

»Die Schriftform ist das A und O«

Der Bodenmarkt ist hart umkämpft. Sichere Pachtverträge werden da wichtiger denn je. Über die häufigsten Fehler, und wie Sie diese vermeiden können, haben wir mit Guido Eßmann gesprochen.

Der Landpachtvertrag ist einer der wichtigsten Vertragstypen, der in landwirtschaftlichen Betrieben vorkommt. Schließlich liegt der Anteil des Pachtlandes an der gesamten landwirtschaftlichen Fläche bei über 60%. Vor diesem Hintergrund ist dem Instrument Pachtvertrag, seiner inhaltlichen Ausgestaltung und Pflege besonderes Augenmerk zu widmen. Doch die Erfahrung zeigt: Meist fängt schon beim Abschluss der Verträge die Schluderei an. Die Parteien werden nicht vollständig aufgeführt, Vertretungsverhältnisse nicht ordentlich vermerkt, der Pachtgegenstand unzureichend beschrieben oder es werden nicht alle notwendigen Unterschriften eingeholt.

Solange das Verhältnis zum Verpächter in Ordnung ist, bleiben diese Formfehler oft im Verborgenen bzw. sind meist unschwer zu beseitigen. Doch je härter der Wettbewerb am Bodenmarkt, desto größer das Risiko, dass solche Unwegbarkeiten nicht mehr beherrschbar sind. Teil des Risikomanagements im landwirtschaftlichen Unternehmen muss es daher sein, diese Risiken auszuschalten.

Herr Eßmann, wann kommt es zu Streitfällen im Landpachtrecht?

Auslöser sind in den allermeisten Fällen wirtschaftliche Gründe. Häufig geht es darum, dass der Verpächter einen langfristigen Pachtvertrag vorzeitig beenden will, und zwar dann, wenn ihm andere Bewerber für seine Flächen einen höheren Pachtzins bieten. Oder der Verpächter will das Land verkaufen. Auch dann ist er an einer vorzeitigen Beendigung des Pachtvertra-

ges interessiert, um pachtfrei veräußern zu können. Dann kommt der Pachtvertrag auf den juristischen Prüfstand und es wird überprüft, ob es Möglichkeiten einer vorzeitigen Beendigung gibt.

Schnell ist die langfristige Bindung des Verpächters ausgehebelt, wenn das gesetzliche Schriftformerfordernis nicht gewahrt ist.

Genau richtig. Entspricht ein Landpachtvertrag nämlich nicht dem gesetzlichen Schriftformerfordernis, so gilt er, auch wenn die Laufzeitregelung im Vertrag anders lautet, von Gesetzes wegen als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Das ermöglicht jedem Vertragspartner, den Vertrag fristgemäß spätestens am dritten Werktag eines Pachtjahres zum Ende des nächsten Pachtjahres zu kündigen. Ein durchaus ernst zu nehmendes Risiko für den Pächter, da vielerorts mit harten Bandagen am Bodenmarkt agiert wird. Schnell ist dann die sicher geglaubte Fläche weg, da sich der Verpächter diese vorzeitige Beendigungsmöglichkeit zunutze macht.

Zur Sicherung seiner Produktionsgrundlage ist der Pächter also gehalten, Formfehler in Pachtverträgen tunlichst zu vermeiden. Wo liegen die größten Probleme?

Alle wesentlichen Vertragsbedingungen, insbesondere über die Vertragsparteien, den Pachtgegenstand, den Pachtzins sowie die Dauer des Pachtverhältnisses müssen sich aus einer von den Vertragsparteien eigenhändig unterzeichneten einheitlichen

Foto: agrarfoto



Pachtvertrag für Gr

zwischen

Sichere Pachtverträge werden wichtiger denn je. Trotzdem zeigt die Praxis, dass es doch an sehr vielen Stellen klemmt.

Urkunde ergeben. Dies mag sich zunächst gar nicht so kompliziert anhören, aber die »Fallstricke« liegen im Detail.

Können Sie uns Beispiele nennen?

Oftmals treten schon Schwierigkeiten auf, wenn auf einer Vertragsseite mehrere Personen beteiligt sind. Diese müssen grundsätzlich alle als Vertragsparteien in der Urkunde aufgeführt werden und den Vertrag auch eigenhändig unterschreiben.

In der Praxis problematisch ist dies häufig bei Erbengemeinschaften auf Verpächterseite. Da die Erbengemeinschaft keine eigene Rechtspersönlichkeit besitzt und auch sonst nicht rechtsfähig ist, kommt der Pachtvertrag mit den Miterben zustande. Daher müssen im Pachtvertrag alle Mitglieder der Erbengemeinschaft als Vertragspartei aufgenommen werden. Das Schriftformerfordernis ist zudem nur eingehalten, wenn der Pachtvertrag auch von allen Mitgliedern der Erbengemeinschaft unterschrieben wird. Zwar ist es auch möglich, dass ein Vertreter der Erbengemeinschaft den Pachtvertrag unterschreibt, dann muss dieses Vertretungsverhältnis



**Guido Elmann, Rechtsanwalt und
Fachanwalt für Agrarrecht,
Kanzlei Henties und Kollegen, Helmstedt**

aber durch einen anzeigenden Zusatz deutlich zum Ausdruck kommen.

