

Kündigung Pachtvertrag - Zahlungsverzug

10.11.2010 23:14

Preis: *****,00 € Vertragsrecht**

Beantwortet von

Rechtsanwalt Matthias Düllberg

in unter 2 Stunden



Wir haben einen landwirtschaftlichen Betrieb. Heute erhielten wir um 14:12 Uhr per Fax die Kündigung verschiedener Pachtflächen zum 11.11.2012. Der Verpächter hat die Flächen erst erworben. Gleichzeitig mit der Kündigung teilte er uns mit, dass die Pacht ab sofort an ihn zu zahlen sei, und zwar spätestens bis morgen, also dem 11.11.2010. Daraufhin soll wohl die fristlose Kündigung erfolgen.

Auf der Kündigung ist weder die Adresse des Verpächters angegeben noch die Bankdaten, die eine Überweisung möglich machen. Der Verpächter ist zwar bekannt, wird aber mit Sicherheit jede Möglichkeit der Pachtzinsübergabe zu verhindern wissen. Wie können wir uns wehren, um die außerordentliche Kündigung zu verhindern.



Antwort von
Rechtsanwalt Matthias Düllberg

11.11.2010 | 00:35



Grabenstraße 38

44787 Bochum

Tel: 0234 45934220

Web: <http://www.ra-duellberg.de>

E-Mail:

Zum Festpreis auswählen

Sehr geehrte Fragestellerin,

bevor ich Ihre Frage beantworte, möchte ich darauf hinweisen, dass diese Plattform lediglich einen ersten Einblick in die Rechtslage ermöglichen kann und keinesfalls die persönliche Beratung ersetzt. Zudem weise ich darauf hin, dass Änderungen, insbesondere Auslassungen im Sachverhalt, die rechtliche Beurteilung erheblich verändern können.

Soweit Sie vorliegend die Nutzung des Geländes für einen landwirtschaftlichen Betrieb ansprechen, gehe ich vom Vorliegen eines Landpachtvertrages im Sinne des § 585 BGB aus.

Die fristlose Kündigung aus wichtigem Grund ist hinsichtlich dieses Vertragstyps in § 594e BGB geregelt. Nach Absatz 2 dieser Vorschrift setzt die Kündigung zunächst einmal einen Zahlungsverzug über 3 Monate voraus, soweit nicht die Pacht in Zeitabschnitten von weniger als einem Jahr zu entrichten ist. In diesem Fall müsste sich der Zahlungsverzug über zwei aufeinanderfolgende Termine erstrecken. Zudem wäre regelmäßig eine vorherige Abmahnung seitens des Verpächters notwendig.

Vor diesem Hintergrund halte ich es, sofern bislang keine Zahlungsrückstände vorliegen, für ausgeschlossen, den Pachtvertrag fristlos bereits morgen wirksam fristlos kündigen zu können.

Daher kommt es auf die Frage des Zugangs der Zahlungsaufforderung (noch) nicht an.

Ob Sie bereits am 11.11.2010 zur Zahlung verpflichtet sind, vermag ich ohne den Inhalt des Pachtvertrages zu kennen, nicht eindeutig zu beantworten. Da aber auch die Kündigung zum 11.11. ausgesprochen wurde, nehme ich insoweit an, dass dies der Tag ist, nach dem sich das Pachjahr berechnet. Insoweit wäre dieser Termin grundsätzlich nicht zu beanstanden.

Natürlich kommen Sie dann nicht in Zahlungsverzug, wenn Sie die Zahlung ihrem Verpächter anbieten. Verweigert dieser die Annahme der Zahlung, käme er selbst in Annahmeverzug. Dieser Verzug würde nach meiner Einschätzung die außerordentliche Kündigung verhindern.

Hierzu ist es zwar grundsätzlich nötig, dass Ihr Angebot tatsächlich so erfolgt, wie die Leistung geschuldet ist. Dementsprechend wäre es nötig, sofern der Vertrag nichts anderes hierzu sagt, die Pacht direkt am Wohnort des Verpächters anzubieten. Da dieser Ihnen hier allerdings weder eine Adresse, noch eine Bankverbindung genannt hat,

dürfte ein wörtliches Angebot nach § 295 BGB hier ausreichend sein. Sollte eine Kontaktaufnahme mangels Telefon- oder Faxnummer gänzlich unmöglich sein, wäre dieses Angebot im Rahmen des § 296 BGB wohl entbehrlich.

Sie sollten demnach, sofern möglich, Ihren Verpächter möglichst nachweislich kontaktieren und ihn auffordern eine Zahlungsmöglichkeit für Sie zu eröffnen. Sofern er sich weigert, oder Sie keine Möglichkeit der Kontaktaufnahme haben, besteht dann die Möglichkeit das für die Pacht benötigte Geld gemäß § 372 BGB beim Amtsgericht des Verpächters zu hinterlegen. Diese Hinterlegung wäre diesem dann gemäß § 374 Absatz 2 BGB unverzüglich anzuzeigen.

Alerternativ könnte es sich aufgrund des wirtschaftlichen Wertes der Ländereien und der Knackpunkte im Bereich des Verzuges auch anbieten, sich direkt an einen Rechtsanwalt in Ihrer Nähe zu wenden, um den Sachverhalt auch unter Berücksichtigung der vertraglichen Abreden zu erörtern.

Auch in diesem Fall ist es aber jedenfalls sinnvoll, den Verpächter umgehend zur Annahme der Pacht aufzufordern.

Ich hoffe Ihnen einen ersten Überblick in die Rechtslage ermöglicht zu haben. Sollten noch etwas unklar geblieben sein, machen Sie bitte von der kostenlosen Nachfragefunktion Gebrauch.

Mit freundlichem Gruß



Wir
empfehlen

Die Anwalt Flatrate

Sie sind Vermieter einer oder mehrerer Immobilien und sorgen dafür, dass alle immer ein trockenes und warmes Dach über dem Kopf haben?

[Mehr Informationen](#)

[Jetzt eine Frage stellen](#)

frag-einen-anwalt.de © 2018 QNC GmbH | Impressum

TESTSIEGER
einer unabhängigen
Verbraucherstiftung

Im Test: 8 Anbieter von
Online Rechtsberatung
Ausgabe 02/2008

