

Landpachtvertrag

Haustürgeschäft und Formularvertrag?

► Steffen Wenzel
Rechtsanwalt

Landpachtvertrag als Haustürgeschäft

Die Entscheidung des OLG Brandenburg vom 20.03.2014

Folgen der Entscheidung für künftige und laufende Verträge

Widerrufsbelehrung

Landpachtvertrag als Formularvertrag

Einstufung als Verbrauchervertrag

Begriff der Allgemeinen Geschäftsbedingungen

Vorrang der Individualabrede

Überraschende und mehrdeutige Klauseln

Inhaltskontrolle

Rechtsfolgen bei Nichteinbeziehung und Unwirksamkeit

1. Teil

Landpachtvertrag als Haustürgeschäft

Die Entscheidung des OLG Brandenburg vom 20.03.2014

Herausgabeklage

Pächterin beruft sich auf Verlängerungsoption

Verpächter (=Kläger) berufen sich auf Schriftformmangel,
rügen Unwirksamkeit der
Verlängerungsoption als AGB,
widerrufen den Pachtvertrag
(nach mehr als 10 (!) Jahren)

Die Entscheidung des OLG Brandenburg vom 20.03.2014 (1)

OLG Brandenburg: Widerruf wirksam!

§ 312 BGB (a.F.)

Bei einem Vertrag zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher, der eine entgeltliche Leistung zum Gegenstand hat und zu dessen Abschluss der Verbraucher

- 1. durch mündliche Verhandlungen an seinem Arbeitsplatz oder im Bereich einer Privatwohnung,*

[...]

bestimmt worden ist (Haustürgeschäft), steht dem Verbraucher ein Widerrufsrecht gemäß § 355 zu.

Die Entscheidung des OLG Brandenburg vom 20.03.2014 (2)

OLG Brandenburg: Widerruf wirksam!

- ➔ Verpächter ist Verbraucher iSd § 13 BGB
- ➔ entgeltlicher Vertrag
- ➔ Haustürsituation
- ➔ fehlende Widerrufsbelehrung

Der Verpächter als Verbraucher (1)

Verbraucher iSd § 13 BGB

- ➔ natürliche Person
 - ▶ auch GbR kann Verbraucher sein
- ➔ Rechtsgeschäft weder zu gewerblichen noch selbständigen beruflichen Zwecken abgeschlossen
 - ▶ selbständiges und planmäßiges,
 - ▶ auf gewisse Dauer angelegtes
 - ▶ Anbieten entgeltlicher Leistungen am Markt?

Der Verpächter als Verbraucher (2)

Verwaltung eigenen Vermögens

- ▶ Geldanlage in Immobilien
- ▶ Vermietung dieser Immobilien stellt Verwaltung eigenen Vermögens dar
- ▶ wird grundsätzlich dem privaten Bereich zugeordnet
- ▶ Umfang des verwalteten Vermögens oder Höhe der vereinnahmten Pachten unerheblich

- ▶ planmäßiger Geschäftsbetrieb erforderlich?
 - ↳ berufsmäßig betriebene Vermögensverwaltung
= gewerbliche Betätigung

Der Verpächter als Verbraucher (3)

nicht Verbraucher:

aktiver Landwirt bei Abschluss eines Pflugtauschvertrages

- ▶ Pflugtauschvertrag ist Landpachtvertrag
- ▶ „Pacht“ ist die Überlassung der eigenen Flächen an den Tauschpartner
- ▶ Überlassung erfolgt zum Zwecke der eigenen Bewirtschaftung des fremden Grundstücks
- ▶ Abschluss Pflugtauschvertrag erfolgt somit in Ausübung der gewerblichen oder selbständigen beruflichen Tätigkeit

Entgeltliche Leistung

Vertrag muss entgeltliche Leistung zum Gegenstand haben

- ▶ gegenseitiger Vertrag (Austauschvertrag)
- ▶ Gleichwertigkeit von Leistung und Entgelt unerheblich
- ▶ Leistung kann jede Art von Sach- oder Dienstleistungen sein
- ▶ unerheblich ist,
 - ob der Unternehmer oder der Verbraucher der das Entgelt schulden Abnehmer der Leistung ist

