



Mecklenburgische
VERSICHERUNGSGRUPPE

Landpachtverträge wirksam errichten und ändern

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

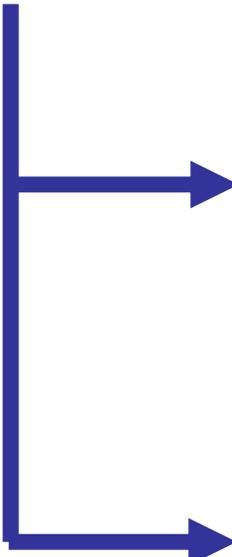
www.geiersberger.de



Themen

- ➔ **Formerfordernisse für Landpachtverträge**
Schriftform
Anlagen
Änderungen
- ➔ **Überlassung der Nutzung**
- ➔ **Auswirkungen der GAP nach 2013**
wem stehen die Zahlungsansprüche zu?
- ➔ **Doppelbeantragung der Betriebsprämie**

Formerfordernis für einen Landpachtvertrag

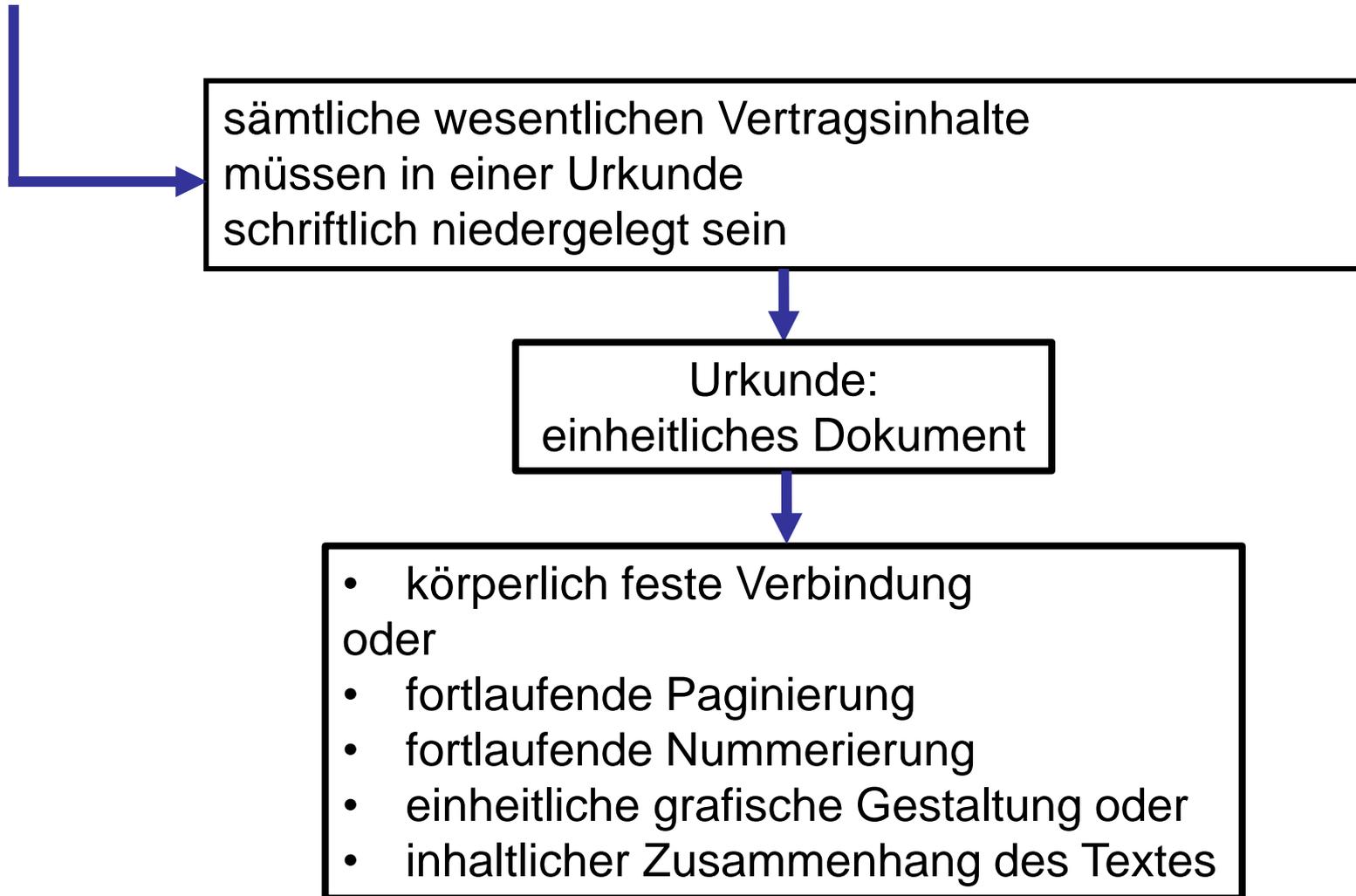


grundsätzlich keine Formanforderung

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

§ 585a BGB

Schriftform eines Landpachtvertrages



Schriftform eines Landpachtvertrages

```
graph TD; A[Schriftform eines Landpachtvertrages] --> B[sämtliche wesentlichen Vertragsinhalte müssen in einer Urkunde schriftlich niedergelegt sein]; B --> C[• vollständige Bezeichnung der Parteien  
• Vertragsgegenstand  
• Dauer  
• Pachtzins  
• Unterschriften];
```

sämtliche wesentlichen Vertragsinhalte
müssen in einer Urkunde
schriftlich niedergelegt sein

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

Schriftform eines Landpachtvertrages



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

§ 585a BGB



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

§ 594a BGB



z.B. bei Pachtjahr 30.09.
→ Kündigung bis 04.10.2014 wirkt zum 30.09.2016

Anlagen zum Pachtvertrag

Pachtvertrag

zwischen

Herbert Grund

Verpächter

und

Agrar GmbH

Pächter

Pachtgegenstand:
siehe Flächenaufstellung
gemäß Anlage

vollständiger Vertragstext

Laufzeit: 12 Jahre

Herbert Grund

XXX

.....

.....

Verpächter

Pächter

**Schriftform nur gewahrt
wenn:**

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

oder

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

Einzelfragen zur Schriftform

Vertragsgegenstand

Fall

Pachtvertrag

Vertragsgegenstand:

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurst.	Art	Größe
1	Rumpelstilz			AL	5,4321 ha
