

Das aktuelle Interview

Die Stellung von Gesellschaften im Pachtrecht

Landwirtschaftliche Gesellschaften und Zusammenschlüsse sind seit Jahren fester Bestandteil der agrarrechtlichen Landschaft. Wie der landwirtschaftliche Einzelunternehmer sind auch Gesellschaften oft auf das Anpachten landwirtschaftlicher Nutzflächen angewiesen, um eine ausreichende Flächenausstattung des Betriebes zu gewährleisten. Welche Besonderheiten muss man bei Pachtverträgen mit Gesellschaften beachten? Dazu befragte die LZ den Rechtsanwalt und Fachanwalt für Agrarrecht, Gerhard Kerres von der PARTA – Kanzlei für Agrarrecht – in Bonn.

LZ | Rheinland: Herr Kerres, ist ein Pachtvertrag mit einer Gesellschaft anders zu beurteilen als ein Vertrag mit einem Einzelunternehmer?



Gerhard Kerres

Die Bindung der Fläche an den Betrieb, ob Gesellschaft oder Einzelunternehmen, ist oftmals Grundlage für die Zukunft des Betriebes.

G. Kerres: Grundsätzlich sind die Verträge und die ihnen zugrunde liegenden Rechtsvorschriften identisch. Wird eine Gesellschaft tätig, wie zum Beispiel eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), handelt eine Personenmehrheit. Dadurch ergeben sich einige Besonderheiten bei den Anforderungen an den Vertrag und dessen Durchführung. Dies führt gelegentlich zu Fehlern in Verträgen, wenn eine GbR als Vertragspartner auftritt.

LZ | Rheinland: Was gilt es bei einem Pachtvertragsabschluss mit einer Gesellschaft besonders zu beachten?

G. Kerres: Wesentlicher Punkt ist das Schriftformerfordernis des Pachtvertrages, welches nur erfüllt ist, wenn alle Parteien eigenhändig unterschrieben haben und aus der Urkunde alle Parteien auch erkennbar sind. Sieht der Vertrag eine Laufzeit von mehr als zwei Jahren vor, bedarf er der Schriftform zu seiner Wirksamkeit. Je nach Rechtsform der Gesellschaft, also ob GbR, Kommanditgesellschaft, kurz KG, Gesellschaft

mit beschränkter Haftung, kurz GmbH, oder andere, ändern sich auch die Anforderungen an die Schriftform.

LZ | Rheinland: Wie ist diese Schriftform einzuhalten?

G. Kerres: Bei der GbR müssen alle Gesellschafter den Vertrag unterzeichnen oder ein vertretungsberechtigter Gesellschafter unter Hinweis auf die Vertretung der GbR. Bei der KG kann der Komplementär allein unterzeichnen. Ein Zusatz ist nicht erforderlich, da der Komplementär im Handelsregister veröffentlicht ist und dies für jeden einsehbar ist. Ist eine GmbH beteiligt, ist die Unterschrift des vertretungsberechtigten Organs der Gesellschaft ausreichend, in der Regel des Geschäftsführers.

LZ | Rheinland: Was passiert, wenn die Schriftform nicht eingehalten ist?

G. Kerres: In diesem Fall ist der Vertrag unwirksam und es gilt die gesetzliche Kündigungsfrist von zwei Jahren. Es kann jedoch gegen Treu und Glauben verstoßen, sich hierauf bei einem schon

Zur Person

Der Vorstand der Rechtsanwaltskammer Köln hat Rechtsanwalt Gerhard Kerres aufgrund seiner besonderen Fähigkeiten im Landwirtschaftsrecht gestattet, die Bezeichnung „Fachanwalt für Agrarrecht“ zu führen. Kerres ist Rechtsanwalt bei der PARTA Rechtsanwalts-gesellschaft mbH – Kanzlei für Agrarrecht. www.partarecht.de.

laufenden Pachtvertrag zu berufen. Dennoch ist die Schriftform bei Neuabschlüssen unbedingt einzuhalten.

