

Landwirtschaft und Recht



**Dr. Christoph
von Katte**

zur Kündigung eines
Pachtvertrages

Raus aus den Kartoffeln

Das Oberlandesgericht Naumburg (Urteil vom 13. September 2011) hatte sich mit der Frage beschäftigt, ob die Kündigung eines Landpachtvertrages wirksam geworden ist oder nicht. Die Verpächter hatten ihre Klage auf Rückgabe und fristlose Kündigung auf drei Argumente gestützt: Erstens: Eine vermeintlich unzulässige Unterverpachtung der Flächen durch den Pächter. Zweitens: Kartoffelanbau auf diesen Flächen 2009 und schon wieder 2011. Drittens: Einleitung der Zwangsvollstreckung gegen den Pächter.

Die Unterverpachtung hatte das OLG als rechtmäßig bewertet. In dem Pachtvertrag hieß es unter anderem: Der Pächter darf die Nutzung der Pachtgrundstücke einem anderen überlassen, insbesondere die Grundstücke unterverpachten. Die Bestimmung sei nicht überraschend oder mehrdeutig im Sinne des BGB (Problematik der Allgemeinen Geschäftsbedingungen). Eine derartige Vereinbarung gehöre zu den typischen Vertragsbestandteilen. Ihr Wortlaut sei eindeutig und klar. Anhaltspunkte für eine unangemessene Benachteiligung der Verpächter seien nicht zu erkennen, so die Richter.

Enge Fruchtfolge ist wegen Nematoden nicht hinzunehmen

Anders sah es mit den Kartoffeln aus. Der Unterpächter baute im April 2011 auf den Flächen Kartoffeln an, obwohl auf denselben Flächen auch im Jahr 2009 Kartoffeln standen. Das Gericht hatte sich bei zwei mitwirkenden ehrenamtlichen Richtern, die beide beruflich mit dem Kartoffelanbau befasst sind, kundig gemacht. Beide hatten darauf hingewiesen, dass die Vermehrungsrate der verschiedenen Nematodenrassen bei geringem zeitlichen Abstand in der Fruchtfolge erheblich zunimmt. Das OLG neigte dazu, dass diese enge Fruchtfolge eine nicht hinzunehmende Pflichtverletzung darstellt, die zu einer sofortigen fristlosen Kündigung nach Abmahnung berechtigt.

Zwangsvollstreckung ist ein Kündigungsgrund

Letztlich kam es aber auf die Entscheidung dieser Frage nicht an, weil die fristlose Kündigung durch die Einleitung der Zwangsvollstreckung gegen den Pächter berechtigt war. In dem Pachtvertrag hatten die Parteien vereinbart, dass ein wichtiger Grund für eine außerordentliche fristlose Kündigung unter anderem auch die Einleitung einer Zwangsvollstreckung gegen den Pächter sein kann. Das OLG hat keine Bedenken gegen eine derartige vertragliche Vereinbarung geäußert. Das zuständige Amtsgericht hatte die Zwangsversteigerung von Grundbesitz des Pächters angeordnet. Im Grundbuch war ein entsprechender Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen. Der Pächter konnte auch nicht vortragen, dass ihm eine Abwendung der Zwangsversteigerung innerhalb kurzer Frist möglich sein wird. Unter diesen Umständen ist den Verpächtern eine Fortsetzung des Pachtverhältnisses nicht mehr zumutbar.

Das Urteil zeigt, wie exakt Pachtverträge zu formulieren sind. In der Regel geht es um langfristige Vertragsbeziehungen und oft um erhebliche Werte, sei es den Boden betreffend, seien es die finanziellen Vereinbarungen.

● Dr. Christoph von Katte ist
Rechtsanwalt in Kamern und
Magdeburg.

(www.rafriepoertner.de)