

Flächensicherung durch rechtssichere Landpachtverträge

Geiersberger ■ Glas

Rechtsanwälte

Rostock ■ Schwerin

Ingo Glas

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Agrarrecht

Fachanwalt für Steuerrecht

www.geiersberger.de

Geiersberger ■ Glas

Rechtsanwälte Fachanwälte

Rostock ■ Schwerin

Ingo Glas

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Agrarrecht

Fachanwalt für Steuerrecht

Doberaner Str. 10-12

18057 Rostock

Tel. 0381 4611980

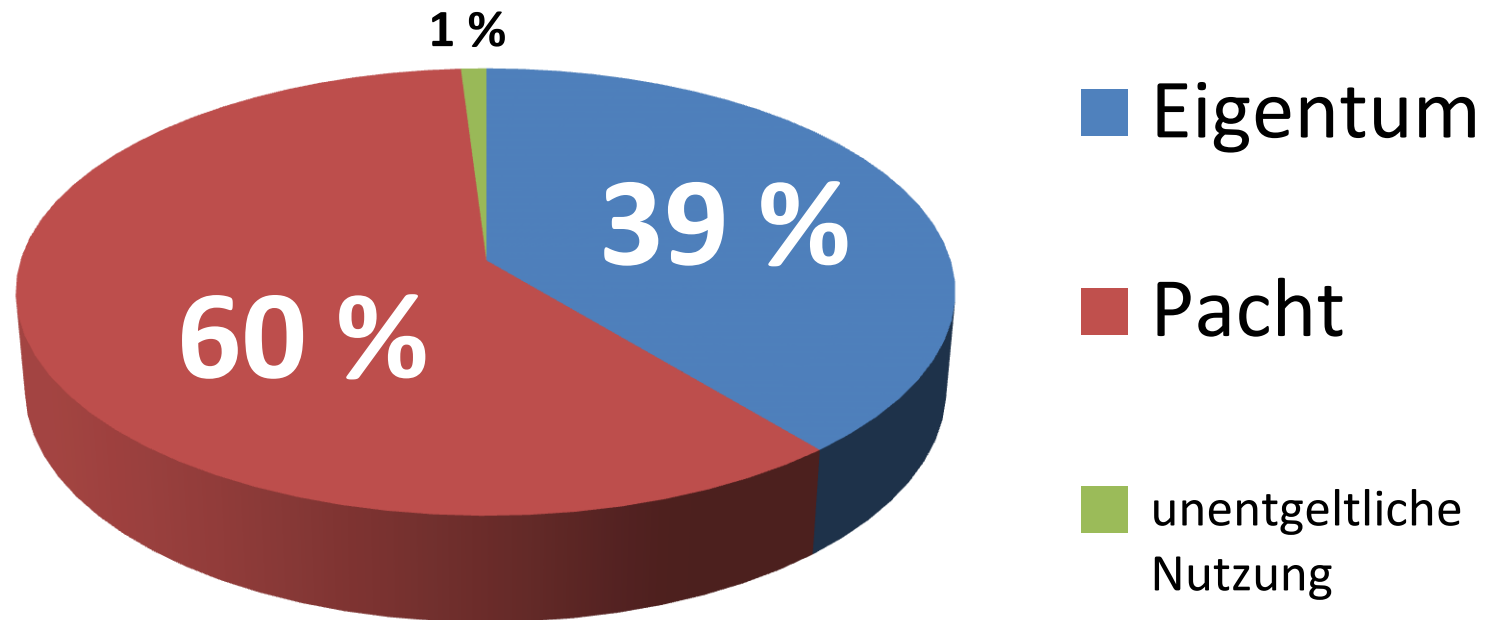
kanzlei@geiersberger.de

www.geiersberger.de



Eigentums- und Pachtflächenanteil

2010



Landwirtschaft auf einen Blick, Statistisches Bundesamt, Nov. 2011;
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei, Eigentums- und Pachtverhältnisse, Landwirtschaftszählung 2010
Statistisches Bundesamt, Fachserie 3 Heft 3;
Booth, HLBS-Kommentar Landpachtrecht, Einf. Rz. 16

Ausgangssituation für Pachtverträge



von Dritten
gepachtete
Flächen

Verkauf von
Eigentumsflächen
mit Rückpacht

(Beurkundung des
Rückpachtvertrages)

Laufzeit für einen Landpachtvertrag

grundsätzlich keine zeitliche Beschränkung

aber:
wird ein Landpachtvertrag
für längere Zeit als **30 Jahre**
geschlossen,
➔ kann er nach Ablauf der 30 Jahre
bis zum dritten Werktag eines Pachtjahres
auf den Schluss des nächsten Pachtjahres
gekündigt werden

Formerfordernis für einen Landpachtvertrag



grundsätzlich keine Formanforderung

aber:
wird ein Landpachtvertrag
für längere Zeit als **2 Jahre**
nicht in schriftlicher Form geschlossen,
➔ so gilt er für unbestimmte Zeit

Kündigungsmöglichkeit, wenn Schriftform nicht eingehalten wird



Wird ein Landpachtvertrag
für längere Zeit als zwei Jahre
nicht in schriftlicher Form geschlossen,
→ so gilt er für unbestimmte Zeit



Ist die Pachtzeit nicht bestimmt,
so kann jeder Vertragsteil das Pachtverhältnis
spätestens am dritten Werktag eines Pachtjahres
für den Schluss des nächsten Pachtjahres kündigen.