2	Rumpelstilz			GL	1,2345 ha

Laufzeit: 12 Jahre

im Übrigen vollständiger Vertragstext

als **Anlage** ist eine Flurkarte beigelegt,
in der die Pachtfläche eingezeichnet ist,
die Anlage ist mit Büroklammer mit LPV verbunden

Einzelfragen zur Schriftform

Vertragsgegenstand

Lösung

Pachtvertrag						
Vertragsgegenstand:						
<u>lfd. Nr.</u>	<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurst.</u>	<u>Art</u>	<u>Größe</u>	
1	Rumpelstilz			AL	5,4321 ha	
2	Rumpelstilz			GL	1,2345 ha	

Schriftform (-)

Flur und Flurstück nicht angegeben
= keine konkrete Bezeichnung der Pachtflächen

Flurkarte als Anlage
reicht zur Konkretisierung nicht,
da nur mit Büroklammer verbunden (keine einheitliche Urkunde)

Einzelfragen zur Schriftform

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

Fall

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

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

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

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 **vorzeitig kündbar?**

ja, wegen (doppeltem) Schriftformmangel

- ➔ Verpächterpartei nicht ordnungsgemäß bezeichnet, sämtliche Namen der Mitglieder der Erbengemeinschaft müssen aufgenommen werden
- ➔ Unterschrift eines Mitgliedes der Erbengemeinschaft reicht nicht

Einzelfragen zur Schriftform

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

Fall

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

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

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,
dafür reicht Namensstempel der GbR

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

Einzelfragen zur Schriftform

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

Fall

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

Lösung Einzelfragen zur Schriftform

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

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

vorzeitige Kündigung wegen Schriftformmangel?

