

Kündigung bei Zahlungsverzug

Verbreitet ist der Irrtum, dass eine fristlose Kündigung des Pachtvertrages erst nach einer Mahnung offener Pachtforderungen zulässig ist. Guido Eßmann zeigt, dass dem nicht so ist.

Die Voraussetzungen für eine außerordentliche Kündigung eines Landpachtvertrages sind sehr hoch. In den meisten Fällen einer Vertragsverletzung durch den Pächter ist zunächst eine Abmahnung und Fristsetzung zur Abhilfe erforderlich. Angesichts des massiven Interesses des Pächters an der Fortsetzung des Pachtverhältnisses wird dem in der Praxis auch meist nachgegeben.

Eine Kündigung wegen Zahlungsverzuges kann das Pachtverhältnis jedoch fristlos beenden, ohne dass es vor ihrem Ausspruch einer Abmahnung bzw. einer

Fristsetzung zur Zahlung durch den Verpächter bedarf. Dies hat das OLG Stuttgart für den Fall klargestellt, in dem ein Pächter mit der Entrichtung der Jahrespacht länger als drei Monate in Verzug war und ihm daraufhin gekündigt wurde (OLG Stuttgart, Urteil vom 17. Februar 2014, Az. 101 U 6/13).

Der Fall. Verpächter und Pächter hatten einen Pachtvertrag miteinander abgeschlossen, in dem die Zahlung einer Jahrespacht vereinbart war. Eine vertragliche Regelung über eine vorzeitige Kündigung

bei Zahlungsverzug hatten die Parteien nicht geregelt. Der Pächter hatte die Pacht zum Fälligkeitstermin und auch drei Monate danach nicht entrichtet. Der Verpächter reagierte erstmals nach Ablauf dieser Zeit, und zwar mit einer fristlosen Kündigung. Nach Zugang der Kündigung zahlte der Pächter den Pachtzins.

Die Parteien stritten um die Wirksamkeit der vom Verpächter ausgesprochenen Kündigung über zwei Instanzen. Das Ausgangsgericht vertrat mit dem Pächter die Auffassung, dass eine Kündigung nur wirksam sei, wenn der Verpächter vorher eine Abmahnung ausgesprochen oder eine Frist zur Zahlung gesetzt hätte. Eine vom Verpächter gegen diese Entscheidung eingelegte Berufung hatte Erfolg.

Das Urteil. Das OLG Stuttgart arbeitete nun heraus, dass sich aus dem Wortlaut des Gesetzes (§ 594 e Abs. 2 Satz 1 BGB) und der Gesetzesbegründung eine dahin gehende Verpflichtung des Verpächters nicht ergebe. Gesetzeswortlaut und Gesetzesbegründung sprechen vielmehr dafür, dass im Falle eines 3-monatigen Zahlungsverzuges mit der jährlich zu bezahlenden Pacht ohne weitere Maßnahmen eine Kündigung ausgesprochen werden kann.

Auswirkungen für die Praxis. In kaum einem Landwirtschaftsbetrieb werden die Pachten bei sämtlichen Verträgen zum 1. Oktober oder zum 1. Januar eines jeden Jahres fällig. Es wird immer einzelne Verträge geben, in denen andere Fälligkeitszeitpunkte festgelegt sind. Diese Verträge müssen Sie besonders im Auge behalten, da für eine wirksame fristlose Kündigung bei einem Zahlungsverzug von mehr als drei Monaten keine »Vorwarnstufen« seitens des Verpächters erforderlich sind.

Lediglich im absoluten Ausnahmefall kann der Ausspruch einer fristlosen Kündigung ohne vorausgehende Abmahnung noch gegen »Treu und Glauben« verstoßen. Das allerdings nur dann, wenn sich dem Verpächter der Schluss aufdrängen muss, dass die Nichtzahlung nicht auf Zahlungsunfähigkeit oder Zahlungsunwilligkeit, sondern auf einem bloßem Versehen oder sonstigen vom Pächter nicht zu vertretenden Umständen beruht. Dahin gehende Einblicke wird ein Verpächter jedoch nur sehr selten haben.

Guido Eßmann, Rechtsanwalt und
Fachanwalt für Agrarrecht,
Kanzlei Henties und Kollegen, Helmstedt

Ist der Pächter mehr als drei Monate in Verzug, kann der Verpächter den Vertrag kündigen – ohne Wenn und Aber. Einer vorherigen Abmahnung bedarf es nicht.

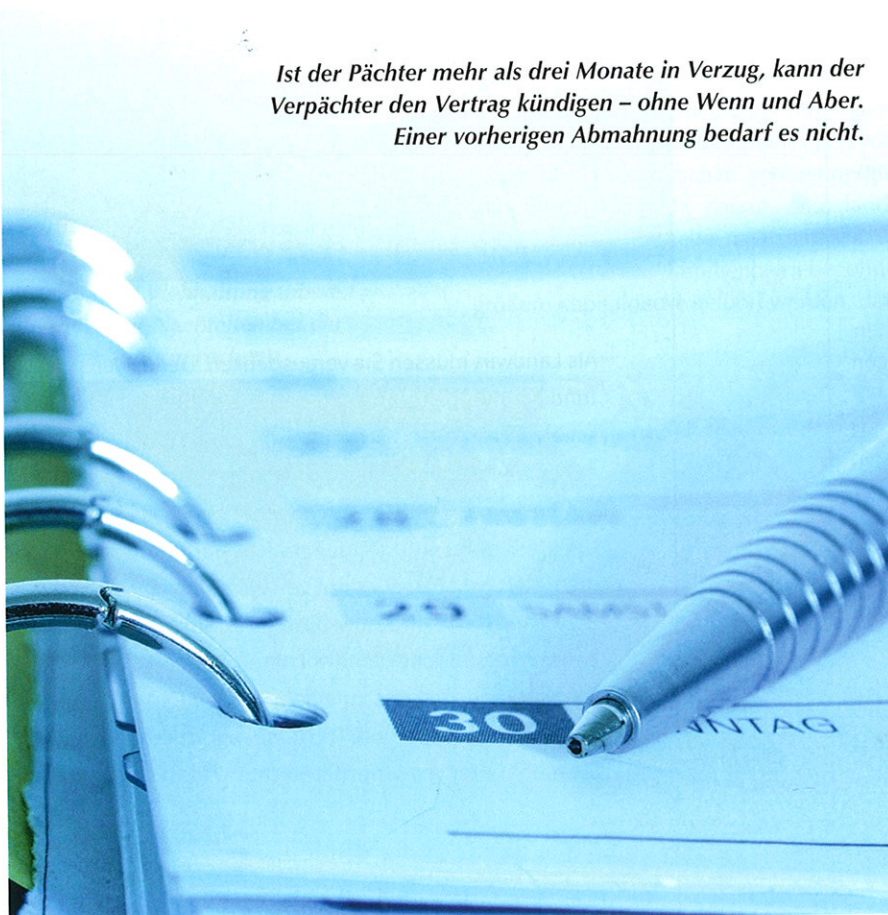


Foto: agrar-press