

**Aktuelle Gestaltungserfordernisse in Pachtverträgen
über Boden, Wirtschaftsgebäude, Lieferrechte,
Zahlungsansprüche und ganze Betriebe**

**Dr. Friedrich Dehne
Rechtsanwälte und Notare
Dehne, Ringe, Grages u. Kollegen
31008 Elze**

Das Thema behandelt spezielle Probleme und verwertet die aktuelle Rechtsprechung:

A.

Zur formellen Problematik

Ein Pachtvertrag gilt für unbestimmte Zeit, wenn er nicht in schriftlicher Form abgeschlossen ist (§ 585 a BGB).

Die mündliche Abrede für einen längeren Zeitraum ist danach unwirksam.

Die Rechtsprechung hat auch entschieden, dass die Berufung auf den Formmangel keinen Rechtsmissbrauch darstellt (BGB NZM 04, S. 140).

Zur Schriftform im Einzelnen:

I.

Alle wesentlichen Vertragsbedingungen müssen sich aus der Urkunde ergeben (BGHZ 142, S. 158 ff. (161)). Fehlen wesentliche Teile (essentialia negotii) ist der Vertrag entweder nicht zustande gekommen oder aber – wenn mündliche Einigkeit bestand – auf unbestimmte Zeit gültig.

Einzelfälle:

(1)

Ein Pachtvertrag ist mit einer Erbengemeinschaft „Müller“ geschlossen. Unterschrieben wurde der Vertrag von einem Miterben in Vollmacht der anderen Beteiligten der Erbengemeinschaft.

An der Wirksamkeit des Pachtvertrages besteht kein Zweifel. Die Frage ist jedoch, ob die Schriftform gewahrt ist.

Eine Erbengemeinschaft besitzt keine Rechtsfähigkeit; der Vertrag ist zustande gekommen mit allen Mitgliedern der Erbengemeinschaft; diese sind aber in dem Pachtvertrag nicht genannt.

Geht man davon aus, dass für die Schriftlichkeit maßgeblich ist, dass Dritte die Vertragspartner aus dem Vertrag entnehmen können müssen, beantwortet sich die Frage von selbst:

Nach der Rechtsprechung ist es erforderlich, dass die Parteien allesamt aus dem Vertrag hervorgehen oder zumindest aus der Urkunde bestimmbar sind (BGH NJW 2002, S. 3389 ff.; 3391).

Das ist in unserem Fall nicht gegeben. Die Schriftform ist demgemäss nicht gewahrt. Der Vertrag gilt danach lediglich als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen (OLG Naumburg 2 U 22/03).

(2)

Die Frage ist, ob dies auch für die GbR gilt. Diese besitzt nach neuerer Rechtsprechung die Rechtsfähigkeit (BGH 146, 341). Sie kann eigene Rechte und Pflichten begründen, ist aber keine juristische Person (BGH NJW 02, 368).

Demgemäß ist der Pachtvertrag, der z. B. für die „Müller Feldfrüchte GbR“ geschlossen wird, wirksam. Die Frage ist aber auch hier, ob die Schriftform gewahrt ist.

Materiell berechtigt und verpflichtet sind bei der GbR die einzelnen Gesellschafter. Bezüglich der Schriftform geht es um den Publizitätsakt, also die Dokumentation der Beteiligten gegenüber Dritten; danach ist weiterhin die namentliche Aufführung sämtlicher Gesellschafter erforderlich (Düsseldorf NJW 97, 1991), die Eintragung des Namens der GbR genügt nicht (Münch DNot2 01, 535) – so die Entscheidungen zum Grundbuch. Da das

Publizitätsinteresse bei Pachtverträgen gleich ist, rechne ich im Streitfall mit der gleichen Entscheidung.

Ergebnis:

Der nur mit dem Namen der GbR abgeschlossene Pachtvertrag erfüllt nicht die Voraussetzungen der Schriftform.

In Einzelfällen kann hier jedoch freilich die Berufung auf Formunwirksamkeit gegen Treu und Glauben verstoßen. Das wird aber in der Regel nicht gelten, wenn das Pachtobjekt veräußert ist.

