



## Streit muss nicht sein

Pachtzeiten: Vollständige Dokumentation der Vereinbarungen dringend zu empfehlen

**Klare Verhältnisse über Beginn und Ende eines Pachtverhältnisses sollten schriftlich festgelegt werden.**

Foto: agrar-press

Bei Pachtverhältnissen kommt es hin und wieder zu Streitigkeiten zwischen Verpächter und Pächter über die Laufzeit eines Pachtverhältnisses. Dies gilt insbesondere für mündliche Absprachen, an die sich derjenige nicht mehr erinnern kann oder will, dem diese später nicht mehr „passen“. Solche Streitigkeiten sind vielfach vermeidbar, wenn das Verhandelte und Vereinbarte auch schriftlich festgehalten wird.

### ► Pachtende „taggenau“ festlegen

Viele Pachtverhältnisse über längere Laufzeiten werden inzwischen – wie auch gesetzlich vorgeschrieben – im Rahmen eines schriftlichen Pachtvertrages dokumentiert. Und dennoch gibt es zahlreiche Pachtverhältnisse ohne schriftlichen Pachtvertrag, die aufgrund mündlicher Absprache zustande gekommen sind und nicht selten sogar über Generationen fortgesetzt werden. Solange dies im guten Einvernehmen geschieht, sind derartige Pachtverhältnisse ja auch durchaus pragmatisch. Ernst wird es jedoch, wenn – aus welchen Gründen auch immer – der Verpächter das Pachtverhältnis gegen den Willen des bisherigen Pächters zu be-

enden sucht. Nach § 594 a Abs. 1, Satz 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) gilt: „Ist die Pachtzeit nicht bestimmt, so kann jeder Vertragsteil das Pachtverhältnis spätestens am 3. Werktag eines Pachtjahres für den Schluss des nächsten Pachtjahres kündigen.“

Die ersten Schwierigkeiten beginnen schon damit, den Beginn des jeweiligen Pachtjahres auszumachen, der für die Einhaltung der Kündigungsfrist maßgeblich ist. Die so genannte „gegendübliche Pachtpraxis“ wird dazu gerne bemüht. Aber welche ist diese? Früher verbreitet und vielfach auch heute noch gültig ist „Martini“. Und da fängt es schon an: den „Martin“ gibt es am 10. und am 11. November. Manche Pachtverhältnisse werden etwa auch schon am 1. November oder erst später am 1. eines neuen Kalenderjahres aufgenommen oder zu einem sich ergebenden Zeitpunkt während eines Kalenderjahres. Was bei Beginn der Pachtung noch problemlos erschien, erweist sich nun unerwartet als Schwierigkeit, kann doch eine Kündigung unter Umständen verspätet und damit die Einhaltung der Kündigungsfrist um nahezu ein weiteres Jahr verlängert sein. Der Gesetzgeber hat dem Rechnung zu tragen versucht, indem er bestimmt hat: „Im

Zweifel gilt das Kalenderjahr als Pachtjahr.“ (§ 594 a Abs. 1 Satz 2 BGB).

Vor diesem Hintergrund wird klar, dass bei manchen Pachtverhältnissen zu deren Beendigung wenig klar ist. Bisweilen wird angeführt, für den Beginn eines Pachtverhältnisses sei die Zahlung des Pachtzinses maßgeblich. Diese werde meist „um Martini“ gezahlt. Einmal davon abgesehen, dass „um Martini“ mehr oder weniger die Wochen um den 10./11. November eines Jahres erfassen, ist der Zeitpunkt der Pachtzahlung, die üblicherweise am Ende eines Pachtjahres erfolgt, zwar ein wichtiges Indiz, aber auch kein sicherer Nachweis.

Infolgedessen kann nur dringend empfohlen werden, Beginn und Ende eines Pachtverhältnisses konkret – und am besten schriftlich – festzuhalten. Spätere Streitigkeiten sind zumindest höchst ärgerlich, wenn nach einer Kündigung der Nachfolge-Pächter die Bewirtschaftung aufnehmen will. Kann dieser etwa noch eine Winter-Einsaat durchführen? Wer sich Unsicherheiten und späteren Ärger ersparen will, sollte „in guten Zeiten“ für Klarheit sorgen.