LZ | Rheinland: Und was passiert, wenn sich eine Gesellschaft neu gründet und die Gesellschafter gepachtete Flächen nun als GbR weiter bewirtschaften wollen?

G. Kerres: Schließen sich Betriebsinhaber zusammen und die Flächen werden von der Gesellschaft weiter bewirtschaftet, liegt ein Fall der Unterverpachtung vor, die meist nicht genehmigt ist. Der Verpächter kann also abmahnen und unter Umständen sogar kündigen. Hier bietet sich an, den Verpächter zu informieren und seine Genehmigung einzuholen oder einen neuen Vertrag mit der Gesellschaft abzuschließen. Bei der bloßen Genehmigung wird die Fläche unterverpachtet mit der Folge, dass der betreffende Gesellschafter diese nur zur Nutzung einbringt. Er kann sie dann regelmäßig wieder entnehmen, sollte er aus der Gesellschaft ausscheiden. Anderenfalls bleibt die GbR Pächterin, auch wenn der Gesellschafter ausscheidet.

LZ | Rheinland: Hat ein Wechsel im Gesellschafterbestand Auswirkungen auf den Pachtvertrag?



G. Kerres: Nein. Bei dem Abschluss eines Pachtvertrages mit einer Gesellschaft begründet die Gesellschaft eigene Rechte an der Pachtfläche. Diese sind nicht an die agierenden Personen geknüpft, sondern an die Gesamtheit der Gesellschaft. So kann zum Beispiel eine GmbH, KG oder sonstige Gesellschaft insgesamt veräußert werden, ohne dass der Bestand der Pachtverträge hiervon berührt würde. Dies war für die GbR lange umstritten, ist aber nun ebenfalls weitestgehend anerkannt,

seitdem der Bundesgerichtshof die eigene Rechtsfähigkeit der GbR bestätigt hat. Somit kann zum Beispiel auch ein Altenteiler aus der GbR ausscheiden, um die Altersrente zu beantragen, ohne dass die Pachtverträge der GbR gefährdet sind. Dies gilt nur, sofern die GbR auch selbst Vertragspartner ist.

LZ | Rheinland: Welches Fazit ziehen Sie aus Ihrer Beratungspraxis bezüglich der Pachtung von Flächen durch Gesellschaften?

G. Kerres: Bei der Gründung von Gesellschaften lassen sich die betroffenen Landwirte rechtlich beraten. Dies empfehle ich auch bei dem Abschluss oder der Übernahme von Pachtverträgen. Die Bindung der Fläche an den Betrieb, ob Gesellschaft oder Einzelunternehmen, ist oftmals Grundlage für die Zukunft des Betriebes. Daher sollte hier kein Risiko eingegangen werden, ist doch die Anpachtung von Flächen häufig auch mit Investitionen verbunden. ◀

LESERBRIEFE

Auch Tiger willkommen heißen?

Zum Artikel „NRW ist bereit für den Wolf“ in LZ 19-2016, S. 12

Ich finde es gut, wenn man sich um die Gestaltung des ländlichen Raumes und die Lebensumstände dort Gedanken macht. In einer Zeit der Urbanisierung stellen wir „Landbewohner“ oft fest, dass immer weniger für den ländlichen Raum getan wird. Gleichwohl ist dieser ein starker Rückhalt – ja sogar Lebensgrundlage für alle Bürgerinnen und Bürger. Als wichtiger Erholungs- und Ressourcenzentrum bekommt das Land immer größere Bedeutung. Aber das Wichtigste ist immer noch die nachhaltige Produktion von gesunden Lebensmitteln, auf die keiner von uns verzichten kann.

Ich kann die Willkommensrufe der Naturschutzverbände und des Ministers zum Wolf nicht mehr hören. Geht man doch hier von einer völlig verklärten Vorstellung der Wiederansiedlung in Deutschland aus. Im bevölkerungsreichsten Bundesland NRW gibt es aus meiner Sicht keinen Platz mehr für dieses Raubtier. Nicht umsonst ist der Wolf mit zunehmender Ansiedlung des Menschen, der sich schon früher seine Nahrung von der Natur durch Ackerbau und Viehzucht abtrotzen musste, zum Ende des 19. Jahrhunderts in unserer Region ausgestorben. Das hatte gute Gründe.