Der Erwerber kann dann mit der gesetzlichen Frist von 2 Jahren kündigen, da die Schriftform des längerfristigen Vertrages nicht gewahrt ist.

II.

Ein Fall der Pachtzeitverlängerung

Fall: Als selbständiger Vertrag zum Pachtvertrag ist nach einigen Jahren folgende Vereinbarung geschlossen:

Vereinbarung zwischen A und B:

„Der bestehende Pachtvertrag wird um X Jahre verlängert.“

Es fragt sich, ob mit dieser materiell wirksamen Vereinbarung die Schriftform gewahrt ist, also nicht nur ein Pachtvertrag auf unbestimmte Zeit vorliegt, sondern die längere Zeit wirksam vereinbart ist.

Bei Nachträgen muss eine feste Verbindung (möglichst mit Band und Siegel) erfolgen. Ist dies nicht der Fall, gilt folgendes: Die Nachtragsurkunde muss alle wesentlichen Bestandteile des Vertrages enthalten (Parteien, Gegenstand, Preis und Dauer).

Das ist regelmäßig nicht der Fall. Dazu hat sich jedoch die sogenannte „Auflockerungsrechtsprechung“ entwickelt, nach der eine feste Verbindung dann entbehrlich ist, wenn

- a) die Parteien identisch sind und unterschrieben haben,
- b) der Vertragsgegenstand in der Ergänzungsvereinbarung ausgewiesen ist,
- c) auf die Haupturkunde Bezug genommen wird,

- d) die Klausel in der Nachtragsurkunde enthalten ist, dass alle Bedingungen des Hauptvertrages im übrigen fortgelten (Fassbender, Landpacht, 3. Aufl. § 585 a, Anm. 30; BGH NJW RR 92, S. 798 f.; 2000, S. 744 f.).

Diese Anforderungen dürften sehr oft verfehlt werden. Es ist daher eine Überprüfung und Korrektur zu empfehlen, solange es noch Zeit ist, also Einvernehmen besteht.

III.

Kündigung des Pachtverhältnisses

Die Kündigung muss schriftlich erfolgen. In § 594 f. heißt es, die Kündigung bedarf der schriftlichen Form.

Das ist jus cogens (zwingendes Recht). Eine mündliche Kündigung ist unwirksam.

Im Einzelnen:

- a) Die Kündigung muss eigenhändig unterschrieben sein.
- b) Sie muss von allen Vertragsparteien unterschrieben sein und gegen alle erklärt sein (Erbengemeinschaft!).
- c) Wird in Vollmacht gehandelt, muss dies erklärt sein und eine schriftliche Vollmacht beigelegt werden, § 174 BGB. Andernfalls kann die Kündigung zurückgewiesen werden.

IV.

Für Kündigungen wie auch für Vereinbarungen ist folgende Besonderheit zu beachten:

Wenn bei einer Mehrzahl verpachteter Grundstücke nach Pachtabschluss einzelne Grundstücke veräußert wurden oder in einer Erbengemeinschaft real aufgeteilt sind, besteht gleichwohl ein einheitliches Pachtverhältnis fort. D. h. Erklärungen für und gegen einen neuen Eigentümer allein sind unwirksam. Das bedeutet, dass z. B. die Kündigung des neuen Eigentümers gegen den Pächter allein deswegen nichtig ist, weil nicht die früheren Eigentümer (sämtliche Miteigentümer oder Gesamthandseigentümer) mit unterzeichnet haben. Das kann jederzeit eingewandt werden (Grenze: Treu und Glauben).

Diese gesetzliche Regelung ist weitgehend unbekannt, aber für die Praxis bedeutend.

d) Bei der Kündigung ist letztendlich zu beachten:

Sie muss zugegangen sein und (wichtig!), der Zugang muss beweisbar sein.

B.

Zum materiellen Recht folgendes:

I.

Für die Bewertung der Pachtverträge ist das Recht der allgemeinen Geschäftsbedingungen von erheblicher Bedeutung. Dies ist jetzt in den §§ 305 ff. BGB geregelt.