### ► Pachtverlängerung schriftlich und vollständig

Häufig werden schriftlich geschlossene Pachtverhältnisse mit dem Ablauf der vereinbarten Pachtdauer zu den bisherigen Konditionen auf unbestimmte Zeit fortgeführt. Im Hinblick auf die einzuhaltende Kündigungsfrist wird ein „ausgelaufener“ schriftlicher Pachtvertrag wie ein Pachtverhältnis auf unbestimmte Zeit behandelt; es sei denn, für eine Verlängerung gibt es vertraglich eine eigene Regelung. Im Regelfall gilt ansonsten: Kündigungsfrist spätestens am dritten Werktag eines Pachtjahres für den Schluss des nächsten Pachtjahres! Oftmals können sich aber die Pachtparteien auf eine längerfristige Pachtfortsetzung verständigen. Dazu genügt aber nicht, dass in irgendeiner Weise schriftlich festgehalten wird, dass der bestehende Pachtvertrag verlängert wird. Vielmehr ist erforderlich, dass die schriftliche Verlängerung dem Ausgangspachtvertrag eindeutig zugeordnet werden kann.

Diese eindeutige Zuordnung kann in verschiedener Weise geschehen: Am einfachsten ist es sicherlich, die vereinbarte Pachtverlängerung auf den Ausgangspachtvertrag schriftlich mit Datum und Unterschrift der beiden Pachtparteien zu dokumentieren. Bei Nach-

trägen oder Änderungen, die eigenständig abgefasst werden, ist eine feste Verbindung mit dem ursprünglichen Pachtvertrag erforderlich (etwa durch eine Verklammerung). Eine feste Verbindung mit dem ursprünglichen Pachtvertrag ist allein dann entbehrlich, wenn der gesondert abgefasste Nachtrag alle wesentlichen Bestandteile zum ursprünglichen Pachtvertrag mit aufgreift. Dazu zählen: Ausdrückliche Bezugnahme des Nachtrages auf den Ausgangspachtvertrag, Angabe der Vertragsparteien, Angabe des Vertragsgegenstandes (Gemarkung, Flur, Flurstück, Größe), Niederschrift der wesentlichen Vertragsänderungen, Schlussregelung mit der Bekräftigung der weiteren Gültigkeit unter Aufrechterhaltung der nicht abgeänderten Regelungen sowie Unterzeichnung durch dieselben Pachtparteien wie im Ausgangspachtvertrag.

Kann eine eindeutige Zuordnung des Nachtrages zum Ausgangspachtvertrag nicht hergestellt werden, ist das Schriftform-Erfordernis nach § 585 a BGB nicht erfüllt. Dies hat das Oberlandesgericht Naumburg mit Urteil vom 31. August 2006 (AZ: 2 U 48/06) festgestellt.

Wer daher die mit einer schriftlichen Pachtverlängerung verfolgte Planungssicherheit zum Fortbestand eines Pachtverhältnisses für die vereinbarte Pachtdauer erreichen will, muss also entweder auf dem Ausgangspachtvertrag selbst oder über eine Ergänzung mit Hilfe eines Nachtrages und einer festen Verbindung mit dem Ausgangspachtvertrag oder mit einem gesondert abgefassten Nachtrag, der alle wesentlichen Änderungen oder Anpassungen unter Bezugnahme auf ein konkret bestehendes Pachtverhältnis enthält, die Pachtverlängerung eindeutig und unmissverständlich dokumentieren. Sorgfalt erspart späteren Ärger!

► **Besitz des Bewirtschafters beachten**

Rechtlich ist das Ende eines Pachtverhältnisses zu trennen vom tatsächlichen Besitz des bisherigen Pächters. Wer also ein Pachtverhältnis fristgerecht gekündigt zu haben glaubt, kann nach Ablauf der einzuhaltenden Kündigungsfrist nicht einfach die Pachtfläche in Besitz nehmen oder durch den Nachfolge-Pächter in Besitz nehmen lassen. Zwar ist der bisherige Pächter rechtlich verpflichtet, nach Ablauf der Kündigungsfrist die Pachtfläche an den Ver-

pächter zurückzugeben und diesem den Besitz einzuräumen. Verweigert der bisherige Pächter dies, weil etwa nach seiner Meinung das Pachtverhältnis nicht oder nicht fristgerecht gekündigt worden ist, kann der Besitz fortbestehen. Dies kann wiederum dazu führen, dass derjenige, der in den bisherigen Besitz des Pächters ohne dessen Zustimmung eingreift, eine verbotene Eigenmacht nach § 858 BGB begeht.

