

Stillschweigende Verlängerung

Nicht selten kommt es vor, dass die Vertragsparteien nach Ablauf des Pachtvertrages diesen einfach fortsetzen. Guido Eßmann zeigt, dass dies nicht ohne Risiko ist.

Ein Ackerbaubetrieb irgendwo in Deutschland: Der Betriebsleiter Max M. hat einen schriftlichen Pachtvertrag über 10 ha Acker, dessen Vertragslaufzeit schon vor Jahren abgelaufen ist. Trotzdem wirtschaftet er wie eh und je weiter und leistet seine Pachtzahlungen, die der Verpächter entgegennimmt.

Max' Fall ist einer, wie wir ihn in der Praxis häufiger antreffen. Es stellt sich die Frage, welche Folgen eine stillschweigende Verlängerung eines Landpachtvertrages

hat. Ist damit ein neuer Pachtvertrag zustande gekommen? Welchen Inhalt hat er?

Mit den rechtlichen Folgen hatte sich das OLG Koblenz (Aktenzeichen 3 U 570/07 Lw) zu befassen.

Besteht in dieser Zeit ein vertragsloser Zustand? Obwohl die Laufzeit im schriftlichen Pachtvertrag bereits abgelaufen ist, besteht nach der Rechtsauffassung des OLG Koblenz in der nachfolgenden Zeit, in der der Pächter weiter das Land bewirt-

schaftet und seine Pachtzahlungen entrichtet, kein vertragsloser Zustand.

Die Richter haben hierzu ausgeführt, dass es für das Zustandekommen eines Vertrages grundsätzlich ausreichend ist, wenn die wesentlichen Vertragsbestandteile feststehen oder feststellbar sind. Dazu gehören bei einem Pachtvertrag allein die Bestimmungen darüber, wer Vertragspartner, d.h. Verpächter und Pächter geworden ist und welche Leistung und Gegenleistung zu erbringen ist, also welche Pacht zu zahlen ist und welche Flächen zu überlassen sind.

Das Gericht führt aus, dass die Annahme einer vertragslosen Zeit nicht überzeugend sei, wenn die Parteien sich über einen längeren Zeitraum durch Bewirtschaftung einerseits und Pachtentgegennahme andererseits wie Parteien eines Pachtvertrages verhalten haben. In einem solchen Fall habe sich der Wille der Parteien zu einem Pachtvertrag nach außen schlüssig gezeigt.

Welchen Inhalt hat aber der somit stillschweigend zustande gekommene Pachtvertrag? Welchen Inhalt der nach dem Ablauf eines befristeten Pachtverhältnisses durch schlüssiges Verhalten geschlossene Vertrag hat, ist umstritten. Eine gewisse Tendenz der Rechtslehre geht dahin anzunehmen, dass der Pachtver-

Die Rechtsprechung geht von einer Verlängerung des Pachtverhältnisses auf unbestimmte Zeit aus, wenn der Pächter die Flächen nach Ablauf der vereinbarten Pachtzeit weiter bewirtschaftet. Die Kündigungsfrist beträgt damit zwei Jahre.



Foto: landpixel

trag mit demselben Inhalt, wie zunächst im schriftlichen Pachtvertrag vereinbart, weiter gelten soll, wenn ein entgegenstehender Wille der Parteien nicht erkennbar wird. Ebenso vertreten wird allerdings auch die Annahme, dass für dieses neu zustande gekommene Pachtverhältnis nur die allgemeinen gesetzlichen Regelungen gelten sollen.

Das OLG Koblenz folgte der Auffassung, dass die gesetzlichen Vorschriften anzuwenden sind und nicht die im ursprünglichen Vertrag verabredeten. Das Gericht begründet seine Entscheidung damit, dass die wichtigsten gesetzlichen Regelungen zum Landpachtrecht den Landwirten bekannt seien und diese insbesondere in den Fällen der Rechtsnachfolge eine größere Rechtssicherheit bieten als die den Rechtsnachfolgern zunächst oft unbekannt bleibenden Einzelvereinbarungen des Ursprungsvertrages. Außerdem lasse sich aus den nur dem schlüssigen Handeln zu entnehmenden Willensbekundungen der Parteien nicht mit der erforderlichen Sicherheit feststellen, welche der früheren vertraglichen Vereinbarungen fortgelten sollten und welche nicht.

Fazit. Im Ergebnis ist aus dieser Entscheidung mitzunehmen:

- Nach Ablauf der Pachtzeit können die Parteien durch schlüssiges Verhalten wie der Weiterbewirtschaftung über eine gewisse Zeit einerseits und die Entgegennahme des Pachtzinses andererseits ein neues Pachtverhältnis begründen.
- Für dieses Pachtverhältnis gelten grundsätzlich die gesetzlichen Bestimmungen und nicht die Regelungen des alten Pachtvertrages.

Besonders der letzte Punkt kann bei den Parteien zu großen Überraschungen führen, und zwar immer dann, wenn die Regelungen des Pachtvertrages von den gesetzlichen Bestimmungen erheblich abweichen. Im Fall des OLG Koblenz traf die Überraschung den Verpächter, der statt auf die vertraglich vereinbarte Kündigungsfrist von einem Jahr auf die gesetzliche Regelung verwiesen wurde. Demnach ist eine Kündigung spätestens am dritten Werktag eines Pachtjahres für den Schluss des nächsten Pachtjahres zu kündigen und beträgt somit zwei Jahre (§ 594 a BGB).

*Guido Eßmann, Rechtsanwalt und
Fachanwalt für Agrarrecht,
Rechtsanwaltskanzlei Henties und
Kollegen, Helmstedt*

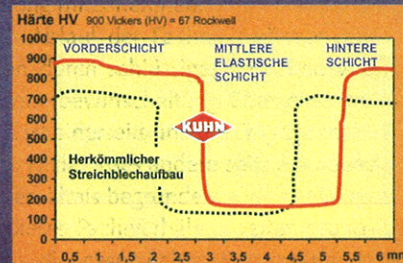
KUHN Pflüge, groß in der Leistung ganz klein im Verschleiß!



Innovation



KUHN MARATHON®
Pflugschare
und Spitzen,
unter 5.500 t
im Gesenk
geschmiedet.



KUHN TRIPLEX
Streichbleche,
einzigartiger
Aufbau mit
ungleichen
Schichten und
extrem starker
Verschleißschicht.

Dank ihrer Zuverlässigkeit, ihrer perfekten Arbeitsergebnisse und ihrer extrem geringen Verschleißkosten haben sich KUHN Pflüge auf den Feldern erfolgreicher Landwirte einen besonderen Ruf erworben.

Sehr gut sind auch die Steinsicherungen von KUHN: statt herkömmlicher Scherschrauben werden Abreißschrauben verwendet und bei besonders steinigem Verhältnissen bietet die hydraulische Nonstop-Steinsicherung Komfort und Sicherheit. Mit weniger sollte man nicht zufrieden sein!

www.kuhn.de

Pflanzenbau | Tierhaltung | Landschaftspflege
be strong, be KUHN