

Achten Sie darauf, wer Vertragspartner ist

Für die Einhaltung der Schriftform ist es erforderlich, dass sämtliche Vertragsparteien die Urkunde unterschreiben. Das zeigt Guido Eßmann anhand von Beispielen aus der Rechtsprechung.

Schnell ist die langfristige Bindung des Verpächters ausgehebelt, wenn z. B. das gesetzliche Schriftformerfordernis nicht gewahrt ist. Was ist hinsichtlich der Vertragsparteien zu beachten, damit der Pachtvertrag den Anforderungen genügt?

das Schriftformerfordernis. Er begründet seine Auffassung damit, dass der Nachtrag, der die Laufzeit bestimmte, nicht von der Ehefrau unterschrieben und auch nicht zu erkennen ist, dass ihr Ehemann sie mit seiner Unterschrift vertreten hat. Der Ehe-

zeichnende die Unterschrift nur für sich selbst oder zugleich in Vertretung eines anderen leistet. Einen Erfahrungssatz, dass ein Ehemann eine Verlängerungsvereinbarung auch für seine Ehefrau mit unterzeichnet, wenn diese den Hauptvertrag selbst unterschrieben hat, gibt es nicht. (LG Hamburg 316 O 349/08)

Verträge mit Erbengemeinschaften. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat bereits klar herausgestellt, dass ein Pachtvertrag nicht mit der Erbengemeinschaft, sondern mit den Miterben zustande kommt, da die Erbengemeinschaft keine eigene Rechtspersönlichkeit besitzt und auch sonst nicht rechtsfähig ist. Daher müssen im Pachtvertrag alle Mitglieder der Erbengemeinschaft als Vertragspartei aufgenommen werden. Darüber hinaus ist für die Einhaltung der Schriftform auch erforderlich, dass sämtliche Vertragsparteien die Vertragsurkunde unterzeichnen.

Wenn lediglich ein Vertreter den Pachtvertrag für die Erbengemeinschaft unterzeichnet, muss das Vertretungsverhältnis auch hier im Pachtvertrag durch einen das Vertretungsverhältnis anzeigenden Zusatz hinreichend deutlich zum Ausdruck kommen. (BGH XII ZR 187/00)

Was heißt das nun konkret?

- Verpachten mehrere Verpächter eine Pachtfläche, müssen sämtliche Verpächter den Pachtvertrag und auch etwaige Nachträge unterschreiben.
- Unterschreibt ein Verpächter auch für den anderen, muss dies durch einen Vertretungszusatz in der Pachtvertragsurkunde zu erkennen sein. Bei einem Ehepaar muss sich also aus der Vertragsurkunde deutlich erkennen lassen, dass die beispielsweise von dem Ehemann geleistete Unterschrift sowohl für ihn selbst als auch in Vertretung seiner Ehefrau gilt.
- Eine Erbengemeinschaft besitzt keine eigene Rechtspersönlichkeit. Im Pachtvertrag (und Nachtrag) müssen daher alle Mitglieder der Erbengemeinschaft als Vertragspartei (mit Vor- und Zunamen und Adresse) aufgenommen werden.
- Alle Mitglieder der Erbengemeinschaft müssen den Pachtvertrag (und Nachtrag) unterzeichnen. Unterzeichnet lediglich ein Vertreter für die Erbengemeinschaft, muss das Vertretungsverhältnis im Pachtvertrag (oder Nachtrag) durch einen anzeigenden Zusatz deutlich zum Ausdruck kommen.

Foto: landpixel

Unterschriftsleistung durch Ehegatten.

Das Landgericht Hamburg hatte in einem Fall zu entscheiden, in dem auf Verpächterseite ein Ehepaar auftrat.

Im Pachtvertrag waren die Eheleute im Vertragskopf genannt, zudem wurde dieser Vertrag von beiden Eheleuten eigenhändig unterschrieben. In einem Nachtrag wurde dann dieser Pachtvertrag verlängert. Dieser enthielt jedoch allein die Unterschrift vom Ehemann, obwohl im Vertragskopf noch die Eheleute als Verpächter aufgeführt waren.

Der Pächter kündigte den Pachtvertrag vor Ablauf der vertraglich festgesetzten Laufzeit mit gesetzlicher Kündigungsfrist und berief sich auf einen Verstoß gegen

mann und Verpächter trat dieser Argumentation mit der Auffassung entgegen, dass schon aufgrund der Ausgestaltung der Urkunde davon auszugehen ist, dass seine Unterschrift unter dem Pachtvertrag auch in Vertretung seiner Ehefrau erfolgte.

Das Landgericht Hamburg gab dem Pächter recht. Es stellte klar, dass wenn mehrere Verpächter eine Pachtfläche verpachten, sämtliche Verpächter den Pachtvertrag und etwaige Nachträge zum Pachtvertrag unterschreiben müssen. Weiter erklärte es, dass wenn einer der Verpächter auch für einen anderen Verpächter unterschreibt, dieses durch einen Vertretungszusatz kenntlich zu machen ist, denn sonst sei nicht ersichtlich, ob der Unter-

