

Risiko im Pachtvertrag

Das Schriftformerfordernis im Landpachtrecht



Dieter Künstling
Geschäftsführer IAK
Agrar Consulting GmbH
Leipzig

In dem Maße, wie einerseits bei den Bodeneigentümern ein Generationswechsel einsetzt und andererseits die Kauf- und Pachtpreise am Bodenmarkt steigen, mehren sich die Versuche, aus Pachtverträgen auszusteigen und sich anders zu orientieren. In diesem Zusammenhang können nicht eingehaltene Formvorschriften zu einem Problem werden.

Zu den Risiken bei der Sicherung des Bodens für das Agrarunternehmen gehören Fehler in den Pachtverträgen und bei ihrem Abschluss. Diese verdienen besondere Aufmerksamkeit, weil in der Beratungspraxis vermehrt Fälle auftreten, in denen – auch bisher langfristig verpachtete – Flächen verkauft werden sollen. Das hängt häufig mit dem Generationswechsel bei den Bodeneigentümern zusammen. Mit der Vererbung des Bodens ist auch eine Überprüfung der bestehenden Pachtverträge verbunden. Die neuen Eigentümer – häufig auch Erbengemeinschaften – haben oft andere Vorstellungen und Interessen als z. B. das ehemalige LPG-Mitglied, das seinen Boden ganz bewusst entweder dem Nachfolgebetrieb oder dem neu gegründeten Unternehmen im Territorium oder dem Wiedereinrichter verpachtet hat und mit der Praxis der Pachtpreisanpassung und mit der „Verpächterpflege“ einverstanden war.

Hinzu kommen steigende Preise am regionalen Kauf- und Pachtmarkt für landwirtschaftliche Flächen, durch die entsprechende Vorstellungen bei den Bodeneigentümern und ihren Erben zur Erhöhung des Pachtpreises entstehen. Häufig wird aus diesen Gründen und weil andere Bewerber für die Pachtflächen höhere Angebote unterbreiten, eine kurzfristige Auflösung bestehender Pachtverträge angestrebt. In diesem Fall suchen Anwälte meist nach Ansatzpunkten in den Verträgen, um die langfristige Bindung des Verpächters auszuhebeln. Für den Pächter ist es dagegen von elementarer Bedeutung, dass seine Pachtverträge eine möglichst lange Laufzeit haben. Damit erreicht er als landwirtschaftlicher Unternehmer

- eine Absicherung der Perspektive seines Betriebes insgesamt,
- die erforderliche Sicherstellung langfristiger Investitionen, insbesondere zur Mehrung der Bodenfruchtbarkeit, der Wasserführung und des Erosionsschutzes,
- die effektive Nutzung anderer betrieblicher Investitionen (Ställe, Lager, Biogasanlage, Großtechnik etc.) sowie
- die rationelle Nutzung der vorhandenen Arbeitskräfte.

Um den speziellen Anforderungen der landwirtschaftlichen Bodennutzung durch eine entsprechende rechtliche Ausgestaltung der Pachtverträge Rechnung zu tragen, enthält das Bürgerliche

Gesetzbuch (BGB) einen gesonderten Abschnitt „Landpachtvertrag“ (§§ 585 bis 597 BGB). Eine besondere Rolle spielen hierbei die Regelungen zu vertraglichen Laufzeiten und Kündigungsfristen. Eine Besonderheit der Landpachtverträge sind zudem das Genehmigungserfordernis und die Möglichkeit der Beanstandung nach dem Landpachtverkehrsgesetz (LPachtVG).

Formerfordernisse für langfristige Pachtverträge

Die Autoren haben bei ihrer gemeinsamen Tätigkeit der Beratung landwirtschaftlicher Unternehmen immer wieder die Erfahrung gemacht, wie wichtig die Einhaltung insbesondere der Formerfordernisse im Zusammenhang mit langfristig abgeschlossenen Pachtverträgen ist. Die Formerfordernisse ergeben sich aus § 585 a BGB:

„Wird der Landpachtvertrag für längere Zeit als zwei Jahre nicht in schriftlicher Form geschlossen, so gilt er für unbestimmte Zeit“.

