

# Verträge enden mit Zeitablauf

Serie Pachtrecht (2): Wer sich seiner Pachtflächen sicher sein will, darf beim Abschluss des Pachtvertrages keine Formfehler machen. Doch auch am Ende der Pachtzeit sollte man einigen gefährlichen Stolpersteinen aus dem Weg gehen.

**I**st ein Pachtverhältnis für eine bestimmte Laufzeit abgeschlossen, endet es mit Ablauf der vereinbarten Zeit ohne dass es einer Kündigung bedarf. Allerdings finden sich häufig in Musterpachtverträgen Regelungen, dass sich das Pachtverhältnis nach Ablauf der vereinbarten Pachtzeit zum Beispiel jeweils um ein Jahr verlängert, wenn nicht mit einer bestimmten Frist der Fortsetzung widersprochen wird. Ist eine solche Klausel vorhanden, muss unter Einhaltung der dort genannten Widerrufsfrist gekündigt beziehungsweise der Fortsetzung des Pachtverhältnisses widersprochen werden. Ansonsten verlängert es sich entsprechend.

Besteht hingegen ein Pachtverhältnis auf unbestimmte Zeit, so kann jeder Vertragsteil das Pachtverhältnis spätestens am dritten Werktag eines Pachtjahres für den Schluss des nächsten Pachtjahres kündigen (§ 594 a BGB). Die gesetzliche Kündigungsfrist von mindestens zwei Jahren abzüglich dreier Werktage gilt bei allen mündlich abgeschlossenen Pachtverhältnissen auf unbestimmte Zeit, sowie für die Pachtverhältnisse, die wegen eines Mangels der Schriftform als Pachtverhältnisse auf unbestimmte Zeit gelten. Diese relativ lange Kündigungsfrist kann durch Vereinbarung verkürzt werden, allerdings muss dies schriftlich erfolgen.

Im Ergebnis bedeutet dies, dass Pachtverträge bis zu zwei Jahren auch mündlich vereinbart werden können, ohne dass es einer schriftlichen Kündigung bedarf, weil erst ab einer Laufzeit über zwei Jahren es zwingend der Schriftform bedarf.

## Kündigung ist nur schriftlich wirksam

Eine Kündigung bedarf zwingend der Schriftform. In der Kündigungserklärung muss zwar nicht das Wort Kündigung verwendet werden, es muss allerdings aus dem Schriftstück klar hervorgehen, dass das Pachtverhältnis beendet werden soll. Die Kündigung muss dem Vertragspartner auch zugehen.

Im Streitfalle muss der Kündigende den Zugang der Kündigungserklärung beweisen können, wenn dies vom Vertragspartner bestritten wird. Die Versendung des Kündigungsschreibens mit Einschreiben ist kein sicherer Zugangsnachweis. Auch das Einschreiben mit Rückschein beweist nur den Zugang einer Briefsendung an den Vertragspartner, nicht den Inhalt der Briefsendung. Für den Empfänger ist deshalb die Verlockung groß – wenn auch wahrheitswidrig – zu behaupten,

das zugestellte Kuvert habe kein Kündigungsschreiben enthalten.

## Kündigungsschreiben mit Zeugen übergeben

Wer sicher den Nachweis des Zugangs einer Kündigung führen will, der sollte die Kündigung durch eine dritte Person als Boten überbringen lassen. Der Empfänger ist allerdings nicht verpflichtet, den Erhalt der Kündigung schriftlich zu bestätigen. Der Bote ist aber im Streitfalle Zeuge dafür, dass er das Kündigungsschreiben übermittelt hat. Natürlich sollte der Bote zuvor das übermittelte Schreiben auch gelesen haben. Nur dann kann er ja bestätigen, dass er eine Kündigung übermittelt hat. Alternativ kann die Kündigung auch förmlich durch die Beauftragung des Gerichtsvollziehers zugestellt werden. Dies geschieht durch Antrag der Zustellung beim Gerichtsvollzieher.

Die beste Zustellung nützt aber nichts, wenn das Kündigungsschreiben mangelhaft ist. Immer wieder kommt es vor, dass vergessen wird die Kündigung zu unterschreiben. Sie ist dann unwirksam. Gleiches gilt, wenn die falschen Personen die Kündigung unterzeichnet haben. Besteht die Verpächterseite aus einer Mehrheit von

Personen, so kann es ausreichend sein, wenn zum Beispiel die Mehrheit der Miterben (nach Erbanteilen und nicht nach Köpfen) die Kündigung unterschreibt. Dies gilt allerdings nur wenn die Kündigung eine Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung der Erben-gemeinschaft darstellt.

