
Datum: 01.02.2005
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 10. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 10 U 119/04
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2005:0201.10U119.04.00

Vorinstanz: Amtsgericht Dorsten, 2 Lw 14/03

Tenor:

Auf die Berufung des Beklagten wird das am 19. Mai 2004 verkündete Urteil des Amtsgerichts - Landwirtschaftsgericht - Dorsten abgeändert.

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kläger tragen die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Den Klägern bleibt nachgelassen, die Zwangsvollstreckung des Beklagten wegen der Kosten gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils beizutreibenden Betrages abzuwenden, wenn nicht der Beklagte zuvor Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Gründe:

I.

1

2

3

Die Kläger sind aufgrund des notariellen Übertragungsvertrages vom 24.11.1995 seit dem 15.7.1996 Eigentümer der im Grundbuch von E Bl. 6586 eingetragenen landwirtschaftlichen Besitzung. Das zunächst der Übergeberin, der Mutter der Kläger Frau X eingeräumte Nießbrauchsrecht ist am 14.1.1998 gelöscht worden.

Mit notariellem Vertrag vom 31.3.1978 hatte Frau X dem Beklagten den Grundbesitz verpachtet. Außerdem war dem Beklagten ein Vorkaufsrecht eingeräumt worden, welches im Grundbuch eingetragen ist. Wegen der Einzelheiten wird auf den Vertrag vom 31.3.1978 Bezug genommen.

Die Kläger haben mit ihrer Klage die sofortige Räumung der Pachtsache, hilfsweise zum 31.12.2003, sowie die Bewilligung der Löschung des zu seinen Gunsten im Grundbuch eingetragenen Vorkaufsrechts verlangt. Sie haben mit Schreiben vom 18.12.2002 die fristlose Kündigung erklärt und diese darauf gestützt, dass der Beklagte den Hof landwirtschaftsfremd an den Dachdeckerbetrieb H unterverpachtet habe, dass auf dem Hofgelände ohne Zustimmung der Verpächterin und ohne behördliche Genehmigung ein Bürogebäude errichtet worden sei und dass aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung die Abwasserentsorgung nunmehr gesetzeswidrig sei.

Hinsichtlich des unstreitigen Sachverhalts, des streitigen Tatsachenvorbringens der Parteien in erster Instanz und der erstinstanzlich gestellten Anträge wird auf den Tatbestand des am 19. Mai 2004 verkündeten Urteils des Amtsgerichts - Landwirtschaftsgericht - Dorsten Bezug genommen.

Das Landwirtschaftsgericht hat Beweis erhoben durch Einholung einer Auskunft des Kreises S zu der beanstandeten Abwasserbeseitigung sowie durch Vernehmung der Zeugen H, C und L (beide Umweltamt des Kreises S). Auf das Antwortschreiben des Landrats des Kreises S vom 26.8.2003 sowie das Sitzungsprotokoll vom 16. 2.2004 wird verwiesen.

Durch das am 19.5.2004 verkündete Urteil hat das Landwirtschaftsgericht der Klage stattgegeben und die Kosten dem Beklagten in vollem Umfang auferlegt. Dabei hat es den Beklagten zur Räumung entsprechend den Grundstücksbezeichnungen des Antrages aus der Klageschrift verurteilt, obwohl die Kläger diesen Antrag mit Schriftsatz vom 10.4.2003 den zwischenzeitlich geänderten Bezeichnungen der Grundstücksparzellen angepaßt und darauf bei ihrer Antragstellung in der mündlichen Verhandlung Bezug genommen hatten. Das Landwirtschaftsgericht ist davon ausgegangen, dass das Pachtverhältnis durch die Kündigung der Kläger vom 18.12.2002 zumindest zum 31.12.2003 aufgelöst worden ist und der Beklagte nunmehr die Pachtsache räumen und herausgeben muß. Auf die Gründe für eine fristlose Kündigung komme es nicht mehr an. Im übrigen wird auf die Ausführungen in dem Urteil vom 19.5.2004 verwiesen.

Gegen dieses Urteil richtet sich die Berufung des Beklagten, mit der er geltend macht, dass eine Kündigung des Pachtvertrages nur gemäß § 594 a BGB in Betracht komme. Die Frist ende dann aber erst frühestens am 31.12.2004, insoweit seien die Berechnungen des Landwirtschaftsgerichts nicht korrekt. Da die Kündigung vom 18.12.2002 zudem unwirksam sei, sei das Pachtverhältnis frühestens mit Zustellung der Klageschrift am 21.3.2003 gekündigt worden. Die Gründe für eine außerordentliche Kündigung seien bekannt gewesen und hingenommen worden. Die Kläger könnten deshalb jetzt eine fristlose Kündigung nicht mehr darauf stützen.

