

Oft sträflich vernachlässigt

Der Bodenmarkt ist hart umkämpft, die Pachten erreichen teils ruinöse Höhen. Da widmen Sie als Pächter doch alle Aufmerksamkeit dem Pachtvertrag und seiner inhaltlichen Ausgestaltung?

Volker Henties zeigt, dass das längst nicht die Regel ist.

Der Anteil des Pachtlandes an der gesamten landwirtschaftlichen Fläche liegt bei 60%. Das zeigt: Der Landpachtvertrag ist einer der wichtigsten Vertragstypen, der in landwirtschaftlichen Betrieben vorkommt. Je höher der Anteil der Pachtfläche, desto höher ist sein Stellenwert. In reinen Pachtbetrieben – immerhin arbeitet jeder achte Landwirt ausschließlich mit Pachtflächen – stellt er gar die Grundlage für die Existenz dar.

Der Pachtvertrag ist aber nicht nur der wesentliche Produktionsfaktor, sondern oft auch die größte Kostenstelle. Über die übrigen Kostenfaktoren wie Saat, Dünger,

Pflanzenschutz und Maschinen scheinen die Landwirte recht gut informiert. Es werden alle Hebel in Bewegung gesetzt, um sich hier optimal aufzustellen. Im Hinblick auf die Pachtverträge ist zumindest erst einmal festzustellen: Hier werden keine Kosten gescheut.

Man könnte vor diesem Hintergrund mit gutem Recht vermuten, dass dem Instrument Pachtvertrag, seiner inhaltlichen Ausgestaltung und Pflege in den landwirtschaftlichen Betrieben besonderes Augenmerk gewidmet wird. Es liegt auch nahe, dass die landwirtschaftlichen Unterneh-

mer mit den Grundlagen des Pachtrechts weitgehend vertraut sind und sehr bewusst die Inhalte der Pachtverträge gestalten. Nicht zuletzt erfordern die stetig fast bis ins Ruinöse steigenden Pachten auch angemessene Risikoinstrumente in den Verträgen. Fehlen diese, sind die Betriebe, die sich intensiv an diesem Wettlauf um Fläche beteiligen, steigenden Kosten oder einem Verfall der Erzeugerpreise schutzlos ausgeliefert.

Schaut man allerdings genauer hin, stellt man schnell fest, dass es doch an sehr vielen der genannten Stellen klemmt. Anlässlich von Betriebsumstrukturierungen sowie Käufen, Verkäufen und Pachten ganzer Betriebe lagen uns in den vergangenen zwei Jahren mehr als 2000 Pachtverträge zur Prüfung vor. Darauf basieren die hier vorgestellten Beobachtungen.

Auch wenn sich die Situation der Pächter in Vertragsverhandlungen bei einem Verpächtermarkt als nicht einfach erweist, ist es doch erstaunlich, mit wie wenig Sorgfalt und wie wenig Fachwissen Verträge produziert werden, die in keiner Weise die oben genannten Erwartungen erfüllen. Dabei sind mehrere Aspekte deutlich zutage getreten.

Schon beim Abschluss der Pachtverträge fängt die Schlußerei an. Wenn man als Pächter schon die Gelegenheit hat, seinem Verpächter einen Vertragsvorschlag zu unterbreiten, kommt es immer wieder

Foto: agrarfoto

Solange das Verhältnis zum Verpächter in Ordnung ist, sind juristische Unschärfen in den Verträgen meist unschwer zu beseitigen.



vor, dass man sich irgendwelcher Musterverträge bedient, die im Handel als Drucksache zu erhalten sind. Nicht selten erweist sich dieser Vertrag im Nachhinein als extrem pächterfreundlich, was angesichts der Ausgangslage – Sie hätten als Pächter selbst einen Vorschlag unterbreiten können – wohl das traurigste Ergebnis sein dürfte. Man denkt, so etwas kommt nicht vor. Die Durchsicht der Pachtvertragsbestände spricht hier erstaunlich oft eine andere Sprache.

