

Schriftform adé - und nun?

Das Vierte Bürokratieentlastungsgesetz brachte auch Veränderungen im Gewerbemiet-, Pacht- und Landpachtrecht mit sich. Sollten diese Verträge beispielsweise über eine bestimmte Zeit hinaus wirksam befristet geschlossen werden, war dies nur möglich, wenn die Schriftform eingehalten, d. h. der Vertrag im Original unterschrieben wurde. Der Gesetzgeber hat nunmehr die Schriftform durch die Textform ersetzt. Dies bedeutet, dass ein Landpachtvertrag, der auf länger als zwei Jahre wirksam befristet abgeschlossen wird, auch mittels Textform geschlossen werden kann. Bei der Textform muss nach § 126b BGB eine lesbare Erklärung, in der die Person des Erklärenden genannt ist, auf einem dauerhaften Datenträger abgegeben werden. Ein dauerhafter Datenträger ist jedes Medium, das es dem Empfänger ermöglicht, eine auf dem Datenträger befindliche, an ihn persönlich gerichtete Erklärung so aufzubewahren oder zu speichern, dass sie ihm während eines für ihren Zweck angemessenen Zeitraums zugänglich ist, und das geeignet ist, die Erklärung unverändert wiederzugeben. Möglich wird dadurch, einen Landpachtvertrag per E-Mail zu schließen und ihn dennoch über zwei Jahre hinaus wirksam zu befristen.

Interessanterweise verfolgte der Gesetzgeber ausweislich seiner Begründung mit dieser Änderung nicht das Ziel der Entbürokratisierung. Stattdessen sollten die Fälle reduziert werden, in denen sich die Ursprungsparteien vom Vertrag unter Verweis auf einen Schriftformverstoß vorzeitig lösen konnten.

Die Textform bezieht sich nach dem Wortlaut des § 126b BGB auf die bloße Form, wie der Vertrag zustande kommt. Dem Gesetzgeber war hierbei offenbar nicht bekannt, dass die höchstrichterliche Rechtsprechung an die Einhaltung der Schriftform mehr Voraussetzungen geknüpft hatte als die bloße Originalunterschrift. Schriftform bedeutete nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs u. a. auch, dass die Pachtflächen aus dem Vertrag oder aus seinen als dazugehörig kenntlich gemachten Anlagen ersichtlich sein mussten. Eine Teilflächenpacht verstieß somit gegen die Schriftform. Unklar ist nun, wie mit diesen Anforderungen umzugehen ist, nachdem die Schriftform nicht mehr erforderlich ist. Landwirtschaftsbetrieben, die auf einen rechtssicher befristeten Pachtvertrag Wert legen, ist jedoch zu empfehlen, die bisher zur Schriftform entwickelten Grundsätze weiter zu beachten, bis die Rechtsprechung hierzu klarstellende Hinweise gegeben hat.

Zu beachten ist die Übergangsfrist. Danach ist auf Landpachtverhältnisse, die vor dem 01.01.2025 begannen, das ursprüngliche Schriftformerfordernis bis einschließlich 01.07.2026 weiter anzuwenden. Werden solche Landpachtverhältnisse jedoch ab dem 01.01.2025 geändert, gilt die neue Rechtslage sofort. Gleiches gilt für den Neuabschluss eines Vertrags.

Nehls
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Agrarrecht
Fachanwältin für Arbeitsrecht
BTR Rechtsanwälte