(1) Allgemeine Geschäftsbedingungen sind vorformulierte Vertragsbedingungen, die eine Partei (sog. Verwender) der anderen Partei bei Abschluss des Vertrages zur Verfügung stellt und die für eine Mehrzahl von Fällen Verwendung finden.

Es ist dabei nicht von Bedeutung, ob die Bestimmungen einen äußerlich gesonderten Bestandteil des Vertrages bilden oder in die Vertragsurkunde selbst aufgenommen werden, welchen Umfang sie haben, in welcher Schriftart sie verfasst sind (auch handschriftlich) und welche Form der Vertrag hat.

Allgemeine Geschäftsbedingungen liegen nicht vor, soweit die Vertragsbedingungen zwischen den Parteien im Einzelnen ausgehandelt sind (§ 305 BGB).

Von entscheidender Bedeutung ist, dass die Vertragsbedingungen, die von der gesetzlichen Regelung abweichen, im Einzelnen ausdrücklich ausgehandelt werden. Die allgemein unterschriebene Erklärung, die Bedingungen seien ausgehandelt, genügt nicht (BGH NJW 77, S. 432). Eine solche Bestimmung ist sogar gem. § 309 Ziff. 12 b nichtig (BGHZ 99, S. 378). Streichungen oder Einfügungen in vorformulierte Verträge genügen ebenfalls nicht. Erforderlich ist, dass der gesetzesfremde Inhalt ernsthaft zur Disposition gestellt und dem andern Teil Gestaltungsfreiheit zur Wahrung eigener

Interessen eingeräumt ist, der Vertragspartner also die reale Möglichkeit erhalten hat, den Inhalt der Vertragsbedingungen zu beeinflussen, ihn zu bestimmen (BGHZ 85, S. 308; 104, S. 236).

Dabei genügt nicht das Einverständnis des andern Teils, nachdem dieser auf eine belastende Klausel hingewiesen ist.

Bei der Beurteilung der individuellen Vertragsvereinbarung sind alle Umstände des Einzelfalls von Bedeutung, insbesondere auch die intellektuellen Fähigkeiten, die berufliche Position der Verhandlungspartner sowie das Bestehen oder das Fehlen eines wirtschaftlichen Machtgefälles.

(2) Hieraus ergibt sich, dass es für den Verwender eines vorformulierten Vertrages außerordentlich schwierig ist nachzuweisen, dass ein mögliches Aushandeln stattgefunden hat. Man wird demzufolge in alle Regel davon ausgehen müssen, dass die Voraussetzungen der Individualvereinbarung nicht nachgewiesen werden können. Die Beweislast für die Individualvereinbarung hat nämlich der Verwender (BGHZ 83, S. 58). Diese Regelungen gelten auch bei notariell beurkundeten Verträgen (Heinrichs NJW 77, S. 1509).

(3) Die Bestimmungen in allgemeinen Geschäftsbedingungen unterliegen der Inhaltskontrolle. Grundlegend ist der § 307 BGB. Hier gilt:

Bestimmungen in allgemeinen Geschäftsbedingungen sind unwirksam, wenn sie den Vertragspartner des Verwenders entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligen. Eine unangemessene Benachteiligung kann sich auch daraus ergeben, dass die Bestimmung nicht klar und verständlich ist.

Unangemessene Benachteiligungen sind im Zweifel anzunehmen, wenn eine Bestimmung

1. mit wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung, von der abgewichen wird, nicht zu vereinbaren ist oder

2. wesentliche Rechte oder Pflichten, die sich aus der Natur des Vertrages ergeben, so eingeschränkt sind, dass die Erreichung des Vertragszwecks gefährdet ist.

Konkret:

a)

Das OLG Oldenburg hat bereits 1995 folgenden Fall entschieden:

In einem Pachtvertrag war folgende Klausel enthalten:

Sollte der Verpächter den Pachtgegenstand oder Teile des Pachtgegenstands veräußern, so ist er ebenfalls berechtigt, die Pacht mit halbjähriger Frist zum Schluss des laufenden Pachtjahres zu kündigen, wogegen er dem Pächter eine Entschädigung nicht zu zahlen hat.

