

Pachtverträge: Kein 14-tägiges Widerrufsrecht

Gesetzgeber schließt die Anwendung bei Verbraucherverträgen aus

Jährlich wiederkehrend steigt in der landwirtschaftlichen Rechtsberatung ab dem frühen Herbst bis Martini die Nachfrage zu rechtlichen Beratungen rund um die Erstellung und Verlängerung von Landpachtverträgen, gilt es doch zu dieser Zeit auslaufende Verträge zu verlängern oder neue Verträge abzuschließen. Immer wieder wird hierbei die Frage nach der Möglichkeit des Widerrufs eines geschlossenen Landpachtvertrages oder nach der Notwendigkeit einer Widerrufsbelehrung für Verbraucher gestellt, besser bekannt als Haustürwiderruf. Hierzu sollen die folgenden Ausführungen Aufschluss geben.

Das Gesetz schützte in der bis 2014 geltenden Fassung einen Verbraucher, der in seiner Wohnung von einem Unternehmer zu einem Vertragsabschluss jedweder Art veranlasst wurde. Der Gesetzgeber räumte dem Verbraucher in diesen Fällen ein 14-tägiges Widerrufsrecht ein. In diesen 14 Tagen konnte der Verbraucher ohne Angabe von Gründen den Vertrag durch einseitige Erklärung wieder lösen. Wurde der Verbraucher durch den Unternehmer über dieses Widerrufsrecht nicht schriftlich belehrt, konnte der Widerruf sogar noch ein Jahr später erklärt werden. Dadurch sollte der – im Rechtsverkehr oftmals unerfahrene – Verbraucher vor

übereilten Abschlüssen und Überraschungen zuhause geschützt werden.

Verbraucher im Sinne des Gesetzes ist jede Person, die ein Rechtsgeschäft zu Zwecken abschließt, die überwiegend weder ihrer gewerblichen noch ihrer selbstständigen beruflichen Tätigkeit zugeordnet werden können.

Unternehmer dagegen ist jede Person oder Gesellschaft, die bei Abschluss eines Rechtsgeschäftes in Ausübung ihrer gewerblichen oder beruflichen Tätigkeit handelt (§ 14 BGB).

Der Abschluss eines Landpachtvertrages findet nicht selten in der Wohnung des Verpächters statt. Da regelmäßig der Verpächter nicht gewerblich verpachtet, der Pächter als Landwirt aber unter den Unternehmerbegriff des Gesetzes fällt, wurde das Widerrufsrecht des Verpächters in der Vergangenheit auch unter Juristen kontrovers diskutiert. Zuletzt entschied das Brandenburgische Oberlandesgericht auf eine Anwendbarkeit der Regelungen zum Haustürwiderruf des Verpächters. Spätestens jetzt ging jeder Berater von der Notwendigkeit einer schriftlichen Widerrufbelehrung für den Fall aus, dass ein Pachtvertrag zuhause bei einem Verbraucher abgeschlossen wurde. Fehlte die Widerrufbelehrung, stand



dem Verbraucher auch noch lange nach dem Ablauf der 14-tägigen Frist ein Widerrufsrecht zu.

Zwischenzeitlich hat der Deutsche Bundestag die gesetzlichen Grundlagen im Zuge der Umsetzung einer europarechtlichen Vorgabe, der EU-Verbraucherrechterichtlinie, abgeändert und die maßgeblichen gesetzlichen Regelungen neu gefasst.

Danach müssen Verträge nicht mehr im Haus des Verbrauchers abgeschlossen werden, damit diesem ein Widerrufsrecht zusteht. Es genügt, wenn die Verträge außerhalb der Büroräume des Unternehmers geschlossen werden. Damit wäre grundsätzlich jeder Pachtvertrag erfasst, der nicht im Büro des Landwirts unterzeichnet wird.

Der Gesetzgeber hat jedoch eine weitere Einschränkung vorgenommen: Ein Widerrufsrecht begründen nur solche Verträge, die eine entgeltliche Leistung des Unternehmers zum Gegenstand haben (§ 312 BGB).

Ein Landpachtvertrag stellt aber in den meisten Fällen genau den umgekehrten Fall dar. Der Verbraucher – Verpächter – erbringt mit der Besitzverschaffung der landwirtschaftlichen Nutzfläche die entgeltliche Leistung, während der Unternehmer – Pächter – hierfür das Entgelt – Pacht – zahlt.

Aufgrund dieses gesetzgeberischen Zusatzes ist also ein Widerrufsrecht des Verpächters bei Landpachtverträgen regelmäßig ausgeschlossen. Daher hat auch keine Widerrufbelehrung zu erfolgen.

Ein Widerrufsrecht des Verpächters bei Landpachtverträgen ist regelmäßig ausgeschlossen.

Fotos: Landpixel

Bis Martini steht die Erstellung und Verlängerung von Landpachtverträgen an.

Gerhard Kerres