Ähnlich wenn eine Gesellschaft (GbR) am Vertrag beteiligt ist. Hier kann auch die Kündigung durch ein Mitglied der GbR erfolgen, wenn dieses zur alleinigen Vertretung der Gesellschaft berechtigt ist (ergibt sich aus dem Gesellschaftsvertrag).

Kündigt bei einer Mehrheit von Personen einer in Vollmacht der übrigen, so muss er der Kündigung eine Originalvollmacht (keine Telefaxkopie) beifügen, ansonsten kann der Empfänger die Kündigung zurückweisen. Er muss dies allerdings unverzüglich tun.

Der Vertragspartner, der eine fehlerhafte Kündigung erhält, muss den anderen nicht darauf hinweisen. Er kann vielmehr abwarten, bis der Kündigungstag abgelaufen ist und sich erst dann auf den Fehler berufen.

Wer ein Grundstück erwirbt, tritt einem bestehenden Pachtverhältnis anstelle des bisherigen Verpächters in das Pachtverhältnis ein. Damit kann er aber nicht sofort mit Abschluss des Notarvertrages kündigen; außer im

Notarvertrag ist ihm vom Verkäufer ausdrücklich eine Kündigungsvollmacht eingeräumt worden – was zu empfehlen ist. Ansonsten muss der Erwerber warten, bis er im Grundbuch als Eigentümer eingetragen ist. Erst dann kann er wirksam die Kündigung aussprechen. Deshalb sollte der Kündigungsempfänger auch hier einen Blick ins Grundbuch werfen.

## „Kauf bricht nicht Pacht“

Besondere Wachsamkeit ist geboten, wenn dem Pächter die Insolvenz droht. Nach Stellung eines Insolvenzantrages kann der Verpächter nicht mehr wegen Zahlungsverzugs des Pächters kündigen, wenn dieser vor dem Eröffnungsantrag eingetreten ist. Umgekehrt hat allerdings der Insolvenzverwalter auch bei langfristigen Pachtverträgen ein Sonderkündigungsrecht. Er kann das Pachtverhältnis ohne Rücksicht auf die Vertragslaufzeit mit einer Frist von drei Monaten kündigen. Veräußert bei einem Insolvenzverfahren allerdings der Insolvenzverwalter ein Grundstück, so hat der Erwerber wiederum ein Sonderkündigungsrecht.

Ähnlich für den Ersteigerer in einem Zwangsversteigerungsverfahren. Wer hier Grundstücke ersteigert, kann mit einer Frist von sechs Monaten kündigen. Allerdings muss dieses Kündigungsrecht zum erstmöglichen Termin ausgeübt werden.

**Beispiel:** E ersteigert am 2. März ein zwangsversteigertes Grundstück, das noch für etliche Jahre verpachtet ist. Das Pachtjahr war abweichend für den 1. Oktober bis 30. September vereinbart. Hier kann unter

## Wann kann der Pächter die Fortsetzung verlangen?

**A**uch wenn sich eine Kündigung formal und materiell als ordnungsgemäß erweist, muss dies noch nicht zwingend das Ende des Pachtverhältnisses bedeuten. So kann der Pächter vom Verpächter die Fortsetzung des Pachtverhältnisses verlangen, wenn

- bei einem Betriebspachtverhältnis der Betrieb seine wirtschaftliche Lebensgrundlage bildet;
- bei einem Pachtverhältnis über ein Grundstück der Pächter auf dieses Grundstück zur Aufrechterhaltung seines Betriebes, der seine wirtschaftliche Lebensgrundlage bildet, angewiesen ist (§ 595 BGB).

Dies allerdings nur dann, wenn die Vertragsmäßige Beendigung des Pachtverhältnisses für den Pächter oder seine Familie eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Verpächters nicht zu rechtfertigen ist. Es kann allerdings nur so lange die Fortsetzung verlangt werden, wie dies unter Berücksichtigung aller Umstände angemessen ist. Gegebenenfalls können auch die

Pachtbedingungen insbesondere der Pachtzins angepasst werden. Ein solches Pachtfortsetzungsverlangen ist allerdings ausgeschlossen;

- wenn der Pächter seinerseits gekündigt hat;
- wenn der Verpächter zur außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigt ist;
- die Laufzeit des Vertrages bei einer Betriebspacht auf mindestens 18 Jahre und bei Pacht von Grundstücken auf mindestens 12 Jahre vereinbart war;
- der Verpächter die verpachtete Sache nicht nur vorübergehend in eigene Nutzung nehmen oder zur Erfüllung gesetzlicher oder sonstiger öffentlicher Aufgaben verwenden will (wenn zum Beispiel die öffentliche Hand Verpächter ist).