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

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

Änderungen zum Pachtvertrag

z.B. Pachtzinsanpassung

- drei Jahre nach Abschluss eines 12-jährigen Landpachtvertrages
- überweist der Pächter einen höheren Pachtzins;
- der Verpächter freut sich über die freiwillige Pachtzinserhöhung
- und behält den Pachtzins



- die Überweisung und die Entgegennahme des erhöhten Pachtzinses
- stellt eine konkludente Vereinbarung
- zur Änderung des Pachtvertrages dar



- die Änderung erfolgte nicht schriftlich
- Kündigungsmöglichkeit zum 3. Werktag des Pachtjahres auf den Schluss des nächsten Pachtjahres

Änderungen zum Pachtvertrag

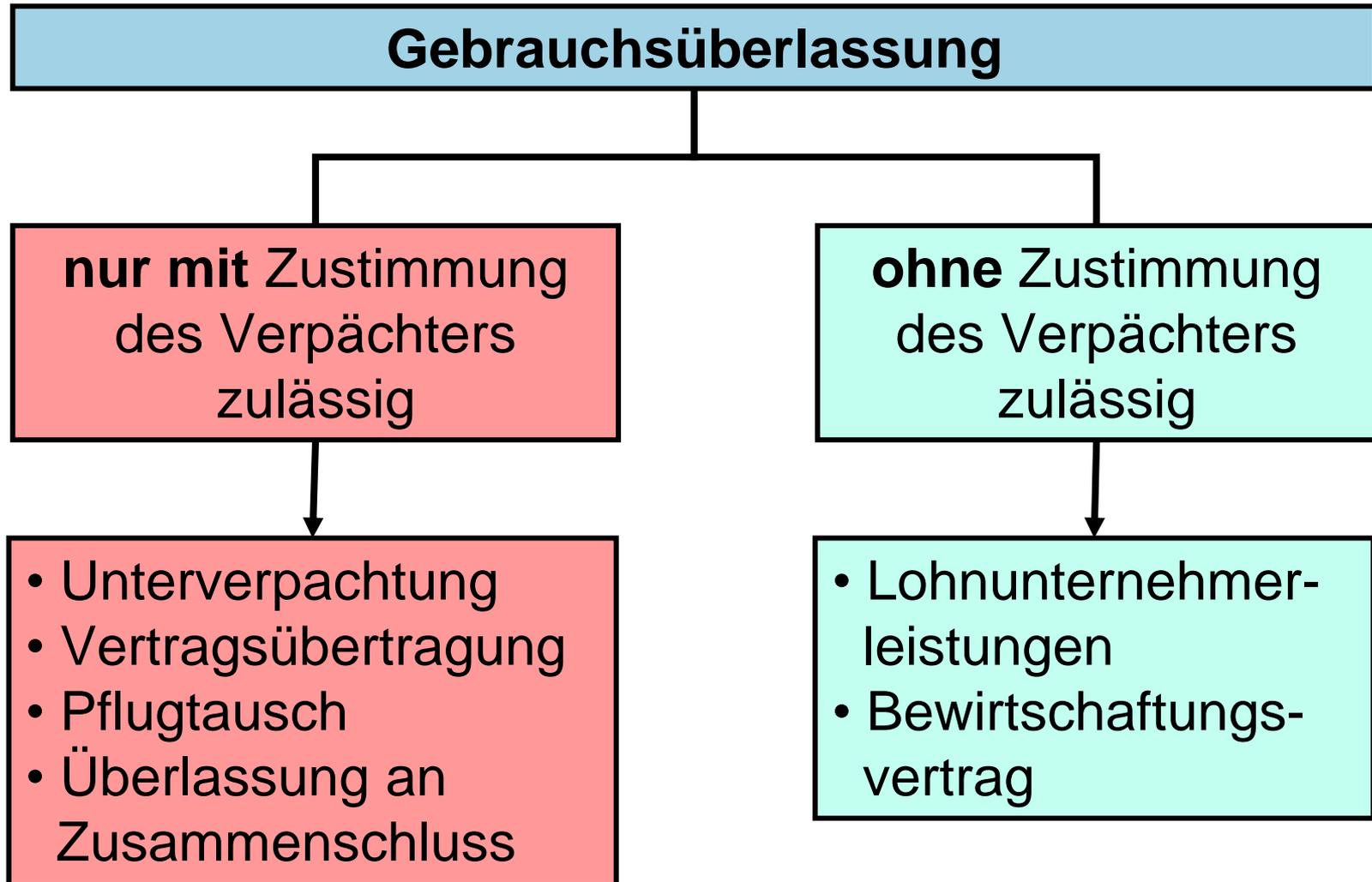


eine formunwirksame Änderungsurkunde
führt zu einem formunwirksamen Hauptvertrag



eine formwirksame Änderungsurkunde
heilt einen Formmangel der Haupturkunde

Überlassung des Gebrauchs auf Pächterseite



Zahlungsansprüche bei Pachtende

gefestigte Rechtsprechung zur GAP 2005:



bei Pachtende verbleiben ZA beim Pächter



vertraglich kann sich Pächter verpflichten,
ZA an Verpächter oder Nachfolgepächter
zu übertragen

Zahlungsansprüche bei Pachtende

Auswirkung durch GAP nach 2013:



bestehende ZA laufen
zum 31.12.2014 aus



in 2015 werden
an Bewirtschafter (Pächter) neue ZA vergeben

Zahlungsansprüche bei Pachtende

