



Bauernverband
Nordostniedersachsen e.V.

Pachtverträge

Eine rechtliche Betrachtung für die Praxis

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



Widerruf von Landpachtverträgen



Formerfordernisse für Landpachtverträge

Schriftform

Anlagen

Änderungen



„Kauf bricht nicht Miete“



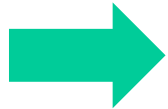
Überlassung der Nutzung



Auswirkungen der GAP 2015

Widerruf eines Landpachtvertrages

für Landpachtverträge, die vor 13.06.2014 abgeschlossen wurden



Verpächter kann Verbraucher sein
(§ 13 BGB)



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

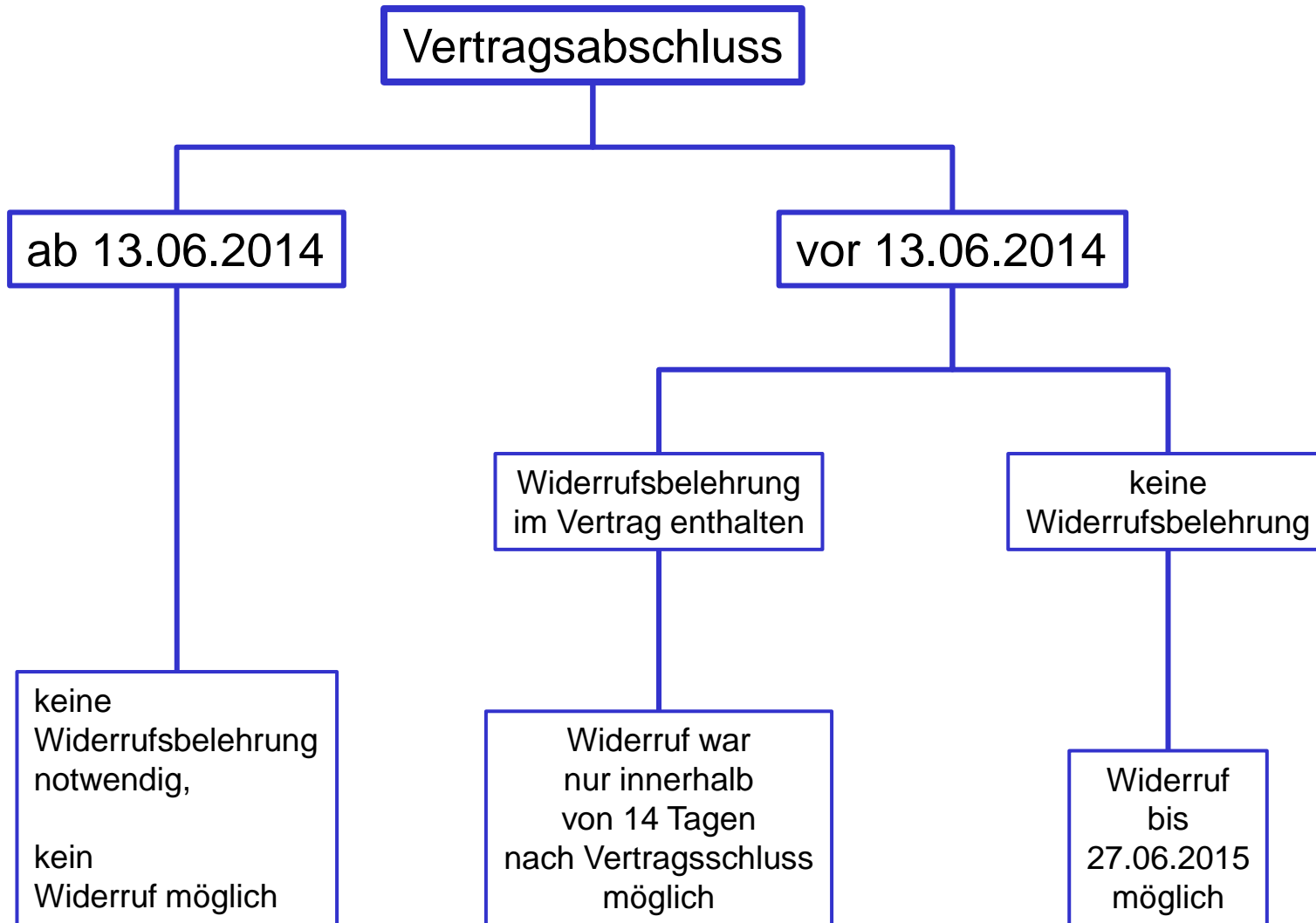


Widerrufsbelehrung erforderlich



bei Widerruf ist Pachtvertrag sofort unwirksam

Widerruf eines Landpachtvertrages



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

sämtliche wesentlichen Vertragsinhalte
müssen in einer **Urkunde**
schriftlich niedergelegt sein