Ein Pachtfortsetzungsverlangen setzt voraus, dass der Pächter schriftlich beim Verpächter die Fortsetzung des Pachtverhältnisses mindestens ein Jahr vor Beendigung 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 die Vertragsparteien nicht auf eine Fortsetzung so entscheidet auf Antrag das Amtsgericht als Landwirtschaftsgericht über die Fortsetzung, die Dauer des Pachtverhältnisses und über die Bedingungen, zu denen es fortgesetzt wird. Der Pächter muss deshalb einen Antrag auf gerichtliche Entscheidung spätestens neun Monate vor Beendigung des Pachtverhältnisses und im Falle einer 12-monatigen oder kürzeren Kündigungsfrist zwei Monate nach Zugang der Kündigung bei dem Landwirtschaftsgericht stellen.

Nur in Ausnahmefällen kann das Gericht einen Antrag nachträglich zulassen, wenn es zur Vermeidung einer unbilligen Härte geboten erscheint und der Pachtvertrag noch nicht abgelaufen ist. In der Praxis sind solche Pachtfortsetzungsverfahren relativ selten und auch nicht immer vom Erfolg gekrönt. Die Hürde, die ein Pächter hier zu überwinden hat, ist relativ hoch.



**Schriftlich abgeschlossene Pachtverträge** enden nach Ablauf der vereinbarten Pachtzeit automatisch. Eine Kündigung ist nicht erforderlich.

Einhaltung der 6-Monatsfrist zum 30. September gekündigt werden. Allerdings muss die Kündigung spätestens am dritten Werktag des April dem Pächter zugehen.

Anders ist es wenn die Zwangsversteigerung der Auflösung einer Erben-gemeinschaft dient. Dann handelt es sich in Wirklichkeit um eine Teilungsversteigerung. Bei dieser besteht kein Sonderkündigungsrecht.

## Wann ist eine Teilkündigung möglich?

Zunächst gilt der Grundsatz, dass ein Vertrag nur im Ganzen kündbar ist. Sind mehrere Grundstücke verpachtet, so ist die Kündigung unwirksam, wenn sie sich nur auf einzelne Grundstücke bezieht. Gleiches gilt, wenn aus einem Grundstück nur eine Teilfläche herausgekündigt wird. Es kann aber in einem Pachtvertrag schriftlich auch Abweichendes vereinbart werden. Häufig wird die Möglichkeit einer Teilkündigung für den Fall vereinbart, dass einzelne Flächen Bauland etc. werden.

Etwas anderes gilt allerdings dann, wenn die Flurnummern einzeln im Pachtvertrag aufgeführt sind und hierfür jeweils ein separater Pachtzins angegeben ist. Hier handelt es sich in Wirklichkeit um eine Mehrzahl von einzelnen Pachtverhältnissen, die nur in einem Schriftstück zusammengefasst sind. Insoweit sind also hier Teilkündigungen möglich.

Für die Frage, ob eine Kündigung fristgerecht erfolgt ist, kommt es auf den Eingang der Kündigungserklärung beim Empfänger und nicht auf deren Absendung an. So hat eine Kündigung eines auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Pachtvertrages spätestens am dritten Werktag (auch Samstag

ist ein Werktag) eines Pachtjahres für den Schluss des nächsten Pachtjahres zu erfolgen.

## Ist die Kündigung fristgerecht erfolgt?

Was ist aber das Pachtjahr? Kraft Gesetz gilt im Zweifel das Kalenderjahr als Pachtjahr. Diese Vermutungsregelung kann aber durchbrochen werden. Man wird zum Beispiel bei einem mündlichen Pachtverhältnis fragen müssen, wann das Pachtverhältnis begonnen hat (häufig 1.10.) oder wann der Pachtzins bezahlt wurde. Die Pacht ist nämlich nach der gesetzlichen Regelung am Ende der Pachtzeit zu entrichten. Ist die Pacht also immer Anfang Oktober bezahlt worden und nicht erst Anfang Januar, spricht vieles dafür, dass hier ein vom Kalenderjahr abweichendes Pachtjahr vereinbart ist.

Der Verpächter sollte daher, will er sichergehen, tunlichst dafür Sorge tragen, dass die Kündigung spätestens am dritten Werktag des Oktober (im hier genannten Beispielsfall) der anderen Vertragspartei zugeht. Es gilt auch hier der Grundsatz lieber zu früh kündigen, als zu spät. Wer sich nicht sicher ist, zu welchem Zeitpunkt die Kündigung wirken soll, ist gut beraten, wenn er seine Kündigung so formuliert, dass sie „zum nächstmöglichen Termin“ wirken soll. Aber auch wenn der Kündigende die Frist falsch berechnet, zu der das Pachtverhältnis enden soll, ist dies im Regelfall unschädlich, da die Kündigung dann umgedeutet wird in eine Kündigung zum nächstmöglichen Termin.

