

Beendigung des Pachtverhältnisses - Beginn des Rechtsstreits?

Geiersberger ■ Glas

Rechtsanwälte
Rostock ■ Schwerin

Steffen Wenzel
Rechtsanwalt

www.geiersberger.de

Geiersberger ■ Glas

Rechtsanwälte Fachanwälte
Rostock ■ Schwerin

Steffen Wenzel

Rechtsanwalt

Doberaner Str. 10-12

18057 Rostock

Tel. 0381 4611980

kanzlei@geiersberger.de

www.geiersberger.de



Themen



Kündigung des Pachtvertrages



Widerruf des Pachtvertrages



Rückgabe der Pachtsache



Durchsetzung der Herausgabeansprüche

- a) Klage auf künftige Räumung
- b) durch den Nachfolgepächter



Besitzschutz für den Pächter

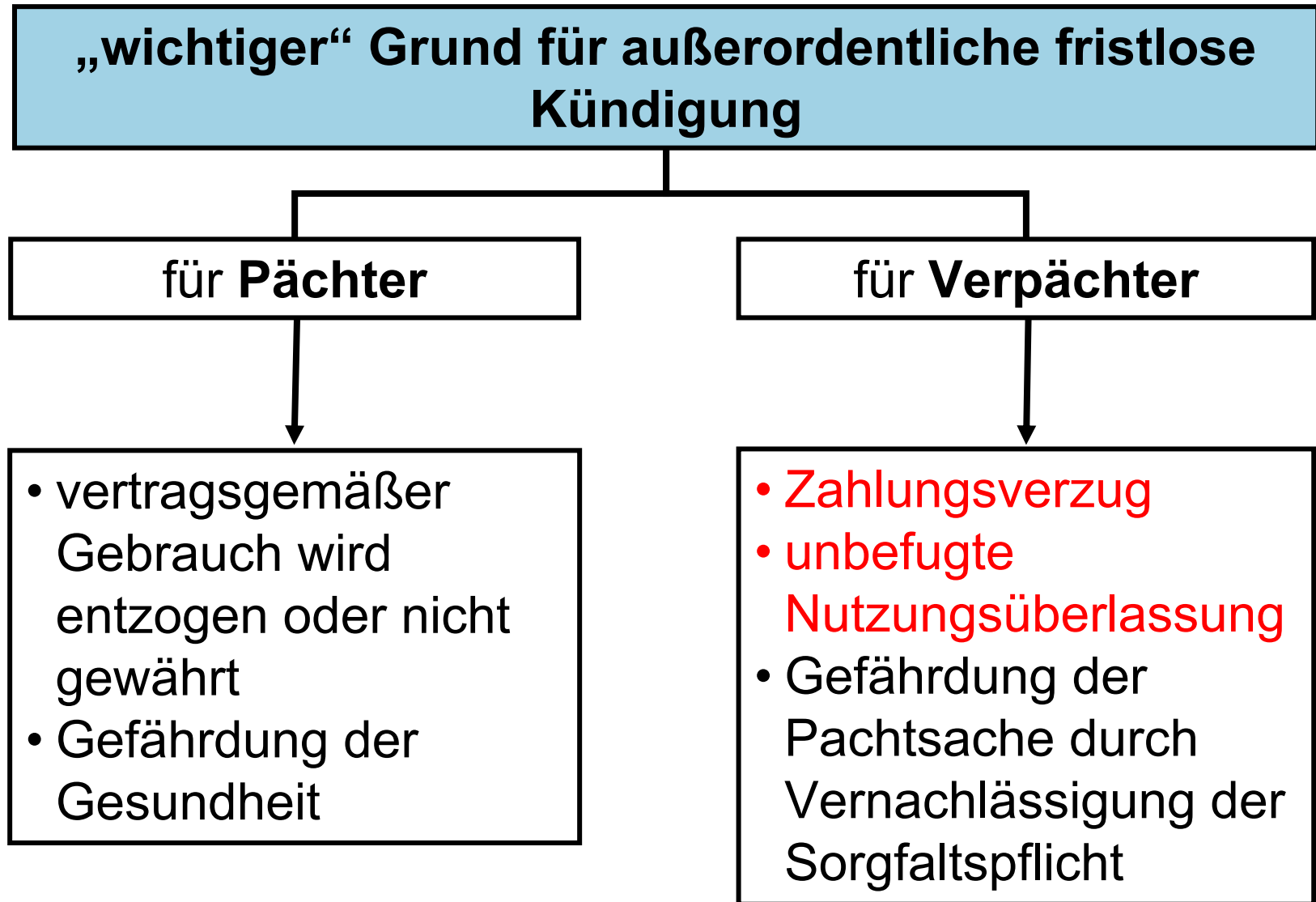
Kündigung – Gründe

```
graph LR; A[Kündigung – Gründe] --> B[ordentliche Kündigung: keine Gründe erforderlich]; A --> C[Außerordentliche Kündigung: „wichtiger“ Grund];
```

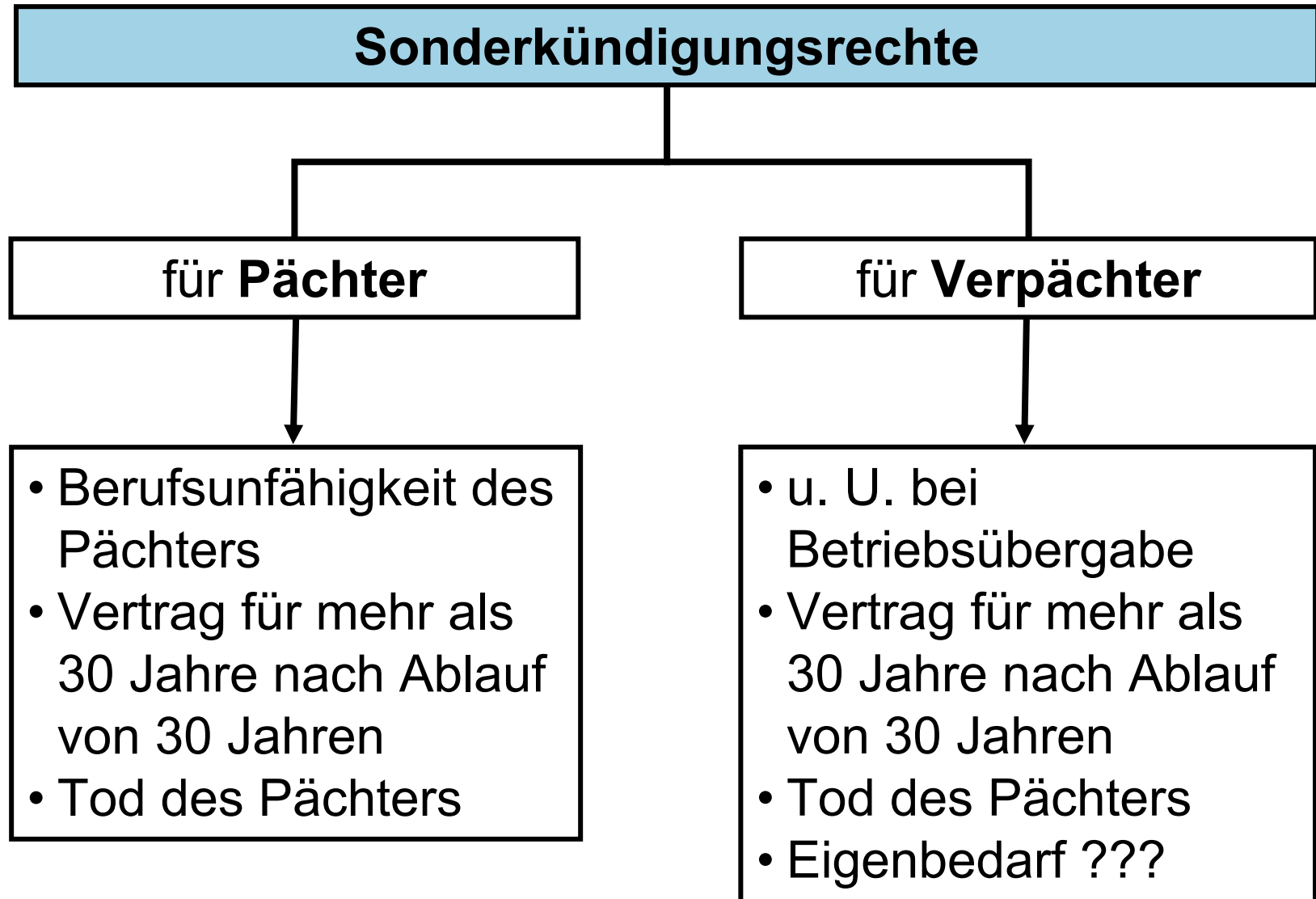
ordentliche Kündigung: keine Gründe erforderlich

Außerordentliche Kündigung: „wichtiger“ Grund

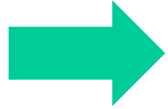
Kündigung - Gründe



Kündigung - Gründe



Kündigung - Erklärung



„Erbengemeinschaft“ als Verpächter

- Erbengemeinschaft ist nicht rechtsfähig
 - Vertrag besteht mit allen Erben (=Mehrheit von Verpächtern)
 - Vertrag muss von allen Erben gemeinschaftlich gekündigt werden



GbR als Verpächter

- GbR ist rechtsfähig
 - Vertrag besteht mit GbR
 - Vertrag muss von Gesellschafter(n) für GbR gekündigt werden

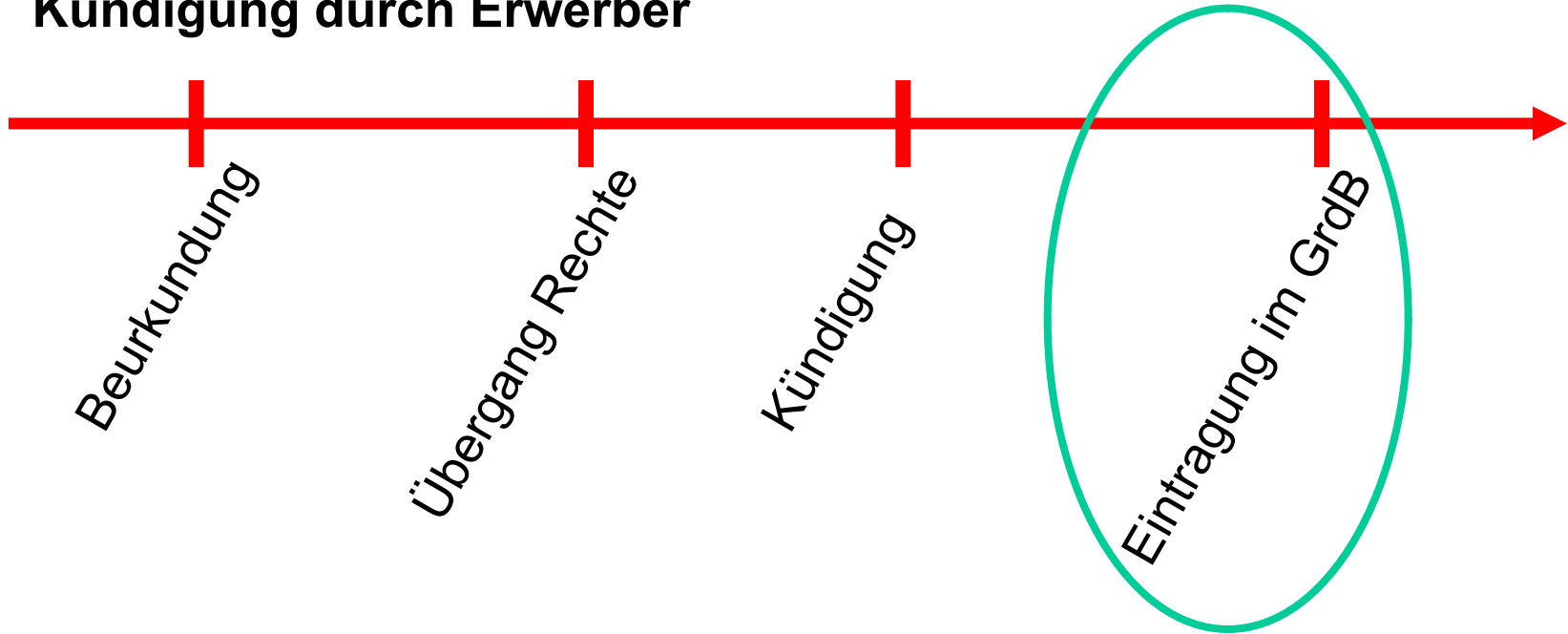


jur. Person (GmbH, eG,...) als Verpächter

- Vertrag besteht mit jur. Person
- Vertrag muss von Organ (Geschäftsführer, Vorstand,...) für jur. Person gekündigt werden

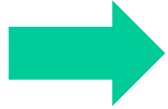
Kündigung - Erklärung

Kündigung durch Erwerber



Kündigung wirksam?

Kündigung - Erklärung



im eigenen Namen

→ Kündigung unwirksam, da Erwerber erst mit GrdB-Eintragung Eigentümer und damit Verpächter wird. Vereinbarung im Kaufvertrag über Besitzübergang reicht nicht aus.

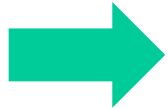


im Namen des bisherigen Verpächters

→ wenn Vollmacht erteilt wurde, ist Kündigung wirksam
→ liegt Vollmachtsurkunde nicht im Original anbei, kann Kündigung aus diesem Grunde unverzüglich zurückgewiesen werden, § 174 BGB
→ Zurückweisung macht Kündigung unwirksam

Kündigung - Erklärung

Kündigung durch Vertreter



sie muss offenkundig sein, daher Vertreterzusatz „i.V.“ o. Ä. erforderlich, Firmenstempel kann genügen. Ohne Vertreterzusatz ist Kündigung wegen Schriftformmangel unwirksam

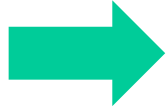


Vertreter muss Vollmacht haben, anderenfalls Kündigung (schwebend) unwirksam. Genehmigung möglich, muss aber vor Beginn der Kündigungsfrist ausgesprochen werden.



Vollmachtsurkunde ist im Original beizufügen, da sonst Möglichkeit der Zurückweisung nach § 174 BGB

Kündigung - Erklärung



Erklärung muss schriftlich zum Ausdruck gebracht werden

- Kündigung per Telefon nicht möglich

Kündigung per Fax oder E-Mail?



eigenhändige Namensunterschrift aller Erklärenden (od. notariell beglaubigtes Handzeichen)

- Unterschrift muss die Kündigung räumlich abschließen; Kündigungserklärung nach der Unterschrift, etwa als „p.s.“, unwirksam

Kündigung – Zugang

Die Kündigung ist eine einseitig empfangsbedürftige Willenserklärung.

Sie wirkt - sofern ihre Voraussetzungen vorliegen – mit Zugang beim Erklärungsempfänger.

Der Erklärende ist für den Zugang darlegungs- und beweisbelastet!

mögliche Zustellarten

Einschreiben/Rückschein

per Boten

persönlich im Beisein eines Zeugen

per Gerichtsvollzieher

Kündigung - Zugang

Vermerk des Zeugen oder Boten auf einer Kopie des Kündigungsschreibens

„Das Original dieses Schreibens, von dessen Inhalt ich Kenntnis genommen habe, habe ich am ..., um ... dem Empfänger, Herrn/Frau ...,/dessen Vertreter, Herrn/Frau ..., persönlich übergeben.“

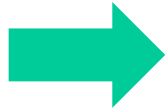
„Das Original dieses Schreibens, von dessen Inhalt ich Kenntnis genommen habe, habe ich am ..., um ... in den Briefkasten des Empfängers eingeworfen.“

„Das Original dieses Schreibens, von dessen Inhalt ich Kenntnis genommen habe, wurde in meinem Beisein am ..., um ... von Herrn/Frau ... an den Empfänger, Herrn/Frau ..., persönlich übergeben (od.: in den Briefkasten eingeworfen)“

Ort, Datum, Unterschrift

Widerruf des Landpachtvertrages

OLG Brandenburg, Urteil v. 20.03.2014 – 5 U (Lw) 62/13



Auch Verpächter kann Verbraucher im Sinne des § 13 BGB sein!

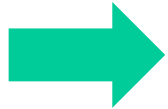


Vertragsverhandlungen und –abschlüsse bei Verpächter zu Hause oder an dessen Arbeitsplatz können Haustürsituation darstellen



Widerrufsbelehrung erforderlich, anderenfalls Vertrag bis zu 1 Jahr und 14 Tage nach Vertragsschluss widerrufbar; Altverträge noch bis 27. Juni 2015

Rückgabe der Pachtsache



in einem Zustand fortgesetzter ordnungsgemäßer Bewirtschaftung



Einstellung der Bewirtschaftung allein nicht ausreichend, vielmehr ist aktiver und abschließender Rückgabeakt erforderlich, schriftliche Mitteilung, dass Vertragsende akzeptiert und die Pachtsache zum Vertragsende herausgegeben werde, ausreichend



Zahlungsansprüche sind nur bei entsprechender vertraglicher Vereinbarung herauszugeben



Wiederherstellung von Grenzsteinen

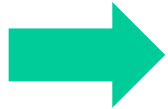
Klage auf künftige Räumung

§ 257 ZPO: *„Ist die [...] Geltendmachung des Anspruchs auf Räumung eines Grundstücks [...] an den Eintritt eines Kalendertages geknüpft, so kann Klage auf künftige [...] Räumung erhoben werden.“*

- Klage kann schon vor Fälligkeit erhoben werden
- Kläger (=Verpächter) hat bei Eintritt der Fälligkeit (=Beendigungszeitpunkt des Pachtvertrages) bereits vollstreckbaren Titel

Tipp: „sofortiges Anerkenntnis“ des Pächters vermeiden! Der Verpächter sollte dem Pächter eine Frist setzen, binnen derer der Pächter verbindlich erklärt, die Flächen zum Ende der Vertragslaufzeit herauszugeben. Das erfolglose Verstreichen dieser Frist gibt Anlass zur Klageerhebung.

Durchsetzung Herausgabeansprüche durch den Nachfolgepächter



Nachfolgepächter hat keine eigenen Herausgabeansprüche gegenüber dem bisherigen Pächter, der noch im Besitz der Flächen ist.



Pächter kann sich aber Herausgabeansprüche des Verpächters abtreten lassen und dann aus abgetretenem Recht selbst die Herausgabe gegenüber dem vormaligen Pächter durchsetzen.

Besitzschutz für den Pächter



Besitz des Pächters ist rechtlich geschützt!



Hierbei ist unerheblich, ob Pächter noch zum Besitz berechtigt ist, also ob Pachtvertrag bereits wirksam beendet ist.



„Wegnahme“ der Flächen bzw. Durchführung eigener Bewirtschaftungsarbeiten stellt Besitzentziehung bzw. Besitzstörung durch verbotene Eigenmacht dar.



Gegen verbotene Eigenmacht kann sich Pächter entweder mit Gewalt oder im Wege einer einstweiligen Verfügung erwehren!

Vielen Dank
für Ihre
Aufmerksamkeit

Geiersberger ■ Glas

Rechtsanwälte
Rostock ■ Schwerin

Steffen Wenzel
Rechtsanwalt

www.geiersberger.de