z.B. bei Pachtjahr 01.10. bis 30.09.
→ Kündigung bis 04.10.2013 wirkt zum 30.09.2015

Schriftform eines Landpachtvertrages

sämtliche wesentlichen Vertragsinhalte
müssen in einer Urkunde
schriftlich niedergelegt sein

- einzelne Seiten müssen körperlich fest miteinander verbunden sein
- vollständige Bezeichnung der Parteien
- Vertragsgegenstand
- Pachtzins
- Dauer
- Unterschriften

Schriftform

Mehrheit auf Verpächterseite

Miteigentümer oder Erbengemeinschaft



sämtliche Mitglieder müssen
als Vertragspartei aufgeführt werden und
unterschreiben



kein Mitglied kann nur
seine Quote verpachten,
es wird immer die gesamte Fläche verpachtet

Schriftform

Mehrheit auf Pächterseite

BGB-Gesellschaft



die GbR ist Vertragspartei,
nicht der einzelne Gesellschafter
(pachtet der Gesellschafter,
ist Nutzungsüberlassung nur mit
Zustimmung des Verpächters zulässig)

§ 589 BGB



sämtliche Mitglieder der GbR müssen den
Pachtvertrag unterschreiben
(auch wenn im GbR-Vertrag einem
Gesellschafter Einzelvertretung eingeräumt wird)

Schriftform

Anlagen zum Pachtvertrag

**Schriftform nur gewahrt
wenn:**

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

oder

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

Änderungen zum Pachtvertrag

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

Wechsel der Vertragsparteien auf Verpächterseite

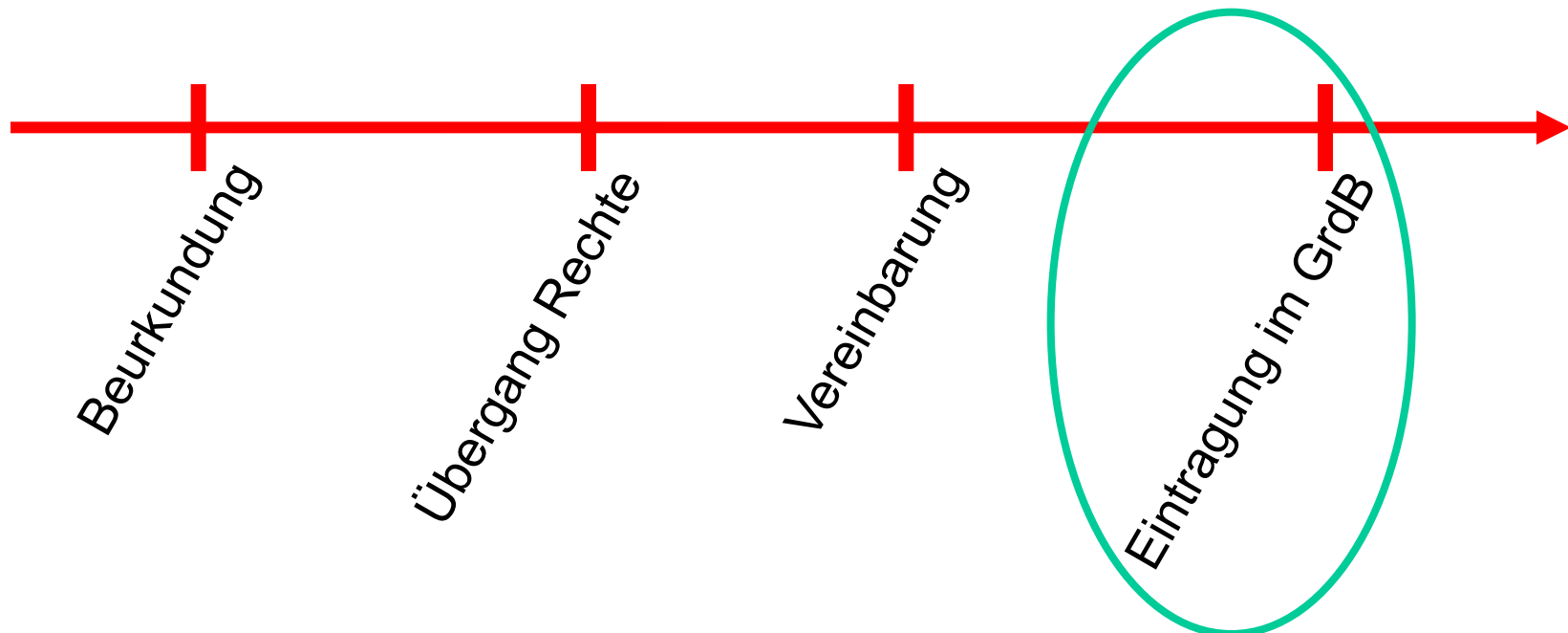
Der Erwerber einer verpachteten Fläche tritt als Verpächter in sämtliche Rechte und Pflichten des Pachtvertrages ein

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

?

Wechsel der Vertragsparteien auf Verpächterseite



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

Vielen Dank
für Ihre
Aufmerksamkeit

Geiersberger ■ Glas

Rechtsanwälte

Rostock ■ Schwerin

Ingo Glas

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Agrarrecht

Fachanwalt für Steuerrecht

www.geiersberger.de