Der Beklagte beantragt,

das angefochtene Urteil abzuändern und die Klage abzuweisen.	
Die Kläger beantragen,	12
die Berufung zurückzuweisen, jedoch mit der Maßgabe, dass Herausgabe des Hofes, bestehend aus den im Antrag vom 10.4.2003 aufgeführten Parzellen, verlangt werde.	13
Die Kläger verteidigen das angefochtene Urteil und sind der Auffassung, dass die fristlose Kündigung mit Schreiben vom 18.12.2002 wirksam erklärt worden sei. Die unstreitigen Tatsachen betreffend die landwirtschaftsfremde Unterverpachtung sowie die ungenehmigte Errichtung eines Gebäudes auf dem Pachtgrundstück und auch die Abwassersituation seien ausreichende Gründe für eine fristlose Kündigung.	14
Wegen der weiteren Einzelheiten des Vorbringens der Parteien wird auf die in der Berufungsinstanz gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.	15
Der Senat hat im Termin am 1.2.2005 den Kläger zu 2) und den Beklagten persönlich angehört. Das Ergebnis der Anhörung ist in einem Berichterstattevermerk niedergelegt, auf den verwiesen wird.	16
II.	17
1.)	18
Die Berufung des Beklagten ist zulässig. Es handelt sich um eine Landpachtsache i.S.d. § 1 Nr. 1 a LwVG, für die das Landwirtschaftsgericht zuständig ist Auf das Verfahren ist gem. § 48 LwVG die Zivilprozeßordnung anzuwenden, d.h. das Landwirtschaftsgericht entscheidet durch Urteil, gegen das das Rechtsmittel der Berufung zum Oberlandesgericht gegeben ist (s. dazu Barnstdedt/Steffen LwVG 6. Aufl. § 48 Rdnr. 25).	19
Die Berufung hat auch in der Sache Erfolg und führte zur Abänderung des angefochtenen Urteils.	20
2.)	21 22
Die Kläger haben derzeit keinen Anspruch auf Räumung der Pachtsache gemäß § 596 BGB.	23
a)	24
Zwischen den Parteien besteht ein wirksamer Landpachtvertrag im Sinne des § 585 BGB. Die Kläger sind spätestens seit der Löschung des Nießbrauchsrechts ihrer Mutter X am 14.1.1998 als Verpächter in das aufgrund des notariellen Vertrages vom 31.3.1978 bestehende Pachtverhältnis eingetreten (§§ 1056, 566 BGB). Auf die Löschung des Hofvermerks am 14.3.1996 kommt es für die Frage, ob ein Landpachtvertrag vorliegt, nicht an.	25
b)	26
Das Pachtverhältnis endet aufgrund der in der Klageschrift vom 11.3.2003 enthaltenen Kündigung, die dem Beklagten am 21.3.2003 zugestellt worden ist, gemäß § 594 a BGB zum 31.12.2005. Kündigungen zu einem früheren Zeitpunkt sind nicht wirksam ausgesprochen worden.	27

aa)

Die Voraussetzungen für eine außerordentliche fristlose Kündigung oder auch für eine innerhalb der Fristen gemäß § 12 des Pachtvertrages auszusprechende Kündigung liegen nicht vor. Der dafür erforderliche wichtige Grund (§§ 594 i.V.m. 543 Abs. 1 S. 2 BGB) ist anzunehmen, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen eine Fortsetzung des Pachtverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist nicht zugemutet werden kann. Ob eine Pflichtverletzung das Vertrauensverhältnis der Vertragsparteien so nachhaltig beeinträchtigt, dass eine Fortsetzung des Pachtverhältnisses nicht mehr zumutbar ist (§ 554 a BGB) ist, hängt auch davon ab, wie lange der andere Vertragsteil die Pflichtwidrigkeit bereits hinnimmt, ohne sie zum Anlaß für eine Kündigung zu nehmen. Allgemein gilt, dass in Dauerschuldverhältnissen ein vertragswidriges Verhalten des anderen innerhalb angemessener Frist zum Anlaß einer Kündigung genommen werden muß. Allzu langes Zuwarten mit der Kündigung ist ein Indiz, dass die Fortsetzung des Pachtverhältnisses noch zumutbar ist (s. dazu BGH NJW 2000 S. 354, 358 m.w.N.).

