



VEREINIGTE HAGEL

Landpachtverträge auf dem Prüfstand die häufigsten Fehler und wie sie vermieden werden können

Geiersberger ■ Glas

Rechtsanwälte
Rostock ■ Schwerin

Ingo Glas
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Agrarrecht
Fachanwalt für Steuerrecht

www.geiersberger.de

1

Gliederung

1. Parteien des Pachtvertrages
 - a) Erbengemeinschaft
 - b) Gesellschaft bürgerlichen Rechts
 - c) Miteigentümer
 - d) Wechsel auf Pächterseite
2. Ergänzungen und Änderungen zum Pachtvertrag
 - a) Anlagen zum Pachtvertrag
 - b) Vertragsänderungen
3. Exkurs
 - a) Zahlungsansprüche bei Pachtende
 - b) „Kauf bricht nicht Miete“

2

1a) Parteien - Erbengemeinschaft

Eigentümer: Elli Reich und Herbert Grund in Erbengemeinschaft nach Otto Grund

Pachtvertrag

zwischen
Erbengemeinschaft nach Otto Grund
Verpächter

und
Agrar GmbH
Pächter

vollständiger Vertragstext
Laufzeit: 12 Jahre

Herbert Grund *XXX*
.....

Verpächter Pächter

3

1a) Parteien - Erbengemeinschaft

Eigentümer: Elli Reich und Herbert Grund in Erbengemeinschaft nach Otto Grund

Pachtvertrag

zwischen
Erbengemeinschaft nach Otto
Grund
Verpächter

und
Agrar GmbH
Pächter

vollständiger Vertragstext
Laufzeit: 12 Jahre

Herbert Grund *XXX*
.....

Verpächter Pächter

Pachtvertrag wirksam zustande gekommen?

- ja, soweit Auslegung des Vertrages ergibt, dass Herbert Grund stellvertretend für sämtliche Mitglieder der Erbengemeinschaft gehandelt hat
- Erbengemeinschaft nicht rechtsfähig, Pachtvertrag kommt mit der Gruppe sämtlicher Miterben zustande

4

1a) Parteien - Erbengemeinschaft

Eigentümer: Elli Reich und Herbert Grund in Erbengemeinschaft nach Otto Grund

Pachtvertrag	
zwischen Erbengemeinschaft nach Otto Grund	Verpächter
und Agrar GmbH	Pächter
vollständiger Vertragstext Laufzeit: 12 Jahre	
<i>Herbert Grund</i>	<i>XXX</i>
.....
Verpächter	Pächter

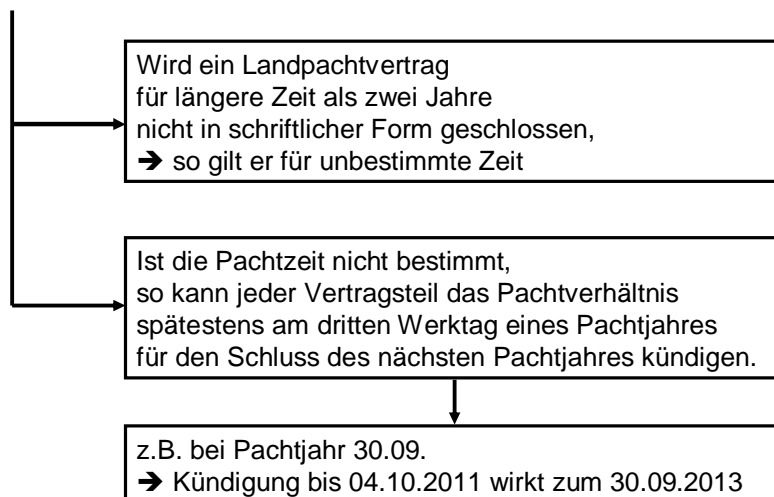
Pachtvertrag vorzeitig kündbar?

→ vereinbarte Laufzeit gilt nicht,
wenn Pachtvertrag nicht schriftlich
abgeschlossen wurde

5

1. Schriftform

Schriftform eines Landpachtvertrages



6

1. Schriftform

Schriftform eines Landpachtvertrages

sämtliche wesentlichen Vertragsinhalte
müssen in einer Urkunde
schriftlich niedergelegt sein

- vollständige Bezeichnung der Parteien
- Vertragsgegenstand
- Pachtzins
- Dauer
- Unterschriften

7

1a) Parteien - Erbengemeinschaft

Eigentümer: Elli Reich und Herbert Grund in Erbengemeinschaft
nach Otto Grund

Pachtvertrag	
zwischen Elli Reich und Herbert Grund in Erbengemeinschaft	
Verpächter	
und Agrar GmbH	Pächter
vollständiger Vertragstext Laufzeit: 12 Jahre	
Herbert Grund	XXX
Verpächter	Pächter

Pachtvertrag vorzeitig kündbar?

