

ZfIR 2017, A 5

BGH: Unwirksamkeit einer Klausel über ein Vorpachtrecht des Pächters

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, ist wegen Verstoßes gegen das Transparenzgebot unwirksam (**BGH, Urt. v. 24. 11. 2017 – LwZR 5/16**).

Der Verpächter (Beklagter) hatte dem Pächter (Kläger) mehrere Grundstücke von März 2011 bis 30. 9. 2013 verpachtet. In dem vom Kläger gestellten Vertragsmuster fand sich unter § 11 die Vereinbarung eines Vorpachtsrechts. Der Verpächter verpachtete im Anschluss an den Vertrag die Flächen ab dem 1. 10. 2014 für zwölf Jahre an die Streithelferin. Daraufhin übte der Kläger das Vorpachtrecht aus.

Die Klage war in den Vorinstanzen erfolgreich. Im Revisionsverfahren gab der BGH nun dem Beklagten recht. Ein Vorpachtrecht sei nicht wirksam vereinbart worden. Die Klausel verstößt wegen mangelnder Bestimmtheit gegen das Transparenzgebot gemäß § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB und ist damit unwirksam. 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. Im vorliegenden Fall blieb bei dem ohne weitere Konkretisierung eingeräumten Vorpachtrecht unklar, für wie viele Fälle es gelten soll und auf welchen Zeitraum es sich erstreckt.

(Quelle: Pressemitteilung des BGH Nr. 188/2017 vom 24. 11. 2017)