Erst jüngst hat das Oberlandesgericht Hamm mit Urteil vom 23. August 2012 (AZ: I – 10 U 68/12) klargestellt, dass der Verpächter eine frei zugängliche Pachtfläche auch nach einer Kündigung nicht gegen den Willen des Pächters wieder in Besitz nehmen darf. Weigert sich der Pächter, muss der Verpächter seinen Herausgabeanspruch nach Beendigung des Pachtverhältnisses mit gerichtlicher Hilfe durchsetzen, mithin auf Herausgabe klagen.

Die Zustimmung des bisherigen Pächters zur Herausgabe des Besitzes kann nicht nur ausdrücklich, sondern auch durch schlüssiges Verhalten erfolgen,

das also aus objektiver Sicht als Aufgabe des Besitzes zu deuten ist. Schlüssiges Verhalten als Nachweis der Besitzaufgabe dürfte indes immer dann konfliktträchtig sein, wenn die Pachtparteien über die Beendigung des Pachtverhältnisses streiten oder voraussichtlich streiten könnten. Deshalb ist Vorsicht geboten. Bekanntlich ist das „Faustrecht“ in einem Rechtsstaat wie dem unsrigen längst abgeschafft. Niemand darf sich den Besitz, mithin die tatsächliche Herrschaft über eine Sache, auf eigene Faust verschaffen. Wer dies dennoch tut, begeht verbotene Eigenmacht mit der Folge, dass er unter Umständen zum Schadenersatz herangezogen werden kann. Infolgedessen sollte sich ein jeder Verpächter darüber im Klaren sein, ob das Pachtverhältnis fristgerecht gekündigt wurde und der bisherige Pächter dies auch anerkennt. Dies unterstreicht nochmals, wie wichtig es ist, dass frühzeitig klare Verhältnisse über Beginn und Ende eines Pachtverhältnisses geschaffen werden.

*RA Johannes Rütten,  
PARTA Kanzlei für Agrarrecht*

## Verlustbescheinigung: Am 15. Dezember ist Stichtag für Kapitalanleger

Wer als Privatanleger Depots bei mehreren Banken hat, sollte sich den 15. Dezember merken. Sind Verluste entstanden, die noch in diesem Jahr steuerlich berücksichtigt werden sollen, muss bis zum 15. Dezember 2012 eine sogenannte Verlustbescheinigung bei der jeweiligen Bank oder Sparkasse beantragt werden.

Im Rahmen der Abgeltungssteuer werden 25 % Steuern zuzüglich Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer der Zinsen, Dividenden und Veräußerungsgewinne aus Wertpapieren und Derivaten automatisch von inländischen Kreditinstituten an den Fiskus abgeführt. Verluste aus entsprechenden Geschäften bei der gleichen Bank werden intern sofort mit den Gewinnen verrechnet und somit auch steuerlich berücksichtigt. Anders sieht es aus, wenn Depots bei mehreren Kreditinstituten bestehen. Eine übergreifende Verlustberücksichtigung ist auf Ebene der Kreditinstitute nicht möglich. Dies ist ausschließlich in der Einkommensteuererklärung möglich. Voraussetzung ist die Beantragung einer Verlustbescheinigung bei den jeweiligen



Banken bis spätestens zum 15. Dezember.

Wird die Verlustbescheinigung nicht beantragt, gehen keine Verluste verloren. Sie können lediglich im Jahr 2012 steuerlich nicht berücksichtigt werden. Sie werden von der Bank festgehalten und werden dann in der Zukunft berücksichtigt werden. Ob dies jedoch sinnvoller ist, hängt von der steuerlichen Situation des Anlegers ab. Aus diesem Grund ist zu empfehlen, die Beantragung einer oder mehrerer Verlustbescheinigungen mit seinem Steuerberater zu besprechen.

*Dr. Henrik Krapp, PARTA Buchstelle für  
Landwirtschaft und Gartenbau,  
Niederlassung Bonn*