

## 10 Irrtümer rund um das Pachtrecht (Stand: 15.01.2025)

### 1) „Ich habe keinen Pachtvertrag“

In der Praxis werden Landpachtverträge nur mündlich geschlossen und laufen dann über Jahre oder sogar Jahrzehnte. Weil nichts Schriftliches vorliegt, meint man, dass gar kein Pachtvertrag besteht. Falsch! Auch der mündliche Pachtvertrag ist rechtswirksam. Einen schriftlichen Pachtvertrag (seit 01.01.2025: in Textform) verlangt das Gesetz nur bei einer vereinbarten Pachtzeit von mehr als 2 Jahren. Selbst hier wäre ein nur mündlicher Pachtvertrag trotzdem gültig. Er hätte jedoch nicht die vereinbarte Laufzeit, sondern kann vorher ordentlich gekündigt werden.

Hinweis zur Textform: Der gesamte Vertragsinhalt muss lesbar, mit Namen des Erklärenden versehen und auf einem dauerhaften Speichermedium (abrufbar, nicht veränderbar) abgegeben werden (z.B. E-Mail, SMS) = vollständige und genaue Bezeichnung von Verpächter und Pächter, Pachtflächen (wird ein Flurstück nur teilweise verpachtet, unbedingt auf Lageplan genaue Pachtfläche einzeichnen), Pachtzeit und Höhe der Pacht.

### 2) „Pflege und Offenhaltung reichen als Pacht bei schlechten Flächen.“

Ein Pachtvertrag setzt zwingend voraus, dass der Pächter eine Gegenleistung für die Überlassung der Fläche erbringt. Das können ein Geldbetrag sein, aber auch Naturalien oder Dienstleistungen. Bei geringwertigen Flächen muss gelegentlich der Pächter die Fläche nur pflegen und offenhalten. Dann liegt meist keine Pacht vor, sondern eine Leihe. Denn zur Bewirtschaftung ist der Pächter immer verpflichtet. Sie stellt also keine Gegenleistung dar. Eine Leihe kann ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist jederzeit beendet werden.

### 3) „Den Pachtvertrag auf 10 Jahre kann/muss ich am Ende kündigen.“

Ein Pachtvertrag mit fester Laufzeit von X Jahren endet zum Ablauftermin ohne Kündigung. Vorher ist nur eine außerordentliche Kündigung möglich, z.B. bei Zahlungsverzug des Pächters oder gravierender Vernachlässigung der Fläche. Will man vor Vertragsende auch normal (ordentlich) kündigen, muss dies im Pachtvertrag ausdrücklich vereinbart werden.

### 4) „Der Verpächter hat mir im Oktober am Telefon zum Ende des Jahres gekündigt.“

*Diese Kündigung ist aus zwei Gründen unwirksam:*

- a) eine **Kündigung muss immer schriftlich** erfolgen. Davon kann auch der Pachtvertrag nicht abweichen.
- b) Regelt der Pachtvertrag nichts anderes, gilt nach dem Gesetz eine **2-jährige Kündigungsfrist**. Diese wurde nicht eingehalten: Der Vertragspartner muss die ordentliche Kündigung

spätestens am 3. Werktag des Pachtjahres haben. Dann endet der Vertrag zum Ende des folgenden Pachtjahres. Das Pachtjahr ist im Zweifel immer das Kalenderjahr (nicht Martini).

**Beispiel:** *Schriftliche Kündigung beim Pächter am 07.01.2025. Pachtende erst 31.12.2027. Kündigung hätte der Pächter am 04.01.2025 (Samstag = Werktag!) haben müssen, damit Pachtende „zum Schluss des nächsten Pachtjahres“, also 31.12.2026.*

Wichtig: Auch einer vermutlich unwirksamen Kündigung immer sofort widersprechen, damit der Verpächter die Fläche nicht irrtümlich an einen anderen Landwirt verpachtet.

