

Vorpachtrecht-Klausel unwirksam

12.03.2019, 18:28 | Politik, Recht & Gesellschaft

Pressemitteilung von: *kanzlei JURA.CC*

Presseagentur: *kanzlei JURA.CC*



Rechtsanwalt Dipl.-Jur. Jens Usebach, LL.M. unterstützt Verpächter & Pächter

Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 24.11.2017 zum Aktenzeichen LwZR 5/16 entschieden, dass die in einem Landpachtvertrag von dem Pächter als Allgemeine Geschäftsbedingung gestellte Klausel, wonach ihm "ein Vorpachtrecht" eingeräumt wird, ohne dass der Inhalt dieses Rechts näher ausgestaltet wird, wegen Verstoßes gegen das Transparenzgebot unwirksam ist.

Im konkreten Fall war ein Mann Eigentümer mehrerer Grundstücke. Mit Landpachtvertrag verpachtete er dieses Grundstück. Das Vertragsmuster wurde von dem Pächter des Grundstückes gestellt. Dort befand sie die Klausel drin:

"Dem Pächter wird für die in § 1 aufgeführten Pachtflächen ein Vorpachtrecht eingeräumt."

Es kam, wie es kommen musste, der Eigentümer verpachtete es anderweitig und der Pächter zog sein Vorpachtrecht.

Der Eigentümer verlor in den ersten beiden Instanzen.

Nun hat der Bundessgerichtshof zugunsten des Eigentümers entschieden, dass die enthaltene Klausel wegen Verstoßes gegen das Transparenzgebot gemäß § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB unwirksam ist.

Der Verwender Allgemeiner Geschäftsbedingungen ist verpflichtet, den Regelungsgehalt einer Klausel möglichst klar und überschaubar darzustellen.

Zudem verlangt das aus dem Transparenzgebot abgeleitete Bestimmtheitsgebot, dass die Klausel die wirtschaftlichen Nachteile und Belastungen soweit erkennen lässt, wie dies nach den Umständen gefordert werden kann.

Abzustellen ist auf die Erwartungen und Erkenntnismöglichkeiten eines durchschnittlichen Vertragspartners des Verwenders im Zeitpunkt des Vertragsschlusses.

Auf die individuelle Interessenlage im Einzelfall kommt es entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts nicht an.

Unter Anwendung dieses Maßstabs folgt die Intransparenz jedenfalls daraus, dass bei einem Vorpachtrecht, das – wie hier – einem Pächter ohne weitere Konkretisierung eingeräumt wird, unklar bleibt, für wie viele Fälle es gelten soll und auf welchen Zeitraum es sich erstreckt.

Im Gesetz ist das Vorpachtrecht nicht geregelt.

Dass die gesetzlichen Vorschriften des schuldrechtlichen Vorkaufsrechts grundsätzlich entsprechend anzuwenden sind, vermag an der fehlenden Bestimmtheit nichts zu ändern, weil diese Vorschriften wegen der Unterschiede zwischen Kauf und Pacht für die hier maßgebliche Frage des Entstehens des Vorpachtrechts nicht aussagekräftig sind.

Für den Verpächter sind deshalb die wirtschaftlichen Nachteile und Belastungen, die aus der Klausel folgen, nicht hinreichend zu erkennen.

Mehr Informationen auf: <http://www.jura.cc>

Portrait

Rechtsanwalt Dipl.-Jur. Jens Usebach, LL.M. unterstützt Verpächter & Pächter rund um das Landpachtrecht!

News-ID: 1041263 • Views: 622 (Stand: 19.10.2026)

Link zur Pressemitteilung:

<https://www.openpr.de/news/1041263/Vorpachtrecht-Klausel-unwirksam.html>