Mehr als reine Formsache. Beim Ausfüllen im Buchhandel gekaufter oder selbst gezimmerter Verträge fallen dann die nächsten Fehler an. Die Parteien werden nicht vollständig eingetragen, Vertretungsverhältnisse nicht ordentlich vermerkt, der Pachtgegenstand unzureichend beschrieben oder nicht alle notwendigen Unterschriften eingeholt. An diesen Formalien scheitern in den untersuchten Pachtverhältnissen bereits 30 bis 40% der Verträge. Diese Defizite können sehr einfach mit etwas Sorgfalt und Genauigkeit vermieden werden. Die Ungenauigkeit bei diesen Formalien ist in der Regel die Grundlage dafür, dass ein Pachtvertrag schneller beendet werden kann, als der Pächter vermutet. Und nebenbei bemerkt: Von nicht rechtmäßigen Pachtanpassungsklauseln, fehlenden Exitstrategien bei Höchstpachten oder nicht durchführbaren Schiedsvereinbarungen muss man an dieser Stelle gar nicht weiter reden. Derartiges kommt auch massenhaft vor, stellt aber den Bestand des Pachtvertrages als solchen erst einmal nicht infrage.

Gehören Sie zu denjenigen, die die oben beschriebenen Hürden mit Erfolg genommen haben, dann sind Sie auch in der Lage, Ihre Pachtverträge richtig zu pflegen. Es zeigt sich, dass sorgfältig abgeschlossene Verträge auch sorgfältig gepflegt werden. Es ist deutlich zu erkennen, welche landwirtschaftlichen Unternehmer sich mit pachtrechtlichen Themen intensiv beschäftigen haben und welche nicht. Es zeigt sich auch, welcher Unternehmer Ordnung hält und welcher nicht.

Die intensive Beschäftigung mit dem Pachtrecht und die Fähigkeit Ordnung in seinen Pachtangelegenheiten zu halten, spiegelt sich aber allenfalls in 25 bis 35% der Unternehmen wider. Heißt im Umkehrschluss: Mehr als zwei Drittel der Betriebe beherrscht dies nicht. So sehr der Hunger nach Land den landwirtschaftlichen Unternehmer auch treibt, die Pacht-

Beispiel 1: Firmenstempel legitimiert die GbR

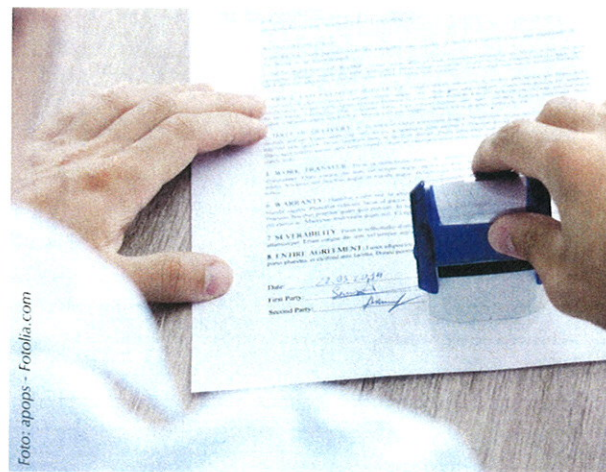
Eine Vielzahl wichtiger Entscheidungen, die das Pachtrecht beeinflussen, ergehen in Deutschland zum Mietrecht. Dies gilt auch für die im Folgenden vorgestellte Entscheidung.

Das Gericht hatte über folgenden Fall zu entscheiden. Eine GbR mietet am 1. August 2002 Gewerberäume mit einer festen Laufzeit von 10 Jahren (analog können Sie sich an dieser Stelle einen von einer GbR abgeschlossenen Pachtvertrag vorstellen). Im Vertrag ist als Mieterin nur die GbR, nicht deren einzelne Gesellschafter genannt. Unterschrieben hat diesen Vertrag nur einer der GbR-Gesellschafter. Zusätzlich zur Unterschrift ist ein Stempelabdruck der GbR mit Adresse versehen.

Der Mietvertrag ist dann während der fest vereinbarten Laufzeit im Jahr 2009 gekündigt worden. Die Begründung: Der Vertrag genügt nicht dem Schriftformerfordernis, da nicht alle GbR-Gesellschafter unterschrieben haben. Damit ist nicht erkennbar, ob alle Gesellschafter diesen Vertrag gewollt haben.

Der Firmenstempel bevollmächtigt einen Unterzeichner, alle Gesellschafter zu vertreten. Der BGH hat in letzter Instanz entschieden, dass der eine Gesellschafter, der die Unterschrift leistet, die GbR bzw. die übrigen Gesellschafter wirksam beim Vertragsabschluss vertreten hat. Er begründet dies damit, dass der der Unterschrift beigefügte Firmenstempel hinreichend zum Ausdruck bringt, dass der Unterzeichner des Vertrages für sich in Anspruch nimmt, die Gesellschaft allein zu vertreten. In der Entscheidung heißt es wörtlich: »Das Hinzusetzen eines Stempels zu einer Unterschrift weist denjenigen, der die Unterschrift geleistet hat, als unterschreibsberechtigt für den Stempelaussteller aus. Denn der Geschäftsverkehr misst dem Firmenstempel eine Legitimationswirkung bei.«

Diese Entscheidung hat eine Vielzahl von Konsequenzen für landwirtschaftliche Unternehmer, die Mitglied einer GbR sind:



Der Firmenstempel unter dem Vertrag vereinfacht Vertragsabschlüsse, ist aber nicht ohne Risiko.

- Vertragsabschlüsse können durch Verwendung von Firmenstempeln in der Unterschriftenzeile stark vereinfacht werden.
- Gibt es unter den Gesellschaftern einer GbR Streitigkeiten über den Abschluss eines Vertrages, müssen diejenigen, die gegen einen Vertragsabschluss sind, Vorkehrungen treffen, dass der Firmenstempel nicht ungewollt benutzt werden kann.
- Firmenstempel müssen grundsätzlich so aufbewahrt werden, dass möglichst keine Missbrauchsgefahr besteht.

Das vorgestellte Urteil bekräftigt außerdem eine weitere wichtige Entscheidung des BGB. In dem genannten Mietvertrag war vereinbart worden, dass die Kündigung mittels eingeschriebenen Briefes zu erfolgen hat. Hier hat der BGH seine langjährige Rechtsprechung noch einmal wiederholt, indem er feststellt, dass die Wirksamkeit der Kündigung nicht davon abhängt, ob das Mittel des eingeschriebenen Briefes für die Kündigungserklärung benutzt wurde. Dieses solle im Regelfall lediglich den Zugang der Erklärung sichern, nicht aber Voraussetzung für die Wirksamkeit der Kündigungserklärung sein.

vertragspflege ist damit ein Stiefkind des landwirtschaftlichen Unternehmers. Das Ergebnis ist, dass der Pachtvertrag im Zuge von Vertragsverlängerungen oder Ergänzungen zum Teil, ohne dass es die Pächter bemerken, leichtfertig in rechtliche Probleme gebracht wird. Bei der Pflege der Pachtverhältnisse reicht es überhaupt nicht aus, ein gutes Verhältnis zu seinem Verpächter aufzubauen, um weiterhin zum Zuge zu kommen. Es ist auch erforderlich, bei den geschriebenen Worten mit der gleichen Sorgfalt vorzugehen, mit der man die Person des Verpächters pflegt.

Die Probleme schwebeln im Verborge-
nen. Solange der Betrieb in einer Hand bleibt, das Unternehmen nicht verkauft oder im Wege vorweggenommener Erbfolge nicht übertragen wird, fallen die Defizite kaum auf. Problematisch wird es aber schon, wenn ein aggressiver Wettbewerber am Bodenmarkt erscheint und wesentlich höhere Pachten zahlt. Kommt ein Pachtvertrag auf den Prüfstand, löst dies nicht selten eine Welle aus, die das Unternehmen in echte Nöte bringen kann.

Soll ein Unternehmen verkauft werden und die Pachtverträge halten einer Überprüfung nicht stand, geht ein wesentlicher Teil des Unternehmenswertes verloren. Das sind unnötige Risiken, die sich auch zur existenziellen Bedrohung des Gesamt-



Zum Risikomanagement gehört bei grenzwertig hohen Pachten auch eine Exitstrategie in den Verträgen.

unternehmens auswachsen können und sich beim Verkauf zu sehr leicht vermeidbaren Vermögensverlusten entwickeln.

Die beschriebenen Risiken können Sie vermeiden, wenn Sie sich sorgsam mit Ihren Pachtverträgen auseinandersetzen und diese bei jeder sich bietenden Gelegenheit mit hinreichender Sachkenntnis pflegen. Pachtvertragsverlängerungen sollten genutzt werden, um bestehende Unzu-

länglichkeiten in den Ausgangspachtverträgen zu heilen, nicht um den Vertrag in Gefahr zu bringen. Lassen Sie solche Gelegenheiten zur Reparatur nicht ungenutzt, sie werden nicht oft geboten.

Betriebsleiter, die Kooperationen oder Gesellschaften führen, die selbst Flächen anpachten, sollten hier besonders sensibel sein. Sie haben Vermögensbetreuungspflichten, die dazu führen, dass sie Schadensersatzpflichtig werden können, wenn sie mit den abgeschlossenen Pachtverträgen unvermeidbare Risiken eingehen. Das Gleiche gilt für den Fall, dass sie die Vertragspflege nur auf der persönlichen Ebe-

Beispiel 2: Wer schreibt, der bleibt

Verlängerungsoption. Streitig war in dem hier vorgestellten Fall ein Pachtvertrag mit einer festen Laufzeit von fünf Jahren. Weiter hieß es im Vertrag aber: »Option auf Pachtverlängerung um weitere 2 x 5 Jahre«. Nach Ablauf der vereinbarten Vertragslaufzeit ist das Pachtverhältnis ohne Ausübung der vereinbarten Verlängerungsoption tatsächlich fortgesetzt worden, d. h. der Pächter hat die Flächen tatsächlich genutzt und die Pacht gezahlt. In die Vertragsurkunde wurde noch folgender Nachtrag aufgenommen: »Option auf Pachtvertragsverlängerung erweitert auf 4 x 5 Jahre«. Das Pachtverhältnis ist dann während der dritten fünfjährigen Verlängerung zum nächstmöglichen Zeitpunkt gekündigt worden.

Der Beklagte, der an dem Pachtvertrag festhalten wollte, nahm für sich in Anspruch, dass durch den vorgenomme-

nen Leistungsaustausch das Pachtverhältnis durch Ausübung der Verlängerungsoptionen fortgesetzt worden ist. Eine ausdrückliche schriftliche Ausübung der Verlängerungsoption ist deshalb entbehrlich. Die Gegenseite vertritt hingegen die Auffassung, dass die Verlängerung der Schriftform bedarf, da der Pachtvertrag länger als zwei Jahre fortgesetzt werden sollte.

Das OLG Celle hatte diverse Aspekte zu berücksichtigen. Das Gericht hat in seiner Entscheidung aber offen gelassen, ob es sich der in der Rechtsprechung überwiegend vertretenen Auffassung anschließt, dass die Ausübung einer Option auf Vertragsverlängerung von mehr als zwei Jahren der Schriftform bedarf. Letztlich hat das OLG aber darauf abgestellt, dass die Verlängerungsoption erst nach Ablauf des

ursprünglich schriftlich verfassten Pachtvertrages ausgeübt worden ist. Das Gericht hat hierzu ausgeführt: »Denn unabhängig davon, ob man eine formlose Ausübung des Optionsrechts für weitere fünf Jahre durch schlüssiges Verhalten zulässt oder im Hinblick auf § 585a BGB eine schriftliche Ausübung der Option für erforderlich hält, gilt jedenfalls der für die Verlängerungsoption allgemein geltende Grundsatz, dass das Optionsrecht mit Ablauf der regulären Vertragsdauer erlischt. Wird das Pachtverhältnis nach Ablauf der regulären Vertragszeit auf unbestimmte Zeit fortgesetzt, so bleibt das Optionsrecht nicht bestehen und lebt auch nicht wieder auf«.

Was heißt das nun konkret? Sofern Sie in Ihren Pachtverträgen eine Verlängerungsoption vereinbart haben,

ne, nicht aber auf der rechtlichen Ebene vornehmen und dem Unternehmen Schaden zufügen. Hier sollte der Geschäftsführer schon aus Gründen des Selbstschutzes die gebotene Sorgfalt beachten.

Fazit. Unsere Pachtvertragsprüfungen haben deutlich gezeigt, dass es im Zusammenhang mit dem Abschluss und der Pflege von Pachtverträgen ganz erhebliche Defizite gibt. Solange das Verhältnis zum Verpächter in Ordnung ist, sind diese meist unschwer zu beseitigen. Gerät dieses erst einmal in Unordnung, ist auch nichts mehr zu reparieren mit der Folge, dass Unwägbarkeiten entstehen, die nicht mehr beherrschbar sind. Teil des Risikomanagements im landwirtschaftlichen Unternehmen muss daher sein, diese nicht kalkulierbaren Risiken auszuschalten.

