

LwZR 5/16 - Unwirksamkeit einer Klausel über ein Vorpachtrecht des Pächters

Der Bundesgerichtshof hat heute 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.

Sachverhalt:

Der Beklagte ist Eigentümer mehrerer [Grundstücke](#). Mit [Vertrag](#) vom 1. März 2001 verpachtete er sie bis zum 30. September 2014 an den Kläger. Das Vertragsmuster wurde von dem Kläger gestellt. § 11 des Vertrages bestimmt:

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

Am 8. Januar 2013 verpachtete der Beklagte die Flächen ab dem 1. Oktober 2014 für die Dauer von zwölf Jahren an die Streithelferin. Daraufhin erklärte der Kläger gegenüber dem Beklagten, dass er das Vorpachtrecht ausübe. Dem widersprach der Beklagte.

Bisheriger Prozessverlauf:

Das [Amtsgericht](#) hat festgestellt, dass zwischen dem Kläger und dem Beklagten aufgrund der Ausübung des Vorpachtrechts ein [Vertrag](#) mit dem Inhalt des Vertrages vom 8. Januar 2013 zustande gekommen ist. Die hiergegen gerichtete Berufung des Beklagten hat ebenso wie die Widerklage, mit der festgestellt werden soll, dass zwischen den Parteien in dem Landpachtvertrag vom 1. März 2001 kein Vorpachtrecht wirksam vereinbart worden ist, keinen Erfolg gehabt.

Entscheidung des Bundesgerichtshofs:

Die Revision des Beklagten hatte Erfolg. Der Senat für Landwirtschaftssachen hat die Klage abgewiesen und der Widerklage stattgegeben.

Zur Begründung hat der Senat ausgeführt, dass die in § 11 des Landpachtvertrages vom 1. März 2001 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 so weit 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.

Urteil vom 24. November 2017 – [LwZR 5/16](#)