Haustürsituation

- ▶ mündliche Verhandlungen im Bereich
 - ▶ der Privatwohnung
 - ▶ des Arbeitsplatzes
 - ▶ nicht erforderlich,
 - dass Willenserklärung des Verbrauchers in der Haustürsituation selbst abgegeben worden ist
 - ▶ ausreichend ist,
 - dass der Verbraucher in eine Lage gebracht wurde, in der seine Entschließungsfreiheit beeinträchtigt war
- Fortwirkung des Überraschungs- und Überrumpelungsmoment

Fehlende Widerrufsbelehrung

- ▶ Pflicht zur Widerrufsbelehrung, § 312 Abs. 2 BGB (a.F.)
- ▶ Anforderungen an Widerrufsbelehrung nach § 360 BGB (a.F.)
- ▶ Beginn der Widerrufsfrist nach § 355 Abs. 3 BGB (a.F.)
 - ▶ Mitteilung der Widerrufsbelehrung in Textform
- ▶ Bei Fehlen der Widerrufsbelehrung begann Widerrufsfrist nicht zu laufen!

In dem vom OLG Brandenburg entschiedenen Fall wurde der Widerruf nach einer Laufzeit des Vertrages von 10 Jahren erklärt.

Folgen der Entscheidung für künftige Verträge (1)

Für Verträge, die

nach dem **13.06.2014** geschlossen wurden,

besteht **kein** Widerrufsrecht!

Folgen der Entscheidung für künftige Verträge (2)

- ▶ Änderungen des BGB in Bezug auf Widerrufsrecht mit Wirkung zum 13.06.2014
 - ▶ Voraussetzungen des Widerrufsrecht für Fernabsatzverträge und Haustürgeschäfte gemeinsam in § 312b BGB geregelt
 - ▶ Widerrufsrecht selbst in § 312g BGB geregelt
 - ▶ § 312 Abs. 1 BGB regelt den Anwendungsbereich:
„nur auf Verbraucherverträge im Sinne des § 310 Abs. 3 BGB anzuwenden, die eine entgeltliche Leistung des Unternehmers zum Gegenstand haben.“
 - ↳ Beim Landpachtvertrag kann es allenfalls eine entgeltliche Leistung des Verbrauchers (=Verpächter) geben!

Folgen der Entscheidung für laufende Verträge (1)

Für Verträge, die

vor dem 13.06.2014 geschlossen wurden,

besteht Widerrufsrecht **bis zum 27.06.2015**.

Folgen der Entscheidung für laufende Verträge (2)

- ▶ Für „Altverträge“ gilt BGB in der bis zum 13.06.2014 geltenden Fassung
- ▶ aber: Art. 229 § 32 Abs. 3 EGBGB
 - ↳ Widerrufsrecht erlischt 12 Monate und 14 Tage nach vollständiger Erbringung der beiderseitigen Leistungen, nicht jedoch vor dem 27.06.2015
 - keine eindeutige Regelung für Dauerschuldverhältnisse

Widerrufsbelehrung

- ▶ Bei Bestehen eines gesetzlichen Widerrufsrechts setzt ordnungsgemäße Widerrufsbelehrung 14-tägige Widerrufsfrist in Gang
 - ▶ fehlt die Widerrufsbelehrung, beträgt die Widerrufsfrist 12 Monate und 14 Tage
- ▶ Besteht kein gesetzliches Widerrufsrecht, begründet eine Widerrufsbelehrung ein vertragliches Widerrufsrecht
 - ▶ BGH sieht Widerrufsbelehrung in aller Regel als AGB an
 - ▶ nach maßgeblichem Empfängerhorizont ist Widerrufsbelehrung als vertraglich eingeräumtes Rücktrittsrecht auszulegen
 - ▶ Widerrufsbelehrung muss sich an den gesetzlichen Bestimmungen messen lassen

Landpachtvertrag als Formularvertrag

Einstufung als Verbrauchervertrag

§ 310 Abs. 3 BGB

„Verträge zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher (Verbraucherverträge)“