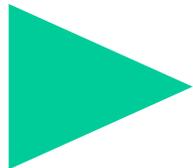
Vereinbarungen

?

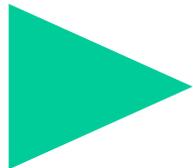
in bestehenden Verträgen

auf Übertragung von ZA,

bei denen die Übertragung nach 2014 stattfinden soll

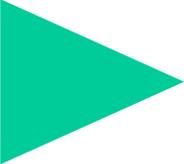


- Vertragsauslegung, ob sich die Übertragungsverpflichtung auch auf neue ZA erstreckt

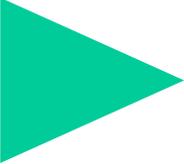


- Anpassung der Verträge vor Einführung der GAP ab 2015

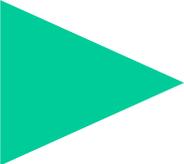
Doppelbeantragungen bei der Betriebsprämie



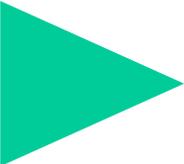
berechtigt ist der Betriebsinhaber,
der die Fläche am 15.05. tatsächlich bewirtschaftet,
auf das Recht zur Bewirtschaftung
kommt es grundsätzlich nicht an



ist nicht aufklärbar, wer am 15.05. die Fläche
bewirtschaftet hat, ist der Betriebsinhaber berechtigt,
der einen Landpachtvertrag hat



haben beide Betriebsinhaber
einen Landpachtvertrag oder keiner,
scheidet derjenige aus,
der sich den Besitz durch verbotene Eigenmacht verschafft hat



grundsätzlich muss Landwirtschaftsverwaltung
die Voraussetzungen prüfen;
m.E. ist ein Verweis auf eine zivilrechtliche Vorentscheidung
nicht statthaft

Vielen Dank
für Ihre
Aufmerksamkeit

Geiersberger ■ Glas

Rechtsanwälte

Rostock ■ Schwerin

Ingo Glas

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Agrarrecht

Fachanwalt für Steuerrecht

www.geiersberger.de