Urkunde:
einheitliches Dokument

- körperlich feste Verbindung
im Zeitpunkt des Vertragsschlusses
oder
- fortlaufende Paginierung (Seitenzahl)
- fortlaufende Nummerierung
- einheitliche grafische Gestaltung oder
- inhaltlicher Zusammenhang des Textes

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 04.10.2015 wirkt zum 30.09.2017

Anlagen zum Pachtvertrag

| | |
|--|------------|
| Pachtvertrag | |
| zwischen Herbert Grund | |
| | Verpächter |
| und Agrar GmbH | |
| | Pächter |
| Pachtgegenstand: siehe Flächenaufstellung gemäß Anlage | |
| <i>vollständiger Vertragstext</i> | |
| 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 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 |

Einzelfragen zur Schriftform

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

Einzelfragen zur Schriftform

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 |
| vollständiger Vertragstext 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

„Kauf bricht nicht Miete“

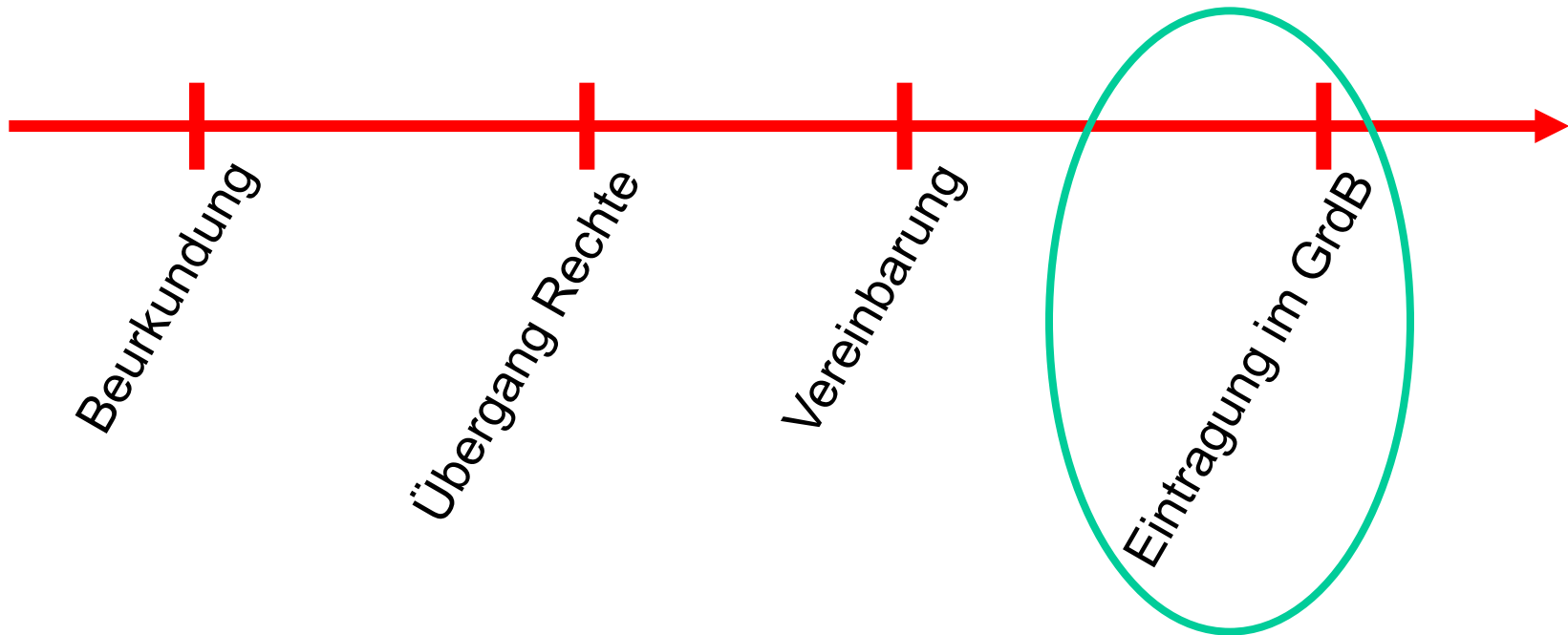
Der Erwerber einer verpachteten Fläche tritt als Verpächter in sämtliche Rechte und Pflichten des Pachtvertrages ein

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
- Eintragung des Erwerbers als Eigentümer im Grundbuch