Diese Klausel, die uns noch in anderem Zusammenhang beschäftigen wird, wurde als Klausel im Sinne des AGB-Rechts gewertet und als nichtig behandelt. Ein wesentlicher Grundsatz des Pachtrechtes sei der Grundsatz „Kauf bricht nicht Pacht“. Die Klausel sei daher nichtig (OLG Oldenburg Nds. Rpfl 1996, S. 12).

b)

Im Rechtsbewusstsein der Beteiligten hat diese Rechtslage bisher noch nicht weitgehend Eingang gefunden. Ich schließe aber nicht aus, dass diese Gesichtspunkte in Zukunft erhebliche Bedeutung gewinnen. Sie können sich z. B. demgemäß erstrecken auf:

- aa) Vorpachtvereinbarungen,
- bb) Gestattung der Unterpacht,
wobei ich differenzieren würde zwischen Pflugtausch und Unterpacht,
- cc) Klauseln über Zahlungsansprüche,
- dd) dem Recht, sich aus dem Pachtvertrag ganz zu lösen und Rechte und Pflichten auf Dritten zu übertragen,
- ee) eine Verlängerungsoption.

Diese Klauseln finden sich häufig auch in Verträgen auf Übertragung von Pachtrechten aus Windkraftanlagen. Reizvoll wäre es diese Klausel auf den Prüfstand zu legen.

c)

Darunter können auch Pachtzinsanpassungsklauseln fallen, die allerdings noch unter der zwingenden Kontrolle des § 593 BGB stehen.

In diesem Bereich eröffnet sich ein weiteres Feld juristischer Betätigung und Problematik.

Es ist nicht zu verkennen, dass gerade in diesem Bereich immense Probleme entstehen können. Die Pachtbetriebe sind selbstverständlich darauf aus und auch angewiesen, möglichst sichere langfristige Pachtverträge abzuschließen.

Diese Möglichkeiten kann ihnen das AGB-Recht abschneiden. Auf der anderen Seite wird man diese erwünschten Klauseln, wie z. B. Pachtverlängerungsoption bei individuellen Vereinbarungen und klarer Regelung sehr oft nicht durchsetzen können (Günstige Regelungen versteckt man am besten).

Eben dies zu verhindern ist aber auch das Ziel der AGB-Regelung. Es soll niemand gleichsam durch die Hintertür „über den Tisch gezogen“ werden können. Der Wirksamkeit der Phantasie und der Raffinesse, die sie ja auch bei ihren Vertragsverhandlungen aufbringen müssen, sind damit doch strikte Grenzen gesetzt.

II.

Problematik bei Beendigung des Pachtvertrages

1.

Der Pachtvertrag endet mit der Zeit, für die er eingegangen ist, wenn keine automatische Verlängerung vereinbart ist oder das komplizierte gesetzgeberische Verfahren nicht durchlaufen ist. Ein Fall der gesetzlichen Verlängerung ist äußerst selten. Die Vorschrift des § 594 BGB ist nicht praktikabel.

Dann aber ist strikt darauf zu achten, was in dem Pachtvertrag steht und geregelt ist. Endet das Pachtverhältnis zum 30.09., dann ist der Pachtvertrag beendet und kann der Alt-Bewirtschafter die noch aufstehende Frucht nicht

mehr abernten. In der Praxis ist dies kaum durchsetzbar, weil der Besitz nicht eigenmächtig entzogen werden kann und der Altpächter selbstverständlich den Besitz nicht hergibt. Auch wenn gleich am 01. Oktober Klage erhoben wurde, findet die Verhandlung über die Klage erst zu einem Zeitpunkt statt, zu dem die Rüben schon verschwunden sind. Aber eins gilt:

Der Pachtvertrag ist strikt zu nehmen und es ist an sich auch eine weitere Nutzungsentschädigung für die weitere Zeit zu zahlen.

Auf der anderen Seite ist bei vorzeitiger Beackerung nach Abschluss der Getreideernte für die restliche Zeit bis zum 30. September die Bewirtschaftung nur mit Einwilligung des Altpächters zulässig und auch er kann insoweit anteiligen Pachtzins verlangen, wenn eigenmächtig beackert wird.

Hier sollte also klar vereinbart werden, dass bei Pachtende nach Aberntung vorzeitig beackert werden kann bzw. bei Hackfrüchten und Mais auch nach Pachtende diese in angemessener Frist abgeerntet werden können.

2.

Das OLG Naumburg (2 U 63/06) hatte folgende Frage zu entscheiden:

In dem Pachtvertrag hieß es:

Die Rückgabe erstreckt sich auch auf das Zubehör sowie alle mit den Pachtflächen verbundenen Rechte. Die gleiche Verpflichtung gilt auch für solche öffentlich-rechtlichen und privaten, vom Pächter selbst während der Pachtzeit erworbenen Liefer- und Abnahmerechte, Preisgarantien, Renten, Prämien u.a. die auf die landwirtschaftliche Bewirtschaftung des Pachtgegenstands zurückgehen, selbst wenn diese Rechte durch unmittelbaren Erwerb von Beteiligungen erworben wurden.

Der Kläger verlangte aufgrund dieser Vertragsklausel die Übertragung der Zahlungsansprüche. Das OLG hat die Klausel dahin ausgelegt, dass sie sich auf die Zahlungsansprüche nicht beziehe, sondern lediglich auf die bei Pachtvertragsabschluss bestehenden Flächenprämien, Lieferrechte usw. Hinsichtlich der Zahlungsansprüche enthielt der Pachtvertrag eine Regelungslücke. Auch eine ergänzende Vertragsauslegung scheidet aus, weil

keine Anhaltspunkte dafür beständen, wie die Parteien diese Regelungslücke ausgefüllt hätten. Demgemäss wären die Zahlungsansprüche nicht zu übertragen.

Dieses Urteil ist unbegreiflich und nicht richtig. Es ist jedoch wertvoll insoweit, als die Vertragsformulierungen zur Rückgabeverpflichtung sehr spezifiziert und präzise gefasst werden sollen. Dass heute, bei jetziger Rechtslage die Zahlungsansprüche einschliesslich BIP's ausdrücklich zu erwähnen sind, bedarf einer näheren Darlegung nicht. Meine Meinung ist, dass im übrigen auch die BIP's nicht nur für Zuckerrüben sondern auch für Vieh ohne Entschädigung zurückgegeben werden müssten, denn auch diese BIP's sind nicht entgeltlich erworben sondern entstanden aufgrund einer Produktion, die ihrerseits bezahlt wurde. Richtig ist:

Bei dem Abschluss von Pachtverträgen und Änderung derselben sind entsprechende Regelungen ausdrücklich aufzunehmen.

3. Kündigungsrecht bei Veräußerung

Gem. § 581 Abs. 2, § 566 BGB tritt bei Veräußerung einer Pachtsache der neue Eigentümer in alle Rechte und Pflichten des Pachtvertrages ein, nach dem bereits erwähnten Grundsatz „Kauf bricht nicht Pacht“.

Im konkreten Fall war im Pachtvertrag folgendes vereinbart:

Beabsichtigt der Verpächter oder ein Familienmitglied ersten Grades seine Flächen selbst zu bewirtschaften wird eine Kündigungsfrist von 12 Monaten vor dem beabsichtigten Pachtende vereinbart.

Der fremde Erwerber hatte die Fläche gekauft und das Kündigungsrecht in Anspruch genommen. Die Entscheidung des OLG Naumburg in zwei gleichlautenden Entscheidungen lautet:

Die Klausel gilt nur für den ursprünglichen Eigentümer, nicht für den Erwerber (2 Ulw 9/03).

Diese Entscheidung steht im Widerspruch zu der gesetzlichen Regelung. Sie ist vom Oberlandesgericht Dresden demgemäss genau umgekehrt entschieden worden. D. h., das Kündigungsrecht ist dem Erwerber zugestanden.

Zu empfehlen ist aber eine Regelung, dass die Vereinbarung auch für Rechtsnachfolger gilt.