29

Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall nicht erfüllt. Ohne dass es hier auf die einzelnen von den Klägern aufgeführten Kündigungsgründe ankommt, ist festzustellen, dass bei allen drei Gründen der beanstandete Zustand schon seit Jahren mit Kenntnis der Kläger bestand. Die Unterverpachtung an den Dachdeckerbetrieb ist im Jahr 1995 erfolgt. Das Bürogebäude wurde 1996 errichtet. Hinsichtlich der Abwasseranlage ist zwar die Ordnungsverfügung des Kreises S erst am 25.11.2002 ergangen. Der von den Klägern als Grund für die Kündigung angeführte Zustand, nämlich die ordnungswidrige Nutzung der Abwasseranlage durch den Beklagten wegen der landwirtschaftsfremden Unterverpachtung, war jedoch nicht neu. Geändert hatten sich lediglich die Vorschriften und Vorgaben der zuständigen Behörde. Unstreitig hat der Beklagte keine Veränderungen an der Anlage vorgenommen. Im übrigen ist auch zweifelhaft, ob der Beklagte überhaupt für den Zustand der Abwasseranlage verantwortlich ist oder ob dies nicht Sache der Eigentümer ist, zumal ein Teil des Pachtgrundstücks, nämlich das Herrenhaus, zwischenzeitlich von den Klägern selbst vermietet wurde und jetzt an Dritte verkauft ist.

30

Die von den Klägern angeführten Kündigungsgründe waren ihnen auch seit Jahren bekannt. Auf die Kenntnisse der Mutter als der ursprünglichen Verpächterin kommt es nicht an, da die Kläger selbst seit dem 14.1.1998 nach Löschung des Nießbrauchs Verpächter sind. Sie haben seit 1994 die Geschäfte für die Mutter geführt und sich regelmäßig auf dem Hof aufgehalten. Der Kläger zu 2) hat anlässlich seiner Anhörung vor dem Senat im Termin am 1.2.2005 eingeräumt, dass es am 10.5.2001 ein Gespräch mit dem Beklagten auf dem Pachtgrundstück gegeben hat, dessen Ergebnis sich in dem Schreiben vom 21.5.2001 widerspiegelt. Die Unterverpachtung an den Dachdeckerbetrieb und die Errichtung des Bürogebäudes sind dort ausdrücklich erwähnt.

31

Die Kläger haben jedoch die vorhandenen Verhältnisse nicht zum Anlaß für eine Beanstandung genommen, sondern sie wollten deshalb die Pacht erhöhen. Nachdem der Beklagte darauf nicht eingegangen ist, hätte vor einer fristlosen Kündigung zumindest eine Abmahnung erfolgen müssen, damit für den Beklagten klar erkennbar wurde, dass die Kläger nunmehr nicht länger bereit waren, den Zustand so hinzunehmen. Derartige Abmahnungen gibt es jedoch nicht. Im übrigen ist berücksichtigen, dass die Kläger dann nochmals ca. 1 ½ Jahre zugewartet haben, bevor sie mit dem Schreiben vom 18.12.2002 eine Kündigung ausgesprochen haben. Angesichts des seit Jahrzehnten bestehenden Vertrages und des Umstandes, dass das Pachtverhältnis auch aus der Sicht des Beklagten ohnehin zum

32

31.12.2005 beendet werden sollte, sind keine gewichtigen Gründe dafür erkennbar, dass den Klägern für die restliche Laufzeit des Vertrages nicht noch ein Abwarten zugemutet werden kann.	
bb)	33
Der Pachtvertrag endet durch ordentliche Kündigung zum 31.12.2005.	34
(1)	35
Ein fester Zeitpunkt für das Ende des Pachtverhältnisses, so dass es einer Kündigung nicht bedarf, besteht nicht. Der ursprüngliche Pachtvertrag war zwar auf die Dauer von 10 Jahren, d.h. bis 1988 geschlossen. Durch zwei schriftliche Vereinbarungen, die unmittelbar unter den Vertragstext gesetzt worden sind, haben der Beklagte und die Mutter der Kläger in der Folgezeit eine Verlängerung bis 31.12.2005 vereinbart. Darauf kommt es aber nicht an. Die Vertragsparteien haben zu einem nicht mehr feststellbaren Zeitpunkt eine mündliche Abrede über die Erhöhung des Pachtzinses von ursprünglich jährlich 7.800,00 DM auf monatlich 1.000,00 DM, jährlich 12.000,00 DM getroffen. Damit war die gemäß § 585 a BGB erforderliche Schriftform nicht mehr gewahrt, der Vertrag gilt nunmehr als für unbestimmte Zeit geschlossen. Das Formerfordernis des § 585 a BGB ist auch für nachträgliche Änderungen und Ergänzungