

# Wann liegt ein Formmangel vor?

Nicht jede Unvollkommenheit im Landpachtvertrag stellt einen Schriftformmangel dar. Guido Eßmann stellt ein aktuelles Urteil vor.

Zu den Risiken bei der Sicherung der Produktionsgrundlage Boden gehören Fehler in den Pachtverträgen. Diese werden spätestens dann offenbar, wenn andere Bewerber für die Pachtflächen höhere Angebote unterbreiten und vonseiten der Bodeneigentümer eine kurzfristige Auflösung bestehender Pachtverträge angestrebt wird. In diesem Fall suchen Anwälte meistens nach Ansatzpunkten in den Verträgen, um die langfristige Bindung des Verpächters auszuhebeln.

**Besondere Bedeutung hat die Einhaltung der Formerfordernisse**, die der Gesetzgeber in § 585a BGB an längerfristige Landpachtverträge stellt. Wird das Schriftformerfordernis nicht eingehalten, so gilt der Pachtvertrag als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und kann dann mit der gesetzlichen Kündigungsfrist zum Schluss des nächsten Pachtjahres gekündigt werden.

Im Frühjahr 2015 beschäftigte sich das Oberlandesgericht (OLG) Brandenburg mit der Frage zur Wirksamkeit eines Pachtvertrages und einer Verlängerungsvereinbarung und veranschaulicht, was das Schriftformerfordernis konkret verlangt.

**Zum Fall.** Die Parteien hatten 1993 einen Landpachtvertrag und im Jahr 2000 und 2007 Verlängerungsvereinbarungen

zuletzt bis zum 31. Dezember 2020 geschlossen. Die Verpächter (drei Miteigentümer zu je 1/3) vertraten die Auffassung, dass sowohl der Hauptpachtvertrag als auch die Verlängerungsvereinbarungen nicht dem Schriftformerfordernis entsprechen würden. Sie begeherten die vorzeitige Herausgabe des Pachtgegenstandes.

**Anforderungen an die Bezeichnung des Pachtgegenstandes.** Der Pachtgegenstand war im Ausgangspachtvertrag katastermäßig bezeichnet und umfasste ein gesamtes Flurstück. Nach Argumentation der Verpächter sei dies jedoch nicht ausreichend, um den Pachtgegenstand hinreichend bestimmen zu können. Sie vertraten die Auffassung, dass es für einen Dritten unmöglich sei, aus dem Vertragstext die Örtlichkeit der Pachtfläche auszumachen. Es fehlten im Vertrag die Grundbuchblattnummer sowie ein Lageplan bzw. die Beschreibung der örtlichen Lage.

Diese hohen Anforderungen an die Bezeichnung des Pachtgegenstandes sah das OLG Brandenburg als überzogen an. Es stellte klar: Wenn ein Flurstück insgesamt verpachtet wird, ist durch die exakte katastermäßige Bezeichnung der Pachtgegenstand hinreichend bestimmt. Weiteren Angaben bedarf es nicht, weil anhand des Liegenschaftskatasters die verpachtete Fläche

ohne Weiteres ermittelt werden kann. Etwas anderes gelte allerdings für den Fall, in dem nur Teilflächen Gegenstand des Pachtvertrages sind. Dann wären weitere Präzisierungen erforderlich.

**Anforderungen an die Bezeichnung der Parteien.** Im Ausgangspachtvertrag und in den Verlängerungsvereinbarungen waren die Verpächter mit Vor- und Zuname und dem jeweiligen Zusatz 1/3 benannt. Zudem waren der Wohnort und der Ortsteil angegeben. Eine vollständige Angabe ihrer Wohnanschrift fehlte jedoch. Hierauf wurde ein weiterer Einwand der Kläger gestützt. Sie vertraten die Auffassung, es mangle dem Pachtvertrag deshalb an der erforderlichen Bestimmtheit.

Auch dieser Argumentation folgte das OLG Brandenburg nicht. Es stellte klar, dass es ausreicht, die Parteien so genau zu bezeichnen, dass man sie durch weitere Ermittlungen bestimmen kann.

**Anforderungen an eine Verlängerungsvereinbarung.** Die Verlängerungsvereinbarungen waren als jeweils eigene, wortgleiche Urkunden abgeschlossen worden, in denen auf den Ursprungsvertrag Bezug genommen wurde. Sie enthielten jedoch selbst keine Angaben zur verpachteten Fläche und zum Pachtpreis und zu den weiteren Bedingungen des Pachtverhältnisses.

Das OLG war dennoch der Auffassung, dass die Schriftform gewahrt war. Eine Bezugnahme in der Verlängerungsvereinbarung auf den Pachtvertrag aus dem Jahr 1993 genügt, wenn sich daraus alle wesentlichen Vertragsbedingungen ergeben.

**Fazit.** Das OLG hat in dieser Entscheidung noch einmal den Zweck des gesetzlichen Schriftformerfordernisses bei Landpachtverträgen herausgestellt, und zwar den Schutz des Erwerbers des Pachtgegenstandes. Dieser tritt mit dem Eigentumsübergang in den bestehenden Landpachtvertrag ein, und er soll nur dann an Laufzeiten des Pachtvertrages von mehr als zwei Jahren gebunden sein, wenn er sich aus der Vertragsurkunde über den Inhalt der ihn aus dem Pachtvertrag treffenden Pflichten, insbesondere wer Verpächter, wer Pächter, welche Flächen wie lange und zu welchen Konditionen pachtgegenständlich sind, zuverlässig unterrichten kann. Ein »Darüberhinaus« wird vom Gesetzgeber nicht gefordert.

Guido Eßmann, Kanzlei Henties und Kollegen, Helmstedt

*Inhaltlich müssen sich die wesentlichen Vertragsbedingungen – Pachtgegenstand, Pachthöhe, Vertragsdauer, Vertragsparteien – aus der Urkunde ergeben.*

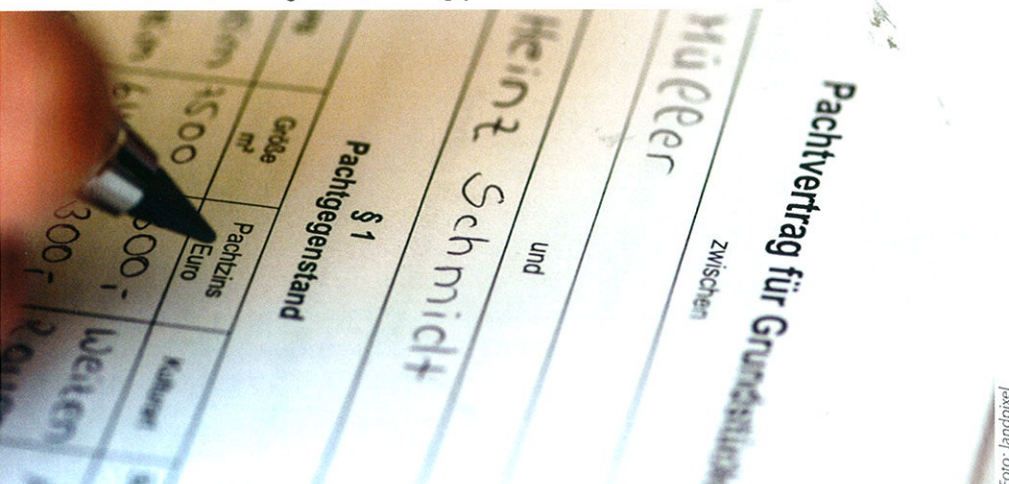


Foto: landpixel