4. Zum Pflugtausch

Es ist nicht näher darzulegen, dass nach gefestigter Rechtsprechung die unberechtigte Überlassung einer Pachtsache in Form eines Pflugtauschs einen vertragswidrigen Gebrauch der Pachtsache im Sinne des § 594 e), § 553 BGB darstellt und zur fristlosen Kündigung berechtigt. Diese Rechtsprechung gilt auch in den neuen Bundesländern (z. B. Naumburg AgrarR 01, S. 331).

Ein bisher nicht restlos geklärtes Problem ist folgendes:

Wie wird ein Pflugtausch beendet? Sei es nun, dass der Hauptpachtvertrag gekündigt wird oder aber ansonsten (aus welchen Gründen auch immer) er beendet werden soll.

Hierzu haben sich die Oberlandesgerichte Jena (LGO 715/98) und Naumburg (OLG 19/01) dahin geäußert, dass ein Pflugtausch, soweit nicht konkrete anderweitige Vereinbarungen bestehen, in der Regel zum Ende des laufenden Jahres gekündigt werden kann und zwar mit angemessener Frist.

Ob diese Rechtsprechung richtig ist, kann zweifelhaft sein, denn der Bundesgerichtshof hat in Sachen Lw ZR 17/99 entschieden:

Der Senat beurteilt die Pflugtauschvereinbarung als Landpacht bzw. Landunterpacht, bei der die abdingbare Verpflichtung zur Zahlung von Pachtzins (§ 587 BGB) durch eine andere Gegenleistung, nämlich durch die tauschweise Hingabe der Nutzungsmöglichkeit auf andere Flächen ersetzt worden ist. Nach rechtsfehlerfreier Auslegung der Individualverträge ist von einer unbestimmten Pachtzeit auszugehen und damit der § 594 a) BGB auf die ordentliche Kündigung anzuwenden.

Diese Aussage stammt immerhin von der höchsten Instanz und wir haben wohl davon auszugehen, obwohl diese Regel in der Praxis nicht so

gehandhabt wird; die Entscheidung, die ich zitiert habe, ist auch kaum bekannt. Die Entscheidung ist nicht veröffentlicht. Die Entscheidung hat weitreichende Konsequenzen. Es kann dann nämlich nur mit 2jähriger Frist, also normalerweise nach 3 Ernten gekündigt werden. Das ist völlig unpraktikabel und führt zu erheblichen Konflikten zwischen den Parteien. Bei Kündigung des Hauptpachtvertrages kann nämlich der Eigentümer die Herausgabe der Flächen erzwingen und zwar auch gegen den Pflugtauschpächter, der dem Eigentümer gegenüber die Einwendungen nicht hat, wohl aber auf Erfüllung gegenüber seinem Tauschpartner bestehen kann.

Es ist also dringend anzuraten, bei den Pflugtauschvereinbarungen konkrete Kündigungsfristen zu vereinbaren. Diese können durchaus kurz werden.

Zum Ausspruch der Kündigung bitte auch hier:
Schriftform beachten und Zugangsnachweis!

5. Zum Vorpachtrecht

a) In einem Pachtvertrag war ein Vorkaufs- und Vorpachtrecht vereinbart worden. Der Eigentümer verlangte Herausgabe der Pachtsache mit der Behauptung der Vertrag sei nichtig, weil die notarielle Form nicht gewahrt sei. Tatsache ist:

Das Vorkaufsrecht ist doppelt bedingter Kauf und beurkundungsbedürftig. Die mangelnde Form macht die Vorkaufsrechtsvereinbarung nichtig. Zu entscheiden blieb, ob dadurch der ganze Vertrag unwirksam war. Das ist nach dem Gesetz grundsätzlich anzunehmen. Da der Vertrag aber eine salvatorische Klausel enthielt, wurde er nicht als nichtig angesehen.

Es muss also diese Klausel in die Verträge aufgenommen werden, im übrigen sollte aber auch ein Vorkaufsrecht in Pachtverträge überhaupt nicht reingeschrieben werden.