→ Schriftform nicht eingehalten

- zwar vollständige Bezeichnung der Vertragspartei

aber

- nur Unterschrift eines Miterben

8

1a) Parteien - Erbengemeinschaft

Eigentümer: Elli Reich und Herbert Grund in Erbengemeinschaft nach Otto Grund

Pachtvertrag
zwischen
Erbengemeinschaft nach
Otto Grund
Verpächter
und
Agrar GmbH
Pächter
vollständiger Vertragstext
Laufzeit: 12 Jahre
Herbert Grund
Elli Reich
Verpächter
Pächter

Pachtvertrag vorzeitig kündbar?

→ Schriftform nicht eingehalten

- zwar haben sämtliche Erben unterschrieben
- aber
- Parteibezeichnung der Erbengemeinschaft unzureichend

9

1a) Parteien - Erbengemeinschaft

Eigentümer: Elli Reich 2/3 und Herbert Grund 1/3 in Erbengemeinschaft nach Otto Grund

Pachtvertrag
zwischen
Erbengemeinschaft nach
Otto Grund
Verpächter
und
Agrar GmbH
Pächter
vollständiger Vertragstext
Laufzeit: 12 Jahre
Herbert Grund
Elli Reich
Verpächter
Pächter

Kündigungserklärung nur durch Elli Reich. Wirksam?

- Grundsätzlich kann Erbengemeinschaft nur gemeinschaftlich verfügen,
- aber: Maßnahmen ordnungsgemäßer Nachlassverwaltung sind mit Stimmenmehrheit möglich.

→ Kündigungserklärung daher wirksam

10

1b) Parteien - GbR

Pächter: Agrar-GbR bestehend aus
Frieda Tüchtig und Herbert Bauer
nach GbR-Vertrag ist jeder alleine zur Vertretung berechtigt

Pachtvertrag	
zwischen Herbert Grund	Verpächter
und Agrar-GbR	Pächter
vollständiger Vertragstext Laufzeit: 12 Jahre	
<i>Herbert Grund</i>	<i>Frieda Tüchtig</i>
.....
Verpächter	Pächter

11

1b) Parteien - GbR

Pächter: Agrar-GbR bestehend aus
Frieda Tüchtig und Herbert Bauer
nach GbR-Vertrag ist jeder alleine zur Vertretung berechtigt

Pachtvertrag	
zwischen Herbert Grund	Verpächter
und Agrar-GbR	Pächter
vollständiger Vertragstext Laufzeit: 12 Jahre	
<i>Herbert Grund</i>	<i>Frieda Tüchtig</i>
.....
Verpächter	Pächter

vorzeitige Kündigung wegen Schriftformmangel?

- ja
nur aus GbR-Vertrag aber nicht
aus Pachtvertrag geht das
Vertretungsverhältnis der Frieda Tüchtig
für die GbR hervor,
- sämtliche GbR-Partner müssen
unterschreiben oder
Vertretungsverhältnis muss angegeben
werden

12

1c) Parteien - Miteigentümer

Eigentümer: Eheleute Elli Grund und Herbert Grund
zu je ½ Miteigentümer

Pachtvertrag

zwischen
Herbert Grund
und
Agrar GmbH

Verpächter

Pächter

vollständiger Vertragstext
Laufzeit: 12 Jahre

Herbert Grund *XXX*

.....

Verpächter Pächter

Elli Grund

13

1c) Parteien - Miteigentümer

Eigentümer: Eheleute Elli Grund und Herbert Grund
zu je ½ Miteigentümer

Pachtvertrag

zwischen
Herbert Grund

Verpächter

und
Agrar GmbH

Pächter

vollständiger Vertragstext
Laufzeit: 12 Jahre

Herbert Grund *XXX*

.....

Verpächter Pächter

Elli Grund

**vorzeitige Kündigung
wegen Schriftformmangel?**

- ja
es fehlt die vollständige Parteibezeichnung,
- Unterschrift von Elli Reich heilt den
Formmangel nicht, da nicht erkennbar,
ob sie als Vertragspartei handelte oder
nur die Unterschrift ihres Ehemannes
genehmigen wollte

14

1d) Parteien – Wechsel auf Pächterseite

Fall: Pächter = GbR
GbR → oHG (durch Eintragung im HR)
oHG → GmbH (Formwechsel nach Umwandlungsgesetz)
GmbH → sämtliche GmbH-Anteile werden verkauft
und neuer Geschäftsführer wird bestellt

Kündigung des Verpächters möglich, weil „neuer“ Pächter?