Das Gleiche gilt dann auch für Miteigentum am Pachtgegenstand?

Richtig. Besteht an der Pachtfläche Miteigentum, beispielsweise bei Ehegatten, so sind auch beide als Verpächter zu benennen und der Pachtvertrag ist auch von beiden Ehegatten zu unterzeichnen. Unterzeichnet ein Ehegatte auch für den anderen, muss dies ebenfalls hinreichend deutlich zum Ausdruck kommen.

Auf was ist zu achten, wenn eine GbR Vertragspartei ist?

Ist eine GbR am Pachtvertrag beteiligt, müssen grundsätzlich alle Gesellschafter den Pachtvertrag unterschreiben. Ist der Vertrag nur von einem Gesellschafter unterzeichnet, ist die Schriftform nur dann gewahrt, wenn auch hier hinreichend deutlich wird, dass der Unterzeichner auch die übrigen Mitgesellschafter vertreten will, was ebenfalls durch einen entsprechenden Vertretungszusatz zu kennzeichnen ist.

Ein solcher Zusatz liegt auch in der Verwendung eines autorisierten Betriebsstempels. Das Hinzusetzen eines solchen Stempels zu einer Unterschrift weist nach der Rechtsprechung den Unterzeichner als unterschreibungsberechtigt für den Stempelsteller aus.

Wie ist der Pachtgegenstand zu benennen, damit er den Anforderungen an die Schriftform gerecht wird?

Zunächst muss man sich klar machen, dass das gesetzliche Schriftformerfordernis auch der Information eines potentiellen Flächenkäufers dient, und nicht der am bestehenden Vertrag beteiligten Parteien. Deshalb sollten die Flächen möglichst

genau beschrieben werden – Gemarkung, Flur, Flurstück und Größe – so dass sie zweifelsfrei bestimmt werden können. Nach der Rechtsprechung reicht es nicht, wenn lediglich die Gemarkung und eine ungefähre Größe des Flurstückes angegeben werden, selbst wenn den Parteien klar ist, welche Fläche verpachtet werden soll.

Was ist bei Anlagen und Ergänzungen zu beachten?

Anlagen zum Vertrag, wie z. B. ein Flächenverzeichnis oder Vertretungsvollmachten, müssen mit dem Vertrag eine Einheit bilden. Dies wird mit einer fortlaufenden Nummerierung der Seiten gewährleistet und wenn die Anlagen mit dem Vertrag beispielsweise durch Heftung körperlich fest verbunden sind. Nicht ausreichend ist es z. B., wenn in dem Vertrag auf nicht näher bezeichnete Anlagen Bezug genommen wird. Oder, wenn die Anlagen, auf die im Vertrag verwiesen wird, diesem gar nicht beigefügt sind, sodass gar keine vollständige Urkunde vorliegt.

Auch mit Änderungen kann man den Vertrag gefährden. Worauf muss hierbei das Augenmerk gerichtet werden?

An Vertragsänderungen werden, soweit sie wesentliche Vertragsbedingungen ändern oder ergänzen, dieselben Anforderungen wie an den ursprünglichen Vertrag gestellt. Eine nicht der Schriftform genügende Zusatzvereinbarung führt grundsätzlich sogar dazu, dass ein ursprünglich formwirksam abgeschlossener Landpachtvertrag unwirksam und damit als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen angesehen wird. Umgekehrt kann eine formwirksame Zusatzvereinbarung auch zur Heilung von Formmängeln des ursprünglichen Vertrages führen. Eine Chance, die Sie als Pächter nutzen sollten.

In zusätzlichen Vereinbarungen muss deutlich auf den Ursprungsvertrag Bezug genommen werden. Hierzu ist die Haupturkunde konkret zu benennen. Bestenfalls sind Zusatzvereinbarung und Ursprungsvertrag fest miteinander zu verbinden. Darüber hinaus müssen Sie genau darstellen, welche Regelungen geändert werden und inwieweit es im Übrigen bei dem ursprünglichen Vertrag verbleiben soll. Natürlich muss die Zusatzvereinbarung von den Parteien auch unterschrieben werden. Setzt sich der ursprüngliche Vertrag bereits aus mehreren Urkunden zusammen, muss grundsätzlich in den jeweiligen Änderungen lückenlos auf alle danach maßgeblichen Urkunden verwiesen werden. –ku–



ndstücke