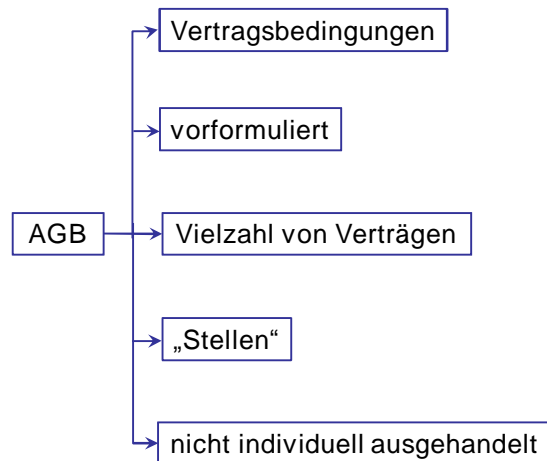
- ▶ nicht notwendig, dass Unternehmer die entgeltliche Leistung erbringt
 - ↳ Landpachtvertrag kann demnach Verbrauchervertrag sein, auf den die Vorschriften über das Widerrufsrecht nicht anwendbar sind.
- ▶ bei Verbraucherverträgen gelten AGB als vom Unternehmer gestellt
- ▶ Anwendbarkeit der §§ 308 und 309 BGB

Begriff der Allgemeinen Geschäftsbedingung (1)

§ 305 Abs. 1 BGB

„ alle für eine Vielzahl von Verträgen vorformulierten Vertragsbedingungen, die eine Vertragspartei (Verwender) der anderen Vertragspartei bei Abschluss eines Vertrags stellt. Gleichgültig ist, ob die Bestimmungen einen äußerlich gesonderten Bestandteil des Vertrags bilden oder in die Vertragsurkunde selbst aufgenommen werden, welchen Umfang sie haben, in welcher Schriftart sie verfasst sind und welche Form der Vertrag hat. Allgemeine Geschäftsbedingungen liegen nicht vor, soweit die Vertragsbedingungen zwischen den Vertragsparteien im Einzelnen ausgehandelt sind.“

Begriff der Allgemeinen Geschäftsbedingung (2)



Vertragsbedingungen

Regelungen, die den Vertragsinhalt gestalten sollen

- ▶ hierzu gehören nicht die wesentlichen Vertragsbedingungen (essentialia negotii)
 - ▶ Parteien
 - ▶ Pachtgegenstand
 - ▶ Pachtzins

vorformuliert

für mehrfache Verwendung

- ▶ schriftlich aufgezeichnet
- ▶ in sonstiger Weise fixiert

Klauseln mit ausfüllungsbedürftigen Leerräumen

- ▶ unselbständige Ergänzungen
- ▶ Regelungsgehalt mitbestimmende Einfügung
 - ▶ Vertragspartner kann Lücke nach seiner freien Entscheidung ausfüllen
 - ▶ Verwender füllt Lücke aus oder wirkt darauf hin, dass diese in seinem Sinne ohne individuelles Handeln ausgefüllt wird

Vielzahl von Verträgen

„Vielzahl“ = 3

- ▶ beabsichtigte Verwendung ausreichend
- ▶ §§ 305 ff. BGB gelten dann ab der ersten Verwendung

Verwendung von Musterverträgen

- ▶ mehrfache Verwendung muss nicht beabsichtigt sein

„Stellen“

- ▶ vom Verwender einseitig festgelegt und ihre Einbeziehung der Verwendergegenseite abverlangt
- ▶ bei Verbraucherverträgen wird vermutet, dass Unternehmer die AGB gestellt hat
- ▶ „Stellen“ auch dann, wenn
 - ▶ zwischen Regelungsalternativen gewählt werden kann
 - ▶ Aufforderungen zu Änderungen und/oder Streichungen enthalten sind

Vorrang der Individualabrede

- ▶ Aushandeln der Vertragsbedingungen
 - ▶ Vertragspartner des Verwenders muss die reale Möglichkeit erhalten, den Inhalt der Vertragsbedingungen zu beeinflussen
- ▶ § 305b BGB: Individualabreden haben Vorrang vor AGB

landpachtypisches Beispiel:

Vertragsklausel:

Jede zusätzliche Vereinbarung oder Änderung dieses Vertrages bedarf der Schriftform und wird Bestandteil des Vertrages; mündliche Vereinbarungen haben keine Gültigkeit.

Pächter zahlt nach den ersten drei Pachtjahren jährlich mehr Pacht, die der Verpächter dankend entgegennimmt und behält.

Vereinbarung über Pachterhöhung? Wirksam?