Hintergrund dieser Norm ist, dass ein späterer Grundstückserwerber, der kraft Gesetzes auf Seiten des Verpächters in ein abgeschlossenes Pachtverhältnis eintritt, dessen Bedingungen aus dem schriftlichen Pachtvertrag ersehen können soll. Ein weiterer Vorteil besteht darin, die Beweisbarkeit langfristiger Abreden sicherzustellen und die Vertragsparteien vor der unbedachten Eingehung langfristiger Bindungen zu schützen.

Berücksichtigt ein beispielsweise auf 18 Jahre befristeter abgeschlossener Landpachtvertrag die Schriftform nicht, gilt dieser Vertrag gemäß § 585 a BGB als für unbestimmte Zeit geschlossen.

Die Frage, ob ein Pachtvertrag für einen befristeten oder einen unbestimmten Zeitraum gilt, wirkt sich hauptsächlich im Zusammenhang mit seiner Beendigung aus. Befristete Landpachtverträge können vor Ablauf der Zeit, für die sie eingegangen sind, nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Für Verträge mit unbestimmter Laufzeit sieht § 594 a Abs. 1 BGB dagegen eine Kündigungsmöglichkeit am dritten Werktag eines Pachtjahres für den Schluss des nächsten Pachtjahres vor. Im Beispielfall hätte ein landwirtschaftliches Unternehmen als Pächter statt eines vertraglich vereinbarten Vertragsverhältnisses von 18 Jahren tatsächlich nur einen Pachtvertrag, der mit einer faktisch zweijährigen Kündigungsfrist seitens des Verpächters beendet werden könnte.

Nur die Einhaltung des Schriftformerfordernisses gewährt den vom Pächter gewünschten Kündigungsschutz zur Sicherung einer langfristigen Nutzungsmöglichkeit der gepachteten Flächen. Wer den Begriff „Schriftformerfordernis“ liest, ist möglicherweise der Ansicht, dass das Erfordernis bereits dann erfüllt ist, wenn der Landpachtvertrag aufgeschrieben ist und nicht nur mündlich per Handschlag geschlossen wird.

Was „Schriftform“ bedeutet, ist in § 126 BGB wie folgt geregelt: „Ist durch Gesetz schriftliche Form vorgegeben, so muss die Urkunde von dem Aussteller eigenhändig durch Namensunterschrift oder mittels notariell beglaubigtem Handzeichen unterzeichnet werden. Bei einem Vertrag muss die Unterzeichnung der Parteien auf derselben Urkunde erfolgen.“

Nach der hierzu ergangenen, zahlreichen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes ist das Schriftformerfordernis des § 585 a BGB nur gewährt, wenn der Pachtvertrag in einer Urkunde enthalten ist und wenn die Zusammengehörigkeit einer aus mehreren Blättern bestehenden Urkunde entweder durch körperliche Verbindung oder in sonst geeigneter Weise erkennbar gemacht wird.

In der bisherigen Beratungspraxis der Autoren wurde wiederholt offenbar, dass es bei der praktischen Handhabung des Schriftformerfordernisses nicht selten irrige Annahmen zum Verständnis des Gesetzestextes gibt. Der Gesetzestext des § 126 BGB gibt vor, dass das Schriftformerfordernis

schon dann erfüllt ist, wenn die Vertragsparteien den zu Papier gebrachten Vertrag auf einem Dokument unterzeichnen. Dies ist allerdings zu kurz gefasst. Schriftform bedeutet vielmehr, dass sich alle wesentlichen Vertragsinhalte aus der Vertragsurkunde ergeben müssen.

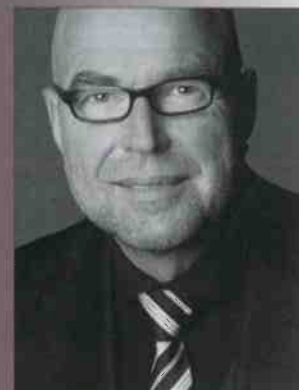
Das Schriftformerfordernis hat demnach eine **inhaltliche** und eine **gestalterische** Komponente:

Inhaltlich müssen sich die wesentlichen Vertragsbedingungen hinreichend bestimmbar aus der Vertragsurkunde ergeben. Zu den wesentlichen Vertragsbedingungen gehören

- der Pachtgegenstand,
- die Höhe der Pacht sowie
- die Vertragsdauer und
- die Vertragsparteien.

Für die gestalterische Komponente ist es nicht erforderlich, dass die einzelnen Blätter des Landpachtvertrages körperlich miteinander verbunden sind, z. B. durch Heftklammern oder Ösen. Es reicht, wenn sich deren Einheit aus fortlaufender Paginierung, fortlaufender Nummerierung der einzelnen Bestimmungen, einheitlicher grafischer Gestaltung, inhaltlichem Zusammenhang des Textes oder der Paraphierung der einzelnen Blätter des Vertrags ergibt.

Wenn die Parteien die wesentlichen Vertragsbestandteile nicht in einer Vertragsurkunde aufnehmen sondern in andere Schriftstücke auslagern, so dass sich der Gesamthalt der pachtvertraglichen



Dr. Reinhard Mecklenburg
Fachanwalt für
Agrarrecht,
BTR Mecklenburg &
Kollegen Berlin

Kompetenz



von Altersvorsorge



bis Zusatzrendite



Das Landwirtschaftliche Versorgungswerk der R+V wurde in den 50er Jahren gemeinsam mit dem Berufsstand gegründet und seitdem stetig weiterentwickelt, um die Leistungen der Alterskasse entscheidend zu ergänzen und der Landwirtschaftsfamilie und den Mitarbeitern bei Berufsunfähigkeit und im Alter ein existenzsicherndes Einkommen zu ermöglichen. Die Fachleute im AgrarkompetenzZentrum der R+V informieren Sie gerne über die im Markt einmaligen Sonderkonditionen, unter 06 11/533 79 23 41 oder www.ruv.de



Genossenschaftliche FinanzGruppe
 Volksbanken Raiffeisenbanken



Vereinbarung erst aus dem Zusammenspiel der einzelnen Bestimmungen ergibt, muss die Zusammengehörigkeit der Schriftstücke zur Wahrung der Urkundeneinheit in geeigneter Weise zweifelsfrei kenntlich gemacht werden. Dies ist z. B. der Fall, wenn die verpachteten Grundstücke nicht im Vertragstext selbst beschrieben sind, sondern, wenn im Vertragstext nur auf eine Anlage Bezug genommen wird, die die Pachtgrundstücke benennt.

Bei den häufig vorhandenen Nachtragsvereinbarungen gilt es zu beachten, dass nachträgliche Vereinbarungen über wesentliche Vertragsbestandteile ebenfalls dem Schriftformerfordernis unterliegen. Wird dies nicht beachtet, ist der ursprünglich langfristig abgeschlossene Hauptpachtvertrag wegen des Verstoßes gegen die Schriftform mit der kurzen Frist des § 594 a Abs. 1 BGB wiederum kündbar. Die Nachtragsvereinbarung muss nicht mit dem Ausgangspachtvertrag körperlich verbunden werden, wenn sie auch die wesentlichen Vertragsbestandteile enthält, auf den früheren Vertrag Bezug nimmt und daraus zweifelsfrei hervorgeht, dass im Übrigen die getroffenen bisherigen Vereinbarungen verbleiben sollen.

Unterschriftsleistung für Pachtverträge

Für die Einhaltung der Schriftform ist es erforderlich, dass sämtliche Vertragsparteien die Vertragsurkunde unterzeichnen. Bei einer Mehrheit von Personen auf Pächter- und/oder Verpächterseite müssen alle die Urkunde unterzeichnen.

Unterzeichnet nur eine Person als beispielsweise Vertreter einer Personenmehrheit, muss das Vertretungsverhältnis in der Urkunde durch einen dies anzeigenden Zusatz hinreichend deutlich zum Ausdruck kommen. Anderenfalls gehen die Gerichte davon aus, dass möglicherweise vorgesehen war, dass auch die andere Person oder die anderen Personen noch die Urkunde unterschreiben sollten. Die Schriftform wäre in diesem Fall nicht gewahrt und eine Kündigung mit der fast zweijährigen Frist aus § 594 a Abs. 1 BGB möglich.

