

Grundwissen zum Pachtvertrag^{*}

Assoz. Prof. Giorgi Rusiashvili

Nino Kavshbaia

I. Der Gegenstand des Pachtvertrags und die Abgrenzung von anderen Rechtsverhältnissen

Ein Pachtvertrag kann sich im Gegensatz zu einem Mietvertrag nicht nur auf Sachen, sondern auch auf Rechte oder auf eine Gesamtheit von Rechten und Sachen beziehen.¹ Ein Beispiel für Letzteres ist die Pacht eines Unternehmens oder - in der Praxis noch üblicher - eines Restaurants. Der Pächter hat nach 581 I 1 GeoZGB das Recht, den Gegenstand nicht nur zu nutzen, sondern auch im Rahmen seines üblichen wirtschaftlichen Gebrauchs Früchte zu ziehen (Art. 154 I-III GeoZGB).² Der Pachtvertrag als solcher ist jedoch lediglich ein Verpflichtungsgeschäft. Die Änderung der sachenrechtlichen Lage der Früchte (Ernte auf landwirtschaftlichen Flächen, Ansprüche, die durch ein gepachtetes Unternehmen erworben wurden) erfordert einen unabhängigen Sachverhalt des Erwerbs des Rechts, der im Falle von Sachen und Rechten in Art. 154 IV GeoZGB festgelegt wird.³ Der Erwerb von Eigentum auf den Früchten erfolgt durch die Gewährung des An-

eignungsrechts an den Pächter durch den Verpächter. Der Pächter kann auf der Grundlage des Pachtvertrags die Aneignungsgestattung im Rahmen von Art. 581 I 1 GeoZGB verlangen.⁴

Die Trennung von Miet- und Pachtvertrag ist bei der Übergabe von Räumen, um dort ein Unternehmen zu organisieren, besonders problematisch. Maßgebend ist dabei nicht die von den Parteien gewählte Bezeichnung, sondern der objektive Inhalt der von ihnen vereinbarten Vereinbarung, der sich aus der Auslegung ihres Willens gemäß Art. 52 GeoZGB ergibt. Nach einer Ansicht⁵ liegt die Pacht vor, wenn der Raum mit dem für den Betrieb des Unternehmens erforderlichen Inventar übergeben wurde.⁶ In diesem Fall wird das Einkommen jedoch nicht durch den Raum als solchen, sondern durch das darin platzierte Unternehmen erzielt. Daher sollte nicht zwischen Raummiete und Raumpacht unterschieden werden, sondern zwischen Raummiete und Unternehmenspacht.⁷ Hierfür liefert das in der obigen Stellungnahme vorgeschlagene Kriterium – die Übergabe des Inventars – einen wichtigen Anhaltspunkt.⁸ Es ist jedoch zu beachten,

^{*} aus dem Georgischen von David Maisuradze.

¹ K. Larenz, Lehrbuch des Schuldrechts, BT II/1, 13. Aufl., München 1986, § 49 I.

² Genau mit diesem Argument wurde ein Gutachten, das eine Pachtmiete einkalkuliert hat, in einer Streitigkeit zurückgewiesen, in der die Kläger die Vorteile aus der unberechtigten Benutzung der Sache nach den Regeln der ungerechtfertigten Bereicherung ersetzt haben wollten, OGH, Urt. v. 8. Dezember 2015, № 3b-220-207-2015.

³ J. F. Baur/R. Stürner, Sachenrecht, 18. Aufl., München 2009 § 53 Rn. 45 ff.

⁴ H. Brox/W.-D. Walker Besonderes Schuldrecht, 42. Aufl. 2018 § 14 Rn. 4.

⁵ RGZ 91, 311.

⁶ OGH, Urt. v. 22. März 2011, № 3b-1359-1197-2010; OGH, Urt. v. 18. Dezember 2015, № 738-700-2015.

⁷ BGH, Urt. v. 11. Mai.1986 - IVa ZR 248/84.

⁸ OGH, Urt. v. 3. April 2015, № 3b-650-617-2014 – in diesem Fall war das Rechtsverhältnis als Pacht benannt, der

dass das Unternehmen auch immaterielle Vermögenswerte wie Kunden und Geschäftskontakte umfasst. Wenn der Nutzer des Raums alle diese Vermögenswerte selbst erwerben muss, selbst im Falle der Übergabe des mit Inventar ausgestatteten Raums, liegt nur die Miete dieses Raums und nicht die Unternehmenspacht vor.

II. Allgemeiner Rechtsstatus der Vertragsparteien

Nach Art. 581 2 GeoZGB sind auf die Pacht die Vorschriften über den Mietvertrag entsprechend anzuwenden, soweit durch die Art. 581 ff GeoZGB nicht ein anderes bestimmt ist.

1. Rechte und Pflichten der Parteien

a) Pflichten des Verpächters

Im Gegensatz zum Vermieter ist der Verpächter nicht nur verpflichtet, das Vermögen zur Nutzung zu übergeben, sondern auch (im Sinne von Art. 154 GeoZGB) die Möglichkeit der Fruchtziehung zu gewährleisten, soweit die Früchte nach einer ordnungsgemäßen Wirtschaft als Ertrag zu erzielen sind (Art. 581 I 1 GeoZGB).⁹ Zu diesem Zweck sollte im Falle einer Unternehmenspacht die Kundendaten, Geschäftskontakte und vorhandenen Geschäftsbeziehungsdokumenten übergeben bzw. andere Mittel zur Kenntnisnahme bereitgestellt werden. Der Gewinn, den das Unternehmen während des Pachtverhältnisses erzielt, gehört dem Pächter gemäß Art. 154 I GeoZGB, der analog auch für die Erträge gilt, die

durch die Gesamtheit von Sachen und Rechten erzielt werden.¹⁰

Anders ist es, wenn solche zusätzlichen Früchte erhalten werden, die nicht mehr als durch einen ordnungsgemäßen wirtschaftlichen Betrieb des Unternehmens gezogen angesehen werden können. Auch hier ist zwischen schuld- und sachenrechtlichen Dimensionen zu unterscheiden. Schuldrechtlich gehören die zusätzlichen Früchte nicht dem Pächter. Es muss jedoch von der sachenrechtlichen Lage unterschieden werden, für die Art. 154 IV GeoZGB entscheidend ist. Beispiel: Ein Waldpächter beginnt, einen ganzen Wald zu fällen. In diesem Fall ist der Verpächter vertraglich nicht verpflichtet, dem Pächter das Aneignungsrecht über den Umfang der ordnungsgemäßen Wirtschaft hinaus einzuräumen. Daher gibt es normalerweise angesichts zusätzlicher Früchte kein derartiges Aneignungsrecht, und der Pächter kann kein Eigentum an dem Holz erwerben.

Der Verpächter ist verpflichtet, nur den fruchtproduzierenden (fähigen) Gegenstand zu übergeben.¹¹ Im Falle der Störung der Fruchtziehung liegt daher nur dann ein Mangel des Pachtgegenstandes im Sinne der Art. 533 und 581 II GeoZGB vor, wenn die Gründe für die Störung die Eigenschaften der Sache selbst sind^{12,13}. Bei Naturkatastrophen ist dies nur dann der Fall, wenn sich das Grundstück an einem von diesen

¹⁰ M. Wolf/J. Neuner, Allgemeiner Teil des Bürgerlichen Rechts, 11. Aufl., München 2016, § 27 Rn. 12.

¹¹ Er ist aber nicht verpflichtet, den Schutz von öffentlichen Objekten zu gewährleisten, wenn dies durch den Vertrag nicht direkt vorgesehen ist, OGH, Urt. v. 10. März 2015, № 36-1265-1205-2014..

¹² Zum Beispiel die Untauglichkeit des Grundstück zur Einrichtung eines Kioskes, OGH, Urt. v. 25. Januar 2017, № 36-1033-994-2016.

¹³ J. Esser/H.-L. Weyers, Schuldrecht BT II/1, 8. Aufl., Heidelberg 1998, § 23 II 2.

Benutzer aber stattete den Raum nach dem Vertragsschluss selbst durch für seine Arbeitstätigkeit notwendige Konstruktionen aus.

⁹ OGH, Urt. v. 18. Dezember 2015, № 738-700-2015.

Naturkatastrophen besonders gefährdeten Ort befindet.

b) Pflichten des Pächters

Der Pächter ist gemäß Art. 581 I 2 GeoZGB zur Zahlung des vereinbarten Pachtzinses verpflichtet. Die Vorschriften über den Mietvertrag finden in diesem Bereich entsprechende Anwendung.

Im Gegensatz zu einem Mietvertrag können die tatsächliche Nutzung des Vertragsgegenstandes und die Führung des damit verbundenen Betriebs nicht nur ein Recht, sondern auch eine zusätzliche Verpflichtung des Pächters gemäß Art. 316 I, II GeoZGB darstellen.¹⁴ Dies gilt vor allem für die Unternehmenspacht, da durch die Betriebsunterbrechung für einen bestimmten Zeit sowohl die Kundschaft als auch die Geschäftskontakte verloren gehen. „Verpflichtung zur Fortsetzung des Betriebs“ in diesem Sinne ergibt sich auch indirekt aus den Art. 581 II und 564 GeoZGB, da der Pächter im Falle der Betriebsunterbrechung den Gegenstand (das Unternehmen) nach der Beendigung des Pachtverhältnisses nicht in angemessenem Zustand zurückgeben kann.

2. Beendigung des Pachtverhältnisses

Zusätzlich zum oben genannten, gelten im Falle eines Pachtverhältnisses besondere Regeln für die Kündigung des Vertrages. Im Gegensatz zu einem Mietvertrag gelten hier verlängerte Kündigungsfristen. Aufgrund der Tatsache, dass es viel länger dauert, das Land zu bewirtschaften oder das Recht gewinnbringend zu investieren bzw. es zu amortisieren, ist eine Kündigung erst

am Ende des Pachtjahres zulässig (Art. 589 GeoZGB). Die Kündigungserklärung ist gemäß Art. 589 I GeoZGB einen Monat nach Ablauf des Pachtjahres zulässig. Darüber hinaus schließt Art. 590 GeoZGB die Kündigung durch den Verpächter im Falle des Todes des Pächters, ohne Einhaltung der Frist, aus.

Art. 591 GeoZGB schließt zwar – falls der Pächter den Gegenstand nach Beendigung des Verhältnisses nicht zurückgibt – als *lex specialis* Art. 567 I GeoZGB aus, enthält aber nichts wesentlich Neues.

III. Grundpacht mit Inventar

Im Falle der Verpachtung des Grundstücks mit Inventar werden die einschlägigen Vorschriften über den Mietvertrag zusätzlich durch Art. 583 bis 586 GeoZGB ergänzt, um die Entschädigung für beschädigtes oder zerstörtes Inventar gesetzlich zu regeln. Im Sinne des Pachtvertrags sind Inventar alle Gegenstände, die der wirtschaftlichen Nutzung des gepachteten Grundstücks dienen und räumlich damit verbunden sind, wie Werkzeuge, Maschinen, Fahrzeuge und das Vieh (lebendiges Inventar).¹⁵ Somit umfasst die Bestimmung nicht nur das Zubehör im Sinne von Art. 151 GeoZGB, sondern auch die wesentlichen und nicht wesentlichen Bestandteile, die die Funktion haben, das Grundstück zu bedienen. Die Gesetzgebung trennt die einfache Übergabe von Inventar durch Pachtvertrag (Art. 583 GeoZGB) und die generelle Übernahme des Inventars durch Pächter zum „Schätzwert“ (Art. 584 GeoZGB).

Bei der Übernahme des Inventars durch *einfache Pacht* muss der Pächter separate Teile dieses

¹⁴ Harke in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2015, § 581 Rn. 9.

¹⁵ Harke in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2015, § 582 Rn. 1.

Inventars aufbewahren (Art. 583 I GeoZGB).¹⁶ Dies umfasst Autoreparaturen, Viehfütterung usw. Wenn bestimmte Teile des Inventars aus einem Grund, für den der Pächter nicht haftet, zerstört werden oder ihre Funktion¹⁷ endgültig verlieren, was auch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Pachtgegenstandes umfasst, muss der Verpächter für deren Ersatz sorgen (Art. 583 II 1 GeoZGB).¹⁸ Es gibt eine Ausnahme von dieser Regel: Im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung kann der Pächter über bestimmte Teile des Inventars verfügen, was beispielsweise das Schlachten einer Kuh im Rahmen ordnungsgemäßer Wirtschaft umfasst, es sei denn, dies wird durch außergewöhnliche Umstände wie die Krankheit dieser Kuh verursacht.

Bei Übernahme des Inventars zum „Schätzwert“ ist der Pächter verpflichtet, das Inventar gemäß seinen Schätzwerten zurückzugeben (Art. 584 II 1 GeoZGB). Daher soll er das Inventar während des Pachtvertrags nicht nur pflegen und erneuern (Art. 584 II 1 GeoZGB), sondern auch die Gefahr eines zufälligen Untergangs tragen (Art. 584 I 1 GeoZGB). Im Gegensatz dazu hat er die Befugnis, über bestimmte Teile des Inventars innerhalb der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zu verfügen (Art. 584 I 1 GeoZGB). Das Ersatzinventar wird mit der Integrierung in das durch die Pacht übernommene Inventar, Eigentum des Verpächters (sogenannte dingliche Surrogation). Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass der Pächter zunächst selbst Eigentümer dieser Gegenstände wird. Der gutgläubige Erwerb durch den Verpächter ist aufgrund fehlenden geschäftsmäßigen Erwerbs ausgeschlossen.¹⁹

¹⁶ OGH, Urt. v. 17. Mai 2012, № 5b-499-472-2012.

¹⁷ Harke in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2015, § 582a Rn. 3.

¹⁸ BGH NJW 1961, 502.

¹⁹ Harke in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2015, § 582a Rn. 5.

Problematisch kann der Fall sein, dass der Pächter das Inventar nicht nur bewahrt, sondern auch verbessert hat. In solchen Fällen muss der Verpächter grundsätzlich die Differenz zwischen den Werten des übergebenen und zurückgegebenen Inventars bezahlen (Art. 584 II 3 GeoZGB). Zur Absicherung dieses Anspruchs steht dem Pächter nach Art. 586 GeoZGB ein gesetzliches Pfandrecht an denen in seinen Besitz gelangten Inventarstücken zu. Der Verpächter ist wiederum vor einem Aufdrängen der zusätzlichen Inventarstücke geschützt, so dass er die Annahme verweigern kann, wenn sie für die wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks nicht benötigt werden. Mit der Verweigerung geht das Eigentum an den zusätzlich erworbenen Inventarstücken wieder auf den Pächter über (Art. 584 II 2 GeoZGB).

IV. Landpacht

1. Allgemeines

Die Art. 592 bis 606 GeoZGB enthalten besondere Vorschriften für die Verpachtung landwirtschaftlicher Flächen, insbesondere für Grundstücke, die für Ackerbau und Viehzucht genutzt werden. Bei solchen Verträgen gibt es keinen allgemeinen Verweis auf das Mietrecht, für dieses Verhältnis hat der Gesetzgeber mit überlappenden und doppelten Regelungen einen unabhängigen normativen Komplex aufgestellt, der nur vereinzelt auf das Mietrecht verweist. Daneben gelten auch die allgemeinen Pachtnormen. Die Schaffung eines unabhängigen Regulierungskomplexes für die Landpacht ist (in Deutschland) in erster Linie auf den Schutz des gepachteten Grundstücks vor unsachgemäßer Bewirtschaftung zurückzuführen. Die Notwendigkeit, den Pächter zu schützen, für den Land normalerweise die Grundlage wirtschaftlicher Existenz ist, wurde später in den Vordergrund gerückt.

2. Struktur der gesetzlichen Regelung

Die Landpacht bedarf einer schriftlichen Form, wenn sie für einen bestimmten Zeitraum abgeschlossen wird (Art. 593 GeoZGB). Ist diese Voraussetzung nicht erfüllt, ist der Pachtvertrag nicht unwirksam, sondern gilt als auf unbestimmte Zeit geschlossen, sowie der ohne Formbeachtung geschlossene Mietvertrag. Die gesetzliche Bestimmung, ähnlich der Kündigung in Art. 569 GeoZGB, erscheint jedoch überflüssig, denn die Kündigung des Landpachtvertrags ist bereits erst gegen Ende des Kalenderjahres oder durch die zu Jahresbeginn erklärte Kündigung zulässig (Art. 606 GeoZGB). Darüber hinaus sollen die Parteien bei Beginn²⁰ und Beendigung des Pachtverhältnisses eine Beschreibung des Pachtgutes erstellen, um künftige Streitigkeiten über den Vertragsgegenstand zu vermeiden.²¹ Bei Nichterstellung dieser Liste oder bei fehlender Einigung wird die Angelegenheit durch einen vom Gericht bestellten Sachverständigen entschieden.