Überraschende und mehrdeutige Klauseln (1)

- ▶ § 305c Abs. 1 BGB: überraschende Klauseln werden nicht Vertragsbestandteil
 - ▶ objektiv ungewöhnliche Klausel
 - ▶ Betrachtung der Gesamtumstände
 - ▶ im Vertragstext „versteckte“ Klausel

- ▶ nicht überraschend:
 - objektiv ungewöhnliche, ohne weiteres zu verstehende Klausel ist drucktechnisch so angeordnet, dass eine Kenntnisnahme durch den Vertragspartner zu erwarten ist

Überraschende und mehrdeutige Klauseln (2)

- ▶ § 305c Abs. 2 BGB: Zweifel bei der Auslegung einer mehrdeutigen Klausel gehen zu Lasten des Verwenders
 - ▶ AGB sind nicht nach dem mutmaßlichen Willen der Vertragsparteien auszulegen
 - ▶ einheitliche Auslegung ausgehend von den Verständnismöglichkeiten eines rechtlich nicht vorgebildeten Durchschnittskunden
 - ▶ kundenfeindlichste Auslegung
 - ▶ kundenfeindlichste Auslegung

Inhaltskontrolle

- ▶ § 307 BGB: Kernstück des AGB-Rechts
 - ▶ Abs. 1 enthält Generalklausel für die richterliche Inhaltskontrolle:
unangemessene Benachteiligung
 - ▶ Abs. 1 Satz 2: Transparenzgebot
 - ▶ Abs. 2: Konkretisierung des Begriffs „unangemessene Benachteiligung“
 - ▶ Unvereinbarkeit mit wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung
 - ▶ Gefährdung des Vertragszwecks infolge von Einschränkungen wesentlicher Rechte und Pflichten
 - ▶ §§ 308, 309 weitere Konkretisierungen durch Klauselverbote

Einzelfälle

- ▶ Schriftform(heilungs)klausel
 - ▶ Doppelte oder qualifizierte Schriftformheilungsklausel ist unwirksam (OLG Rostock, 19.05.2009, 3 U 16/09)
 - ▶ Heilungsklauseln, die auch den Erwerber verpflichten, an der Nachholung der Schriftform mitzuwirken, verstoßen gegen den Schutzzweck des § 550 BGB und sind unwirksam (OLG Düsseldorf, 29.11.2012, I-10 U 34/12; wohl auch BGH, 22.01.2014, XII ZR 68/10)
- ▶ Abwälzung von Lasten
 - ▶ für Pächter muss sich klar ergeben, welche konkreten Lasten er zu übernehmen hat; pauschale Abwälzung sämtlicher Lasten könnte gegen Transparenzgebot verstoßen

Einzelfälle

- ▶ Unterverpachtung
 - ▶ generelle und bedingungslose Erlaubnis zur Unterverpachtung, insbesondere zum Pflugtausch stellt keine unangemessene Benachteiligung des Verpächters dar (OLG Naumburg, 13.09.2011, 2 U 61/11 (Lw))

- ▶ Übertragung von Zahlungsansprüchen bei Pachtende
 - ▶ Klausel verstößt weder gegen das Transparenzgebot noch benachteiligt sie den Pächter unangemessen (BGH, 23.04.2010, LwZR 15/08)

Einzelfälle

- ▶ Kündigung
 - ▶ Sonderkündigungsrecht des Verpächters im Verkaufsfall soll als AGB unwirksam sein (OLG Oldenburg, 31.08.1995, 10 U 4/95); nach Literaturmeinung soll individualvertragliche Vereinbarung, wonach Vertrag mit Veräußerung der Fläche endet, zulässig sein
 - ▶ Ausschluss der Kündigungsrechte des Verpächters aus § 593a BGB (Betriebsübergabe) durch AGB ist unzulässig
 - ▶ Abbedingung Zahlungsverzugskündigung durch AGB nur sehr eingeschränkt möglich
 - ▶ Erfordernis einer Mahnung
 - ▶ Möglichkeit der Heilung durch Zahlung binnen bestimmter Frist
 - ▶ Klausel, wonach Kündigung per Einschreiben zu erfolgen hat, verstößt gegen § 309 Nr. 13 BGB und ist bei Verbraucherverträgen unwirksam

Rechtsfolgen bei Nichteinbeziehung und Unwirksamkeit

- ▶ Vertrag bleibt im Übrigen wirksam, § 306 BGB
- ▶ verstößt die Klausel nur teilweise gegen §§ 307 BGB, ist sie im Ganzen unwirksam
 - ▶ keine geltungserhaltende Reduktion
 - ▶ „*Wer zu viel will, bekommt gar nichts*“
 - ▶ Ausnahmen nach „blue-pencil-test“
- ▶ auf die Unwirksamkeit der AGB kann sich nur der Vertragspartner des Verwenders, nicht aber der Verwender berufen

Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit