

Ungenauigkeit rächt sich

Es mag banal klingen. Aber die exakte Fixierung der zu verpachtenden Flächen ist ein häufiger Stolperstein bei der Erstellung formwirksamer Pachtverträge.

Das gesetzliche Schriftformerfordernis bei einem Pachtvertrag dient vorrangig der Information eines potentiellen Flächenkäufers und nicht der am bestehenden Vertrag beteiligten Parteien. Ist der Pachtgegenstand in der Vertragsurkunde nicht hinreichend fixiert, ist dem Schriftformerfordernis insgesamt nicht genügt worden. Die Folge eines solchen Formmangels ist, dass das Vertragsverhältnis als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen gilt. Dann ist es mit einer bis zum dritten Werktag eines Pachtjahres ausgesprochenen schriftlichen Kündigung zum Ablauf des nächsten Pachtjahres kündbar.

Wie ist der Pachtgegenstand zu benennen, damit er den Anforderungen an die Schriftform gerecht wird? Zu dieser Fragestellung hatte das Oberlandesgericht (OLG) Hamm im Frühjahr dieses Jahres gleich zwei Entscheidungen zu treffen.

Das Gericht hatte zunächst über folgenden Fall zu entscheiden: Verpächter und Pächter hatten mit Datum vom 27. August 2001 einen Pachtvertrag abgeschlossen.

Unter § 1, der als »Gegenstand des Pachtvertrages« überschrieben war, hieß es zunächst: »Verpachtet werden folgende Grundstücke«. Darunter war eine Tabelle aufgeführt, in die die laufende Nummer der zu verpachtenden Grundstücke, die Gemeinde, in der sich das Grundstück befindet, die Wirtschaftsart und Lage, Flur und Flurstück, und die Größe einzutragen war. Das kennen Sie soweit. Nun kommt der Knackpunkt: Die Tabelle war soweit vollständig ausgefüllt, nur in der Spalte Flur und Flurstück fanden sich keine Eintragungen.

Vor Ablauf dieses Pachtvertrages trafen Verpächter und Pächter schriftlich eine weitere Vereinbarung, in der sie erklärten: »Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass dieser Pachtvertrag bis zum 30. September 2043 verlängert wird. Die übrigen Bestimmungen des Pachtvertrages vom 27. August 2001 bleiben inhaltlich voll bestehen.«

Nach dem Tod des Verpächters kündigten dessen Erben den Pachtvertrag. Sie vertraten die Auffassung, dass die Bezeich-

nung des Pachtgegenstandes dem gesetzlichen Schriftformerfordernis nicht gerecht wird. Das hätte zur Folge, dass die Kündigung des Pachtvertrages zum Schluss des nächsten Pachtjahres möglich ist.

Der Pächter trat dieser Auffassung mit den Argumenten entgegen, dass der Pachtgegenstand hinreichend bestimmt ist, da sowohl er selbst als auch der frühere Verpächter genau wussten, um welche Pachtflächen es sich handelt. Außerdem wurde der Landpachtvertrag von der zuständigen Landwirtschaftskammer nicht beanstandet. Darüber hinaus argumentierte er, dass einem früheren Pachtvertrag mit dem verstorbenen Verpächter ein durch Heftklammer verbundener Auszug aus dem Liegenschaftskataster und ein Lageplan eines Vermessungsingenieurs beigelegt ist. Hieraus ergibt sich eindeutig, welche Flächen der verstorbene Verpächter seinerzeit an ihn verpachtet hat. Er hat die Flächen seitdem ununterbrochen genutzt und der Pachtvertrag aus 2001 habe den alten Pachtvertrag lediglich fortführen sollen. Zum Zeitpunkt der Pachtvertragsverlängerung bis 2043 hat sich der Pachtgegenstand jedenfalls aus dem Umfang der bisherigen Nutzung und der natürlichen Begebenheiten klar bestimmen lassen.

Das OLG Hamm entschied gegen den Pächter. Entscheidend für die Wahrung der Schriftform ist, dass sich für einen Dritten aus der Vertragsurkunde selbst ergibt, welche Flächen Pachtgegenstand sind. Diesen Anforderungen genügte die Bezeichnung aus dem Pachtvertrag vom 27. August 2001 nicht. Aus dieser Bezeichnung ergibt sich für einen Dritten nicht, welche konkreten Grund- bzw. Flurstücke damit gemeint waren. Aus der Vertragsurkunde war lediglich erkennbar, dass in einer bestimmten Gemeinde ein Ackerstück mit einer Fläche von 13 ha verpachtet worden ist. Wo genau dieses Grundstück gelegen ist, geht aus der Vertragsurkunde nicht hervor.