a) Pflichten des Verpächters

Die Landpacht verpflichtet gemäß Art. 595 1 GeoZGB den Verpächter zu derselben Verpflichtung wie der übliche Pachtvertrag - die Übergabe und Aufrechterhaltung des Vertragsgegenstandes. Die üblichen Ausbesserungen müssen jedoch vom Pächter auf eigene Kosten vorgenommen werden (Art. 595 2 GeoZGB). Dies kann von ihm verlangt werden, da er im Falle einer Landpacht aufgrund der langen Vertragsdauer die Kosten für die Ausbesserung des Gegenstands

mit den erzielten Gewinnen ausgleichen kann.²² Ansonsten finden die Haftungsregeln des Mietrechts für die Sach- und Rechtsmängel der Sache Anwendung. Ein erstattungsfähiger Mangel liegt jedoch nicht vor, wenn die Ernte aufgrund eines Saatgutmangels oder meteorologischen Bedingungen reduziert wurde oder gänzlich ausfällt. Nur wenn sich die Eigenschaften des Grundstücks über einen langen Zeitraum erheblich ändern, kann der Pächter eine Anpassung des Vertrags gemäß Art. 398 GeoZGB beantragen.

b) Pflichten des Pächters

Der Pächter ist verpflichtet, das übergebene Grundstück zu bewirtschaften, um eine Verringerung des Ertrags des Grundstücks aufgrund von Verwilderung zu vermeiden (Art. 595 1 GeoZGB). Daher gibt das Gesetz dem Pächter grundsätzlich das Recht, den Zweck des Grundstücks während des Pachtverhältnisses einseitig zu ändern. Die Zustimmung des Verpächters braucht er nur dann, wenn diese Änderung auch nach Fortsetzung des Verhältnisses nicht rückgängig gemacht werden kann oder es um die Verlegung des Gebäudes auf dem Grundstück geht. Die Änderung ist nur innerhalb des landwirtschaftlichen Zwecks zulässig, beispielsweise durch Aussaat einer Ernteart anstelle einer anderen. Die Änderung des landwirtschaftlichen Zwecks selbst bedarf immer der Zustimmung des Verpächters.

Die letzte Besonderheit der Landpacht liegt in der Beendigung des Vertragsverhältnisses, da die Verpachtung landwirtschaftlicher Flächen nur bei langfristiger Landbewirtschaftung vorteilhaft und wirtschaftlich rentabel ist. Nach Art. 606 I 1 GeoZGB kann daher jeder Vertragsteil die Kündigung spätestens innerhalb einer Frist von zehn Tagen

²⁰ Das Bestehen der landwirtschaftlichen Pacht ist dadurch ausgeschlossen, dass die Parteien keine Beschreibung der Sache vorgenommen haben, OGH, Urt. v. 9. März 2018, № 1499-1419-2017..

²¹ K. Larenz, Lehrbuch des Schuldrechts, BT II/1, 13. Aufl., München 1986, § 49 II.

²² K. Larenz, Lehrbuch des Schuldrechts, BT II/1, 13. Aufl., München 1986, § 49 II.

nach Beginn eines Pachtjahres für das nächste Pachtjahr erklären, wenn die Pachtzeit nicht bestimmt ist.. Haben die Parteien eine kürzere Frist vereinbart, so bedarf diese Vereinbarung der Schriftform (Art. 606 I 3 GeoZGB). In den in Art. 604 GeoZGB vorgesehenen schwierigen Situationen kann der Pächter die Fortsetzung des Pachtverhältnisses verlangen.

Nach Beendigung des Pachtverhältnisses übergibt der Pächter gemäß Art. 601 I GeoZGB das Grundstück in einem Zustand an den Ver-

pächter, der seiner ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entspricht. Darüber hinaus muss der Pächter gemäß Art. 601 I GeoZGB die gewonnenen Früchte der anderen Partei in einer solchen Menge überlassen, dass es möglich ist, die Landwirtschaft auf diesem Grundstück bis zur nächsten Ernte fortzusetzen. Wenn das Pachtverhältnis ausnahmsweise vor Ablauf des Pachtjahres endet, kann der Pächter noch einen Ersatzanspruch gegen den Verpächter in Bezug auf die hinterlassenen landwirtschaftlichen Produkte haben (Art. 601 II GeoZGB).