenn der Verpächter mündlich einer Unterverpachtung zustimmt und dann das Pachtverhältnis vorzeitig wegen fehlender Schriftform kündigt.

Wer sich gegen solche Schriftformmängel absichern will, dem sei empfohlen, dem Vertrag eine Klausel hinzuzufügen, wonach sich beide Parteien verpflichten, sich gegebenenfalls nicht unter Berufung auf Schriftformmängel vorzeitig vom Vertrag zu lösen, sondern an einer Heilung mitzuwirken. Die Wirksamkeit solcher Klauseln ist zwar juristisch etwas umstritten. Die Parteien des ursprünglichen Vertrages sollen aber zumindest daran gebunden sein, nicht jedoch ein Grundstückserwerber, der in ein Pachtverhältnis eintritt.

Risiko 5: Nachträgliche Änderungen

Häufig kommt es vor, dass während des Laufs eines Pachtvertrages

Änderungen vorgenommen werden. So kann der Pachtzins neu vereinbart werden, Grundstücke einvernehmlich aus dem Pachtverhältnis ausscheiden oder neue Grundstücke hinzukommen usw. Hier ist es höchst gefährlich – was immer wieder vorkommt –, wenn eine Änderung im Pachtvertrag nur dadurch zum Ausdruck gebracht wird, dass der bisherige Text durchgestrichen und die neue Vereinbarung darüber geschrieben wird. Strenggenommen kann dies juristisch eine Urkundenfälschung darstellen.

Deshalb ist es ratsam, die Änderungen durch Handzeichen beider Vertragsparteien bestätigen zu lassen. Besser ist es natürlich, eine schriftliche Anlage zum Pachtvertrag zu fertigen, die zum einen auf den Pachtvertrag Bezug nimmt und von beiden Parteien unterschrieben wird.

Gleiches gilt für den häufigen Fall einer zeitlichen Verlängerungsvereinbarung. Hier wird man aber differenzieren müssen. Wird die Verlängerung eines noch laufenden Pachtverhältnisses vereinbart, so genügt, wenn in der Verlängerungsvereinbarung auf den zu verlängernden Vertrag Bezug genommen wird (zum Beispiel „der Pachtvertrag vom ... wird um weitere ... Jahre verlängert“).

Kritischer ist es hingegen, wenn der ursprüngliche Pachtvertrag schon ausgelaufen ist. Hier wird strenggenommen ein neues Pachtverhältnis begründet. Daher kann es erforderlich sein, dass auch in der Verlängerungsvereinbarung alle wesentlichen Vertragsbestandteile, insbesondere auch die Flächen, neu benannt werden. Es ist sicherer, gleich einen neuen Vertrag zu schreiben. Ansonsten ist es erforderlich, dass in der Nachtragsurkunde alle wesentlichen Bestandteile des Vertrages, insbesondere die Vertragsparteien, der Vertragsgegenstand (zum Beispiel Flächen) und alle Änderungen aufgeführt sind.

Des Weiteren muss auf den Hauptvertrag Bezug genommen und erklärt werden, dass alle übrigen Be-

dingungen des bisherigen Vertrages mit Ausnahme der dargestellten Änderungen ausdrücklich aufrechterhalten bleiben. Wie beim Abschluss des Vertrages ist auch diese Nachtragsurkunde von den richtigen Vertragsparteien zu unterzeichnen.

Wichtig ist zu beachten, dass bei einem Vertragsschluss alle schriftlichen Erklärungen auch der Gegenseite zugehen. Wer einen schriftlichen Pachtvertrag vorbereitet und diesen der Gegenseite mit der Bitte um Unterzeichnung zuleitet, muss – erhält er das Exemplar unterzeichnet zurück – dieses gegenzeichnen und dann das Exemplar mit den zwei Unterschriften erneut der Gegenseite zuleiten. Der Vertrag kommt nämlich nicht bereits bei Unterzeichnung durch beide Parteien zustande, sondern erst durch Zugang der zweiten formgerechten Erklärung bei der anderen Vertragspartei.

Haftet einem Vertrag ein Formmangel an, so kann dieser allerdings auch jederzeit wieder geheilt werden. Es muss gegebenenfalls eben dann in der richtigen Form eine Nachtragsvereinbarung geschlossen werden. Diese Nachtragsvereinbarung muss auf den Ursprungsvertrag Bezug nehmen und nunmehr die fehlenden Elemente ergänzen oder Fehler korrigieren.

Fazit: „Zeitbomben“ im Vertrag vermeiden

Nicht wenige Verträge – so zeigt die Praxis – enthalten buchstäbliche „Zeitbomben“ durch die Möglichkeit vorzeitiger Kündigung wegen Nichtwahrung des Schriftformerfordernisses.

Wer die Rentabilität seines Betriebes, seiner Biogasanlage, seines Stallneubaus von dem Bestand langfristiger Pachtverträge abhängig macht, wird deshalb auf sorgfältige Gestaltung Wert legen müssen.

Josef Deuringer

Fachanwalt für Agrarrecht, Augsburg

Nächste Woche: Stolpersteine bei Pachtende.