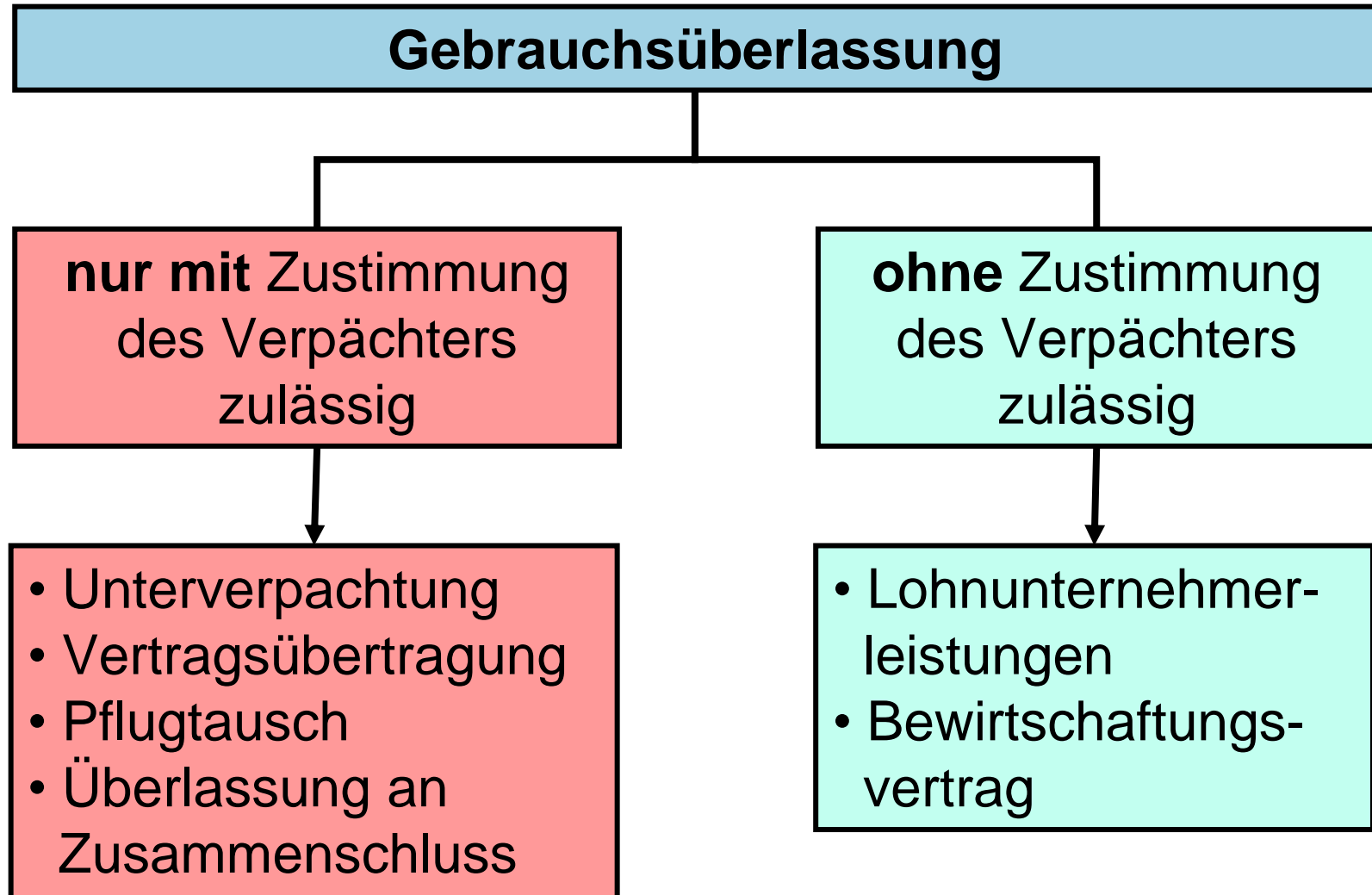


„Kauf bricht nicht Miete“



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

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 2015



bestehende ZA laufen
zum 31.12.2014 aus



in 2015 werden
an Bewirtschafter (Pächter) neue ZA vergeben

Zahlungsansprüche bei Pachtende

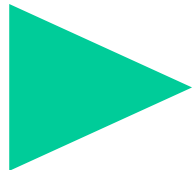
Vereinbarungen

?

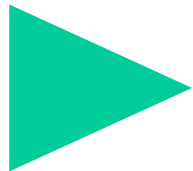
in bestehenden Verträgen

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



Bauernverband
Nordostniedersachsen e.V.

Vielen Dank
für Ihre
Aufmerksamkeit

Geiersberger ■ Glas

Rechtsanwälte
Rostock ■ Schwerin

Ingo Glas

Rechtsanwalt
Fachanwalt für Agrarrecht
Fachanwalt für Steuerrecht

www.geiersberger.de