Ein weiterer Fall:

b) Das OLG Naumburg hat in Sachen 2 U 14/05 Lw sich mit folgendem Fall auseinandergesetzt:

Der bisherige Pächter hatte ein Vorpachtrecht. Der Eigentümer wollte die Flächen anderweit verpachten und schloss deswegen mit seinem Bruder einen Pachtvertrag mit einem Pachtzins von 700,00 € pro ha, der auf ein Jahr befristet war.

Das OLG hat diesen Pachtvertrag als fingierten Pachtvertrag angesehen. Die Rechtsprechung geht in solchen Fällen dahin, dass bei einem fingierten Pachtzins das Vorpachtrecht als zu den wirklich vereinbarten Bedingungen ausgeübt gilt (OLG Hamburg NJW RR 92, S. 1496; Sörgel-Huber § 504 Rdnr. 26).

Das Problem besteht in solchen Fällen dann allerdings darin, die wirklich vereinbarten Bedingungen zu ermitteln. Hier nun hat das OLG aufgrund der Würdigung des Sachverhalts entschieden, dass ein ortsüblicher Pachtzins, der äußerstenfalls 350,00 € je ha betrage, vereinbart sei. Diese Entscheidung geht relativ weit, weil sie nämlich hier nicht über die Auslegung oder Sachverhaltsermittlung entscheidet, sondern gleichsam ein Vertragshilfeverfahren anwendet. Ob dies sich durchsetzt, ist zweifelhaft. Jedenfalls ist dies eine interessante Entscheidung.

Zum Vorpachtrecht im übrigen:

- c) Es findet sich häufig in den Pachtverträgen eine Regelung, wonach ein Vorpachtrecht vereinbart ist. Das begegnet generell den Bedenken des AGB-Rechts, ist im übrigen aber auch viel zu unbestimmt. Man müsste schon sagen, ob dies für den ersten Verpachtungsfall gilt oder für alle Verpachtungsfälle und dann für welche Zeit. Das wiederum ist natürlich individuell zu vereinbaren und führt sehr oft zu Diskussionen oder Ablehnung des Vorpachtsrechts. Dabei sind wir wiederum bei dem Konfliktfall mit dem Recht der allgemeinen Geschäftsbedingungen, über das wir nicht hinweggehen können.

6. Zur Weiterwirtschaft bei Beendigung

Im alten Recht gab es die Vorschrift des § 568 BGB, wonach der Pachtvertrag fortgesetzt wurde, wenn der Pächter die Bewirtschaftung weiterführte und nicht der Weiterwirtschaft widersprochen wurde. Diese Regelung gilt nicht mehr. Heute gilt die komplizierte Regelung in § 594 BGB, die völlig unpraktikabel ist. Wenn, ohne dass die Voraussetzungen des § 594 BGB

vorliegen, die Bewirtschaftung jedoch fortgesetzt wird und zwar über einen längeren Zeitraum und der Pachtzins entgegengenommen wird, wird man mit dem OLG Köln eine konkludente Vereinbarung auf Pacht für unbestimmte Zeit annehmen können (OLG Köln AgrarR 90, S. 264).

7.

Aktuell ist heute die Rechtsfrage, wann eine Anpassung des Pachtzinses (nach heutigen Verhältnissen nach unten) durchgesetzt werden kann. Hierzu haben wir die zwingende gesetzliche Regelung in § 593 BGB. Danach kann jede Partei eine Änderung des Vertrages, mit Ausnahme der Pachtdauer, verlangen, wenn sich nach Abschluss des Pachtvertrages die Verhältnisse, die für die Festsetzung der Vertragsleistung maßgeblich waren, nachhaltig so geändert haben, dass die gegenseitigen Verpflichtungen in ein grobes Missverhältnis zueinander geraten sind.

Diese Regelung ist zwingend und kann nicht abbedungen werden.

Heute stellt sich die Frage, unter welchen Voraussetzungen eine Veränderung der vereinbarten Pachtleistungen verlangt werden kann.