#### 5) „Ich kann ich auch nach Ende des Pachtvertrags einfach weiterwirtschaften.“

Falsch! Nach Ende des Pachtvertrags hat der Pächter auf der Fläche nichts mehr verloren. Ohne automatische Verlängerung oder Verlängerungsoption im Pachtvertrag darf der Pächter nicht weiter wirtschaften. Tut er dies doch, kann der Eigentümer ihn jederzeit entschädigungslos von der Fläche verweisen, selbst wenn er diese schon bestellt hat. Erst wenn der Verpächter die nächste Pachtzahlung ohne Widerspruch entgegennimmt, schließen die beiden einen neuen mündlichen (!) Pachtvertrag. Für diesen gelten dann aber die gesetzlichen Bestimmungen, nicht die des ausgelaufenen Vertrags!

#### 6) „Das Grundstück wurde verkauft/vererbt. Der neue Eigentümer darf jetzt kündigen.“

Falsch. Der neue Eigentümer tritt in einen bestehenden Pachtvertrag ein, wenn dem Pächter die Fläche zum Zeitpunkt der Umschreibung im Grundbuch bereits überlassen war. Der Erwerber kann die Pacht nur unter den Voraussetzungen kündigen, wie der frühere Eigentümer.

Sonderkündigungsrecht für neuen Eigentümer bei Zwangsversteigerung: wer ein Grundstück ersteigert, kann einen laufenden Pachtvertrag vorzeitig kündigen; aber nur zum erstmöglichen Termin mit einer Frist von 6 Monaten zum Ende Pachtjahrs.

#### 7) „Der Verpächter wirft mir vor, die Pachtfläche sei angeblich verwahrlost und hat mir jetzt fristlos gekündigt. Was kann ich da machen?“

Wirksamkeit der Kündigung prüfen lassen. Fristlose Kündigung regelmäßig erst nach Abmahnung zulässig = schriftlicher Hinweis, dass Bewirtschaftung dem Pachtvertrag widerspricht + warum + Androhung der fristlosen Kündigung bei Fortsetzung. Keine Abmahnung nötig, wenn der Pächter Bewirtschaftung und Pflege der Pachtfläche so weit vernachlässigt hat, dass die künftige Nutzbarkeit konkret gefährdet ist. Nur wenn der Pächter nach der Abmahnung im bisherigen Trott weitermacht, kann er ihm dann außerordentlich kündigen. Ohne Abmahnung wäre die außerordentliche Kündigung in diesem Fall unwirksam.

8) „Ich kann ohne Risiko mit meinem Nachbarn Pflugtausch machen.“

Falsch. Jede „Nutzungsüberlassung an Dritte“ muss der Verpächter vorher genehmigen. Anders, wenn diese Genehmigung bereits im Pachtvertrag erteilt wurde, wie z.B. im Musterpachtvertrag des BLHV. Die unerlaubte Nutzungsüberlassung berechtigt den Verpächter nach vorheriger Abmahnung zur fristlosen Kündigung!

9) „Mit einem mündlichen Pachtvertrag kann ich sehr gut leben.“

Läuft das Pachtverhältnis zur Zufriedenheit beider Seiten: Ja. Treten Probleme auf, werden diese dann richtig groß. Niemand weiß, was genau vereinbart wurde. Jede Seite erinnert sich an anderes. Niemand kann das beweisen, auf das er sich beruft. Und die betriebswirtschaftlich empfehlenswerten langfristigen Pachtverträge müssen mindestens in Textform sein. Wer heute noch überwiegend mit mündlichen Pachtverträgen arbeitet, handelt mit (zu) hohem Risiko!

10) „Mir wurde gekündigt. Jetzt kann ich die Pachtfläche liegen lassen.“

Falsch! Auch bei der ordentlichen Kündigung endet der Pachtvertrag erst mit Ablauf der Kündigungsfrist. Bis zu diesem Tag können und müssen Sie die Fläche bewirtschaften. Sonst riskieren Sie Schadensersatzforderungen des Verpächters.