Nach Auffassung des OLG kommt es für die Einhaltung der Schriftform nicht darauf an, dass den Vertragsparteien bei Abschluss des Pachtvertrages bekannt war, um welche Grundstücke es sich handelte. Nach Sinn und Zweck des Schriftformerfordernisses kommt es nicht auf die vorhandene Kenntnis der ursprünglichen Vertragsparteien im



Foto: landpixel

Bestimmen Sie im Pachtvertrag die einzelnen Flächen möglichst genau.

Jahr des Vertragsschlusses an, sondern einzig und allein auf die Vertragsurkunde selbst. Auch der frühere Pachtvertrag, dem ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster beigeheftet war, hilft nicht, den Pachtgegenstand in der Vertragsurkunde aus 2001 hinreichend zu bestimmen. Es wurde darin schlicht kein Bezug auf den alten Vertrag genommen. Deshalb ist nicht ersichtlich, dass mit dem Vertrag aus 2001 der alte Vertrag fortgeführt werden sollte.

(OLG Hamm Senat für Landwirtschaftssachen, Urteil vom 13.03.2014)

In einem weiteren Fall lag dem OLG Hamm folgender Sachverhalt zur Beurteilung vor: Das schriftliche Pachtvertragsformular bezeichnet nur eins der Flurstücke richtig, andere Flurstücke – von denen einige nur teilweise verpachtet werden sollten, werden nicht erwähnt, dafür andere Flurstücke, die nicht zum Pachtobjekt gehören. Auch bei dieser Sachlage vermochte der Senat keinen dem Schriftformanfordernis entsprechenden Landpachtvertrag feststellen, sodass der Vertrag nicht über die schriftlich fixierte Laufzeit, son-

dern auf unbestimmte Zeit abgeschlossen galt.

Das OLG Hamm stellte noch einmal ausdrücklich klar, dass das Schriftformanfordernis einem möglichen, am Pachtvertragsabschluss nicht beteiligten (späteren) Grundstückserwerber, der in den Landpachtvertrag eintritt, ermöglichen soll, sich über den Inhalt der auf ihn übergehenden langfristigen Bindungen durch Lektüre der Vertragsurkunde umfassend zu informieren.

Vor diesem Hintergrund ist die Schriftform nur dann gewahrt, wenn sich die Flächen als Pachtgegenstand für einen solchen nicht beteiligten Dritten aus der Vertragsurkunde selbst ergeben.

(OLG Hamm Senat für
Landwirtschaftssachen,
Urteil vom 10.04.2014)

*Guido Elßmann,
Rechtsanwaltskanzlei Henties
und Kollegen, Helmstedt*

Was heißt das nun konkret?

- Merken Sie sich: Für die Bezeichnung des Pachtgegenstandes genügt es nicht, wenn lediglich die Gemarkung und eine ungefähre Größe des Flurstücks angegeben werden, auch wenn den Parteien klar ist, welche Fläche verpachtet sein soll.
- Bestimmen Sie daher den Pachtgegenstand in Ihrem Pachtvertrag möglichst genau, und zwar durch Nummerierung der einzelnen Pachtflächen, die verpachtet werden sollen, durch Angabe ihrer Gemarkung, der Flur, des Flurstücks und der Größe. Gegebenenfalls können auch Bodenwertzahl und Nutzungsart mit angegeben werden.
- Sollen keine vollen Flurstücke verpachtet werden, muss sich aus der Vertragsurkunde genau ergeben, welche Teilstücke pachtgegenständlich sein sollen. Dies kann durch genaue Lagebezeichnung im Vertragstext erfolgen, oder in einer einbezogenen Vertragsanlage, z. B. einer Kartierung festgehalten werden.

IHR PLUS AN NÄHE

Wir beraten Sie persönlich und kompetent in allen Versicherungsfragen rund um Ihre Tierhaltung.

Landwirt Hermann Holtkamp
im Gespräch mit R+V-Fachberater Peter Hecker

Besuchen Sie
R+V auf der
EuroTier!
Halle 14,
Stand F 37

Die R+V-Ertragsschadenversicherung bietet Ihnen finanziellen Schutz bei Tierseuchen und übertragbaren Tierkrankheiten.

www.agrarkompetenzzentrum.ruv.de