Die Rechtsprechung (BGH BLw 48/95 sowie OLG Koblenz 3 W 196/89) verlangen dazu:

Darstellung der allgemeinen Änderung der Wirtschaftslage der Landwirtschaft, die Änderung von Steuern und Abgaben, staatlichen und überstaatlichen Lenkungsmaßnahmen, Zustand der Pachtsache, Entwicklung der Pachtpreise unter Berücksichtigung vergleichbarer Objekte und regionaler Besonderheiten. Dabei sind sämtliche Umstände tatsächlicher und rechtlicher Art zu berücksichtigen.

Darzulegen sind die wirtschaftlichen Verhältnisse bei Abschluss des Pachtvertrages und ihre Entwicklung konkret auf den Fall bezogen - auch unter Berücksichtigung der allgemeinen Gegebenheiten.

Da sind die Hürden der Anpassung sehr hoch. Bei streitiger Auseinandersetzung wird es schwierig sein, diese zu überwinden. Konkret für die Zuckerrübenbetriebe wird natürlich sofort mit der Preisentwicklung bei

Getreide gekontert, so dass ich Zweifel habe, ob die Anpassungen, die jetzt so angestrebt werden, durchgehen. Denn eins ist zu bedenken:

Ein günstiger Pachtzins bleibt ein günstiger. Und ein ungünstiger bleibt ein ungünstiger. Er verändert sich nur relativ. Keinesfalls kann über die Anpassungsklausel erreicht werden, dass ein zu hoher Pachtpreis auf das angemessene Niveau gesenkt wird. Wenngleich auch hier nicht zu verkennen ist, dass diese allgemeinen Pachtzinsen in die Betrachtung systemwidrig mit einbezogen werden, so z. B. in den Entscheidungen des OLG Koblenz.

Aus dem Gesagten ergeben sich folgende aktuelle Gestaltungserfordernisse; die bisher in das allgemeine Bewusstsein – auch bei Juristen – noch nicht voll eingegangen sind:

1. Zur formellen Seite:

a) In dem Vertrag sind alle wesentlichen Vertragsbestandteile sorgfältig und vollständig aufzunehmen, als da sind:

Vertragsparteien,

Vertragsgegenstand,

Preis und

Vertragsdauer.

Insbesondere sind bei den Vertragsparteien sorgfältig die Beteiligten komplett aufzuführen.

b) Bei einer Änderung des Pachtvertrages, insbesondere bei der Verlängerung der Pachtvertragsdauer ist es wichtig, diese Regelung auf dieselbe Urkunde des Ursprungsvertrages zu setzen oder aber die Änderungen mit dem Ursprungsvertrag zu verbinden oder aber in dem Änderungsvertrag den wesentlichen Inhalt wiederzugeben und auf den Hauptvertrag im übrigen zu verweisen.

c) Sollte während der Dauer des Pachtvertrages ein Eigentumswechsel bei einem Teil der Grundstücke stattgefunden haben, verbleibt es bei einem einheitlichen Pachtvertrag, d. h. Änderungen und einseitige Erklärungen

sind gegenüber allen Ursprungsbeteiligten und dem neuen Eigentümer abzugeben bzw. von ihnen abzugeben.

2. Zum Inhalt:

Da in Zukunft bei aufgeklärten Vertragsbeteiligten mit stringenter Prüfung zu rechnen ist, nützen die „schönen Computerverträge“ die immer weiter perfektioniert werden, herzlich wenig. Bei den entscheidenden Klauseln, wie z. B. Gestattung der Unterpacht, Pflugtausch, Einbringung in eine GbR, Weitergabe, vorzeitiges Kündigungsrecht, Vorpachtrecht und Verlängerungsoption versagen die verwendeten allgemeinen Geschäftsbedingungen bei genauer, streitiger Prüfung.

Diese Punkte sind individuell auszuhandeln mit der Chance Gegenvorschläge zu machen, die auch aufgenommen werden sollten, was natürlich sehr oft dazu führt, dass solche Vereinbarungen nicht durchsetzbar sind. Das aber ist gerade das Ziel des AGB-Rechts.

Bei den perfektionierten Verträgen kann es andernfalls passieren, dass der schöne Vertrag aus dem Computer dort wieder landet, wo er hergekommen ist – nämlich im Recycling-Umlauf.