Volker Henties, Rechtsanwalt und Vorsitzender des neuen DLG-Arbeitskreises für Agrarrecht, Kanzlei Henties und Kollegen, Helmstedt

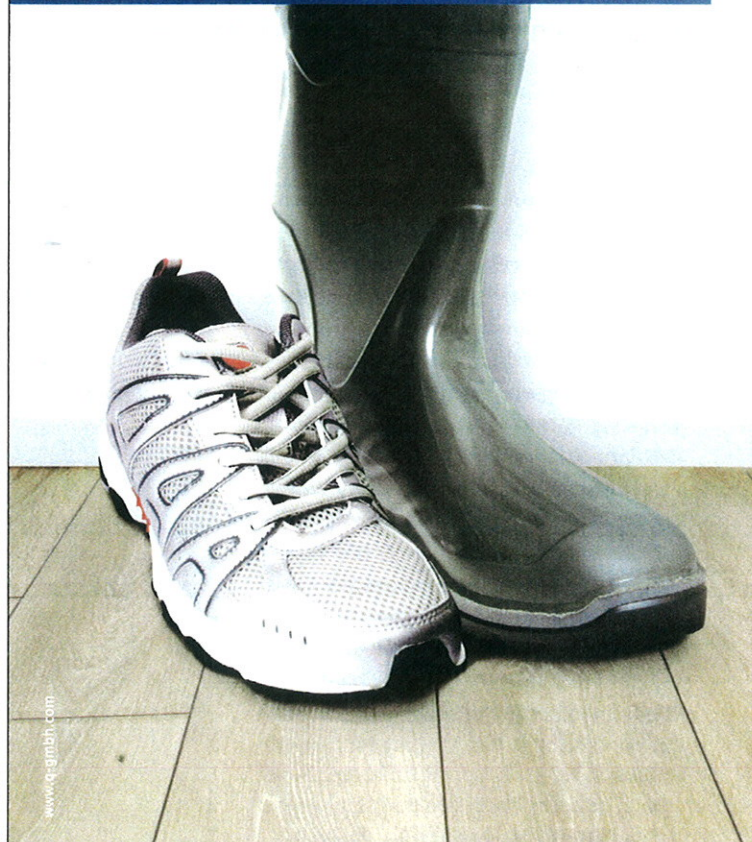
Offensichtlich scheint der Pachtvertrag auf vielen Betrieben eine große »Baustelle« zu sein, von der nicht unerhebliche Risiken ausgehen. Deshalb werden wir in Zukunft mit einer laufenden Berichterstattung über pachtrechtliche Urteile versuchen, Stolpersteine aufzudecken und Ihnen pragmatische Lösungen vorzustellen.

lassen sich aus diesem Urteil folgende Tipps ableiten:

- Üben Sie mögliche Verlängerungsoptionen vorsorglich immer während der laufenden Vertragslaufzeit schriftlich aus.
- Sofern Sie es nicht schon haben, sollten Sie unbedingt ein Fristenmanagement in Ihre Pachtvertragsverwaltung einführen.
- Nach Ablauf des Ursprungsvertrages ohne ausdrückliche schriftliche Ausübung der Verlängerungsoption können Sie sich nicht darauf verlassen, dass das Pachtverhältnis tatsächlich für den anfänglich vereinbarten Zeitraum fortgesetzt wird. Vielmehr müssen Sie damit rechnen, dass Ihnen jederzeit wirksam mit gesetzlicher Kündigungsfrist gekündigt werden kann. Lassen Sie es gar nicht erst so weit kommen.

NORD/LB

**Fit für neue Markttrends,
aber mit Bodenhaftung!**



Als Landwirt müssen Sie vorausdenken. Denn, wer schnell und fundiert die Richtung zukünftiger Marktentwicklungen abzuschätzen weiß, ist im Vorteil. Gut, dass Sie mit der NORD/LB auf einen Partner zählen können, der sich im Agrarbereich so gut auskennt wie kaum ein anderer. Und das seit 170 Jahren. Unsere Berater sind seit jeher nicht nur fit in allen Finanzthemen, sie sind auch allesamt versierte Fachleute und ausgebildete Landwirte. Ihr Know-how zur Branche, ihre Kompetenz bei Marktprognosen und ihr über Jahrzehnte aufgebautes Netzwerk machen uns zu einem starken Partner. Und das gilt ohne Frage auch für Ihre Richtungsentscheidungen. Erfahren Sie mehr unter www.nordlb.de/agrar-banking.