Derart häufig anzutreffende fehlende Unterschriften waren in der jüngsten Vergangenheit häufig Gegenstand rechtlicher Auseinandersetzungen und haben u. a. dazu geführt, dass bei landwirtschaftlichen Unternehmen Landpachtverträge nicht wirksam oder nicht auf einen längeren Zeitraum befristet zustande gekommen sind und z. B. auch außerlandwirtschaftliche Investoren sehr erfolgreich in den landwirtschaftlichen Bodenmarkt einsteigen konnten.

Besondere Problematik in GbR

Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) wird regelmäßig durch alle Gesellschafter gemeinsam vertreten. Aus diesem Grund sind bei der GbR für die Wahrung der Schriftform die eigenhändigen Unterschriften aller zur Gesamtvertretung Berechtigten erforderlich. Hat für eine GbR ein Gesellschafter ohne Beifügung eines die Vertretung des anderen Gesellschafters kennzeichnenden Zusatzes unterschrieben, ist der Urkunde

nicht zu entnehmen, dass der unterzeichnende Gesellschafter den anderen vertreten hat und die Urkunde alle erforderlichen Unterschriften enthält. In diesem Fall ist das Schriftformerfordernis wiederum nicht eingehalten, mit der bekannten Folge der vorzeitigen Kündigungsmöglichkeit. Die Vertretung muss sich aus der Vertragsurkunde selbst ergeben. Es reicht für das Schriftformerfordernis nicht aus, dass dem unterzeichnenden Vertragspartner bekannt ist, aus welchen Mitgliedern sich die GbR zusammensetzt.

Verträge mit Erbengemeinschaften

Zu beachten ist, dass der vom Vertreter einer Erbengemeinschaft abgeschlossene Pachtvertrag nicht mit der Erbengemeinschaft als solcher sondern nur mit den einzelnen Miterben zustande kommt. Dies hat seine Ursache darin, dass die Erbengemeinschaft nicht rechtsfähig ist. Ist in einem Pachtvertrag als Vertragspartei nur die Erbengemeinschaft aufgeführt (zum Beispiel als (Ver-)Pächter, Erbengemeinschaft ..., vertreten durch Herrn/Frau ...), ist nicht zu ersehen, wer tatsächlich Vertragspartner des Pachtvertrages ist. Die Miterben werden nicht namentlich genannt. Das Schriftformerfordernis ist nicht eingehalten. Der Vertrag könnte am dritten Werktag eines Pachtjahres zum Schluss des nächsten Pachtjahres gekündigt werden.

Unterschriftsleistung durch Ehegatten

Treten als Verpächter oder Pächter Eheleute auf und unterschreibt nur einer von ihnen den Vertrag, ist auch ein entsprechender Vertragszusatz zu formulieren. Aus der bloßen Unterschrift ist noch nicht ersichtlich, ob der Vertrag zugleich in Vertretung des anderen Ehepartners unterzeichnet wurde oder ob dessen Unterschrift noch erforderlich ist.

Überprüfung der Verträge

Aus ihrer landwirtschaftlichen Beratungspraxis sind die Autoren im Rahmen eines möglichen Risikomanagements nur auf einige Aspekte des Schriftformerfordernisses im Landpachtrecht eingegangen. Die Rechtsprechung der Oberlandesgerichte und des Bundesgerichtshofes füllt Bände mit Entscheidungen über wirksam und unwirksam abgeschlossene Pachtverträge, die ursprünglich auf eine längere Zeit als zwei Jahre abgeschlossen werden sollten.

Landwirtschaftlichen Unternehmern kann nur empfohlen werden, sich intensiv mit den vorliegenden Pachtverträgen zu beschäftigen und diese auf die Einhaltung der Schriftformerfordernisse hin zu überprüfen. Sollten Mängel erkannt werden, die die Vertragswirksamkeit – insbesondere die Langfristigkeit des Vertrages – beeinträchtigen, sind diese schnellstmöglich zu heilen. Dazu bieten sich ohnehin erforderliche Vertragsänderungen an, die in der Regel mit einer Pachtpreisanpassung und einer Verlängerung der Laufzeit verbunden sind.