Eine Besonderheit gilt bei Eintritt der Berufsunfähigkeit des Pächters. Hier kann der Pächter spätestens am dritten Werktag des halben Jahres

kündigen, mit dessen Ablauf die Pacht enden soll. Ähnliches gilt beim Tod des Pächters. Hier sind sowohl dessen Erben, als auch der Verpächter berechtigt, innerhalb eines Monats nachdem sie vom Tod des Pächters Kenntnis erlangt haben, das Pachtverhältnis mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende des Kalendervierteljahres zu kündigen. Kündigt der Verpächter, so können die Erben der Kündigung widersprechen und die Fortsetzung des Pachtverhältnisses verlangen, wenn die ordnungsgemäße Bewirtschaftung durch sie oder einen von ihnen beauftragten Miterben oder Dritten gewährleistet erscheint. Die Erben müssen dies allerdings spätestens drei Monate vor Ablauf des Pachtverhältnisses schriftlich erklären.

## Fristlose Kündigung bei Pflichtverletzung

Wie jedes andere Dauerschuldverhältnis kann auch der Landpachtver-

trag außerordentlich fristlos, das heißt ohne Einhaltung einer bestimmten Frist gekündigt werden.

Auch bei einer fristlosen Kündigung gelten die vorgenannten Formvorschriften. Zudem muss ein besonderer Grund hinzukommen, der eine sofortige Beendigung des Pachtverhältnisses als geboten erscheinen lässt. Die Gründe hierfür können vielfältig sein und können im Rahmen dieses Beitrags nicht im einzelnen dargestellt werden. Beispiele sind eine unzulässige nicht genehmigte Unterverpachtung von Flächen, schlechte Bewirtschaftung der Pachtsache, vertragswidriges Verhalten insbesondere Zahlungsverzug.

Bei den meisten dieser Kündigungsgründe setzt eine außerordentliche fristlose Kündigung allerdings voraus, dass die andere Vertragspartei abgemahnt wird, das heißt sie muss schriftlich aufgefordert werden ein bestimmtes Verhalten zu unterlassen oder bestimmte Handlungen vorzunehmen, widrigenfalls ansonsten gekündigt wird.

Eine Ausnahme gilt hier bei einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzug. Hier muss in der Regel nicht abgemahnt werden. Vielmehr kann fristlos gekündigt werden, wenn der Pächter mit der Entrichtung der Pacht oder eines nicht unerheblichen Teils der Pacht länger als drei Monate in Verzug ist. Ist die Pacht nach Zeitabschnitten von weniger als einem Jahr bemessen, so ist die Kündigung erst zulässig, wenn der Pächter für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Pacht in Verzug ist.

Will man wegen besonderer Gründe kündigen, darf man sich auch nicht ewig Zeit lassen, wenn ein Kündigungsgrund eingetreten ist. Vielmehr muss innerhalb angemessener Frist nach Kenntniserlangung des Kündigungsgrundes auch die Kündigung ausgesprochen werden. Welche Frist angemessen ist, ist vom Einzelfall abhängig.

**Josef Deuringer**

Fachanwalt für Agrarrecht, Augsburg

*Nächste Woche: Die Rechte des Verpächters während der Pachtzeit.*

## Kündigung: Nur drei Monate Zeit

**F**ür Landpachtverträge kommt nicht nur die ordentliche Kündigung in Frage, sondern unter bestimmten Voraussetzungen auch eine außerordentliche fristlose Kündigung, etwa bei Ausbleiben der Pachtzahlungen. Diese Kündigung muss jedoch innerhalb einer angemessenen Zeit seit Kenntnis von dem Kündigungsgrund erklärt werden. Das hat seinen Grund zum einen darin, dass der eine Teil in angemessener Zeit Klarheit darüber erhalten soll, ob von der Kündigungsmöglichkeit Gebrauch ge-

macht wird; zum anderen gibt der Kündigungsberechtigte mit einem längeren Abwarten zu erkennen, dass für ihn die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses trotz des Vorliegens eines Grundes zur fristlosen Kündigung nicht unzumutbar ist. Nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs muss eine außerordentliche Kündigung innerhalb einer Frist von drei Monaten ausgesprochen werden, nachdem der Verpächter von der Kündigungsmöglichkeit weiss. (Urteil vom 23.4.2010 – Lw ZR 20/9).

TT