Und heute, da die Zivilisation mit der dazugehörigen Infrastruktur sich gegenüber dem Zeitraum der Ausrottung total verändert und weiterentwickelt hat, ist erst recht kein Platz hier für dieses Tier. Das sollte man auch aus Grün-

den des Tierschutzes gegenüber dem Wolf, aber auch im Blick auf seine zur Verfügung stehende Beute betrachten. Sicherlich können sich Tiere dem Lebensraum in gewisser Weise anpassen. Das sieht man an den Füchsen und den Wildschweinen in den Städten. Ob dieser Zustand erstrebenswert und tierschutzgerecht ist und um die Komponente Wolf noch erweitert werden muss, erschließt sich mir nicht.

Darum kann ich etwaige Formulierungen wie „Es ist ein großer Erfolg für den Natur- und Artenschutz, dass Wölfe nach Nordrhein-Westfalen wieder zurückkehren ...“ überhaupt nicht verstehen. Es ist richtig, dass der Wolf geschützt ist, aber auch das ist ein grundsätzlicher Fehler. Schützen sollte man das, was vom Aussterben bedroht ist. Der Wolf allerdings ist nach Expertenmeinung nicht bedroht. Es gibt auf der Welt noch genügend Verbreitungsgebiete, in denen dieses Raubtier gut zurechtkommt und auch bejagt werden darf. Wir haben doch auch nicht vor, bei uns Elefanten und Tiger willkommen zu heißen – oder? Nur weil diese Arten schützenswert sind, haben sie keinen Anspruch darauf, sich hier auszubreiten.

Nun zu den Problemen mit der Viehhaltung in NRW. Sollte der Wolf kommen, ist die Viehhaltung mit Weidegang bei uns vorbei. Da haben wir heute Weideviehprogramme, die von der Landesregierung gefördert werden. Auch aus Tierwohl-Gründen werden unsere Bauern angehalten, den Tieren Weidegang zu ermöglichen. Gerade im Bergischen Land ist die Masse der Tiere im Sommer auf der Weide. Es ist fast selbstverständlich, dass das Landschaftsbild bei uns von einem wunderschönen Wechsel von Wald, Wiese und auf den Weiden

grasenden Jungrindern und Kühen geprägt wird. Kommt der Wolf, ist das vorbei.

Helmut Dresbach, Waldbröl

Auf unsere Knochen reduziert?

Zu den neuen Rübenverträgen und geänderten Anlieferungen

Die neu ausgehandelten Rübenlieferungsverträge 2017 bis 2019 sind noch nicht einmal alle unterschrieben, da ändert man die Rahmenbedingungen zur Anlieferung 2016. Nicht genug damit, dass man uns nach dem Auslaufen der Zuckermarktordnung mit der Ernte 2017 und folgende schlechtere Preise, mehr Risiko und einen Eigenanteil der Transportkosten sowie eine weitere Ausdehnung der Anlieferung bis in den Februar vorgibt. Nachdem nun die neuen Verträge inzwischen ausgehandelt und auch teilweise schon mit Zählknirschen unterschrieben wurden, wird eine weitere Last beziehungsweise Kostenreduzierung auf die Erzeuger abgewälzt. Personaleinsparungen bei der Anlieferung und der zeitweisen Zwischenlagerung auf dem Fabrikgelände sollen durch kontinuierliche Anlieferung Tag und Nacht ermöglicht werden. Wieder einmal werden die Kosten der Industrie auf unsere Knochen reduziert. Im Klartext: Schlepper raus, Mulden rein.

Während der Wartezeiten könnten wir aber zusätzliche Dienstleistungen – natürlich ohne Bezahlung – wie die Pflege der Grünanlagen oder des Fabrikhofes übernehmen. Tut mir leid, aber so geht man nicht mit langjährigen, zuverlässigen Partnern um.

Albert M. Kamerichs, Mönchengladbach