

# Stolpersteine im Pachtrecht

## Verträge schriftlich abschließen / Vorsicht bei Unterverpachtung

*Pachtverhältnisse sind für viele landwirtschaftliche Betriebe die Grundlage ihrer weiteren Entwicklung. Umso erstaunlicher ist es, dass viele Pachtverträge nur mündlich oder in Unkenntnis des Landpachtrechts abgeschlossen werden. Die gefährlichsten „Stolpersteine“ erläutert Rechtsanwalt Josef Deuringer, Augsburg.*

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

### Mündlich heißt: Auf unbestimmte Zeit

**Beispiel:** Mündlich vereinbaren die Beteiligten eine Pachtdauer von zwölf Jahren. Rechtlich ist das aber ein Pachtvertrag auf unbestimmte Zeit, der – wenn eine Kündigung erfolgt – schon nach zwei 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 zum Beispiel alle Personen, die an dem Pachtverhältnis beteiligt sind, vollständig im Vertrag angegeben werden. Von der Rechtsprechung ist entschieden, dass etwa 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, ist ebenso für Verlängerungsvereinbarungen maßgeblich, denn hier handelt es sich praktisch um den Abschluss eines neuen Vertrages. Sind zum Beispiel 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 zum Beispiel der Verpächter unter Berufung auf den Schriftformverstoß vorzeitig und entsteht dann Streit über den Beendigungszeitpunkt, können nicht unerhebliche und auch schwer zu kalkulierende Risiken entstehen.

Der Pächter muss zum Beispiel darauf achten, dass er seine Ansprüche – etwa wenn er wertsteigernde Maßnahmen im Pachtbetrieb durchgeführt hat, rechtzeitig geltend macht. Diese Ansprüche des Pächters verjähren sechs Monate ab rechtlicher Beendigung des Pachtverhältnisses. So kommt es nicht selten vor, dass beispielsweise nach einem langwierigen Prozess die Kündigung des Verpächters sich als wirksam herausstellt und der Pächter derweil den Ablauf der Verjährungsfrist übersehen hat.

Nicht selten ist auch die Kon-

**Pachtverträge sollte man unbedingt schriftlich abschließen. Bei mündlichen Vereinbarungen kommt es immer wieder zu Streit.**

stellation, 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? Das wird man sicherlich dann annehmen können, wenn zum Beispiel der Verpächter im Folgejahr die Pachtzahlung entgegennimmt. Ähnliches wird auch dann gelten, wenn der Verpächter „sehenden Auges“ die Weiterbewirtschaftung durch den Pächter über längere Zeit zulässt.

In der Rechtsprechung geht die Tendenz dahin, dass der Pachtvertrag mit demselben Inhalt weiter gelten soll. Ebenso vertretbar ist allerdings auch die Annahme, dass für dieses neu zustande gekom-

mene Pachtverhältnis nur die allgemeinen gesetzlichen Regelungen gelten sollen.

### Viele Verpächter haben ein Widerrufsrecht

Vielfach unbekannt ist das Widerrufsrecht bei sogenannten 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 öffentlicher Verkehrsflächen (zum Beispiel 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 zwei 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 auf wackeligen Beinen.

### Fehler bei der Kündigung

**A**uch 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 zum Beispiel bei einer kündigenden Erbengemeinschaft ein Miterbe zwar auch im Namen der anderen Miterben die Kündigung ausspricht, jedoch keine Original-

vollmacht der Miterben beifügt. Gleiches gilt auch bei einer Kündigung durch eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts oder durch einen Anwaltsbrief. Auch hier ist die Kündigung nur wirksam, wenn der Anwalt die Originalvollmacht seines Mandanten beifügt. Erfolgt so zum Beispiel eine unwirksame Kündigung, wegen Zahlungsverzug, kann der Pächter die Kündigung zurückweisen, sofort bezahlen und somit für eine erneu-

te 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 Kündigung ist dann zum nächstmöglichen Termin wirksam. Eine Terminangabe muss in einer ordentlichen Kündigungserklärung ohnehin nicht enthalten sein.