Lösung: kein Kündigungsrecht für Verpächter

GbR → oHG ändert an Rechtspersönlichkeit nichts
oHG → GmbH, Wahrung der Identität durch UmwG
GmbH → Anteilsverkauf ändert an der juristische Person nichts

Alternative: Pächter = eK ?

15

2a) Anlagen zum Pachtvertrag

Pachtvertrag	
zwischen Herbert Grund	Verpächter
und	
Agrar GmbH	Pächter
Pachtgegenstand: siehe Flächenaufstellung gemäß Anlage	
vollständiger Vertragstext	
Laufzeit: 12 Jahre	
<i>Herbert Grund</i>	<i>XXX</i>
.....
Verpächter	Pächter

Schriftform nur gewahrt wenn:

- **Pachtvertrag** und **Anlage**
körperlich fest verbunden

oder

- beide Dokumente
wechselseitig aufeinander
Bezug nehmen und
beide Dokumente
unterschieden sind

16

2b) Vertragsänderungen

**eine Änderung zum Pachtvertrag
genügt dem Schriftformerfordernis nur dann wenn:**

Änderungsurkunde und Hauptvertrag
körperlich fest verbunden werden

oder

die Änderungsurkunde

- auf Hauptvertrag konkret Bezug nimmt
- Vertragsparteien ausweist
- Vertragsgegenstand ausweist (str.)
- Änderungen beinhaltet
- Klausel enthält, dass alle übrigen Bedingungen der Haupturkunde ausdrücklich aufrecht erhalten bleiben
- Unterschriften

17

3a) Zahlungsansprüche bei Pachtende

gefestigte Rechtsprechung:

- bei Pachtende verbleiben ZA beim Pächter
- pachtvertraglich kann sich Pächter verpflichten, ZA an Verpächter oder Nachfolgepächter zu übertragen

Auswirkung durch GAP nach 2013:

- bestehende ZA laufen zum 31.12.2013 aus,
- in 2014 werden an Bewirtschafter (Pächter) neue ZA vergeben

➔ ob sich vertragliche Übertragungspflicht von ZA auch auf die neuen ZA bezieht, hängt von der konkreten Vereinbarung ab.

18

3b) „Kauf bricht nicht Miete“

Der Erwerber einer verpachteten Fläche tritt als Verpächter in sämtliche Rechte und Pflichten des Pachtvertrages ein

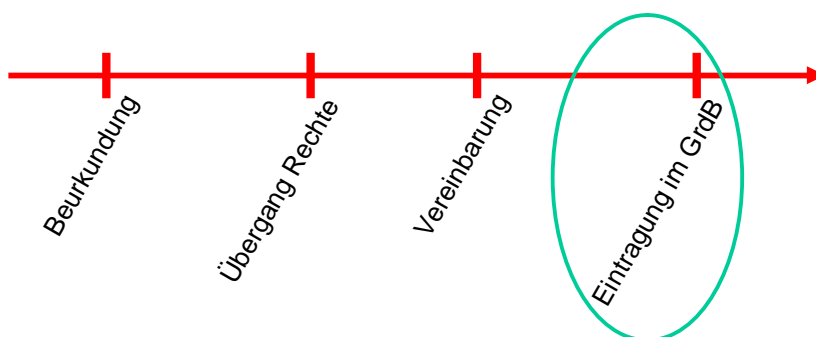
Zu welchem Stichtag geht das Pachtverhältnis über (ab wann kann Erwerber z.B. wirksam eine Kündigung aussprechen)

- notarielle Beurkundung des Grundstückskaufvertrages
- Übergang der Rechte, Nutzen, Lasten, Pflichten
- freie Vereinbarung zwischen Käufer und Verkäufer oder
- Eintragung des Erwerbers als Eigentümer im Grundbuch

?

19

3b) „Kauf bricht nicht Miete“



- eine vor Grundbucheintragung vom Erwerber ausgesprochene Kündigung ist unwirksam;
- Vollmachtserteilung an Erwerber möglich, der Kündigungserklärung muss aber die Vollmachtsurkunde im Original beigefügt werden

20



Vielen Dank
für Ihre
Aufmerksamkeit

Geiersberger ■ Glas

Rechtsanwälte
Rostock ■ Schwerin

Ingo Glas
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Agrarrecht
Fachanwalt für Steuerrecht

www.geiersberger.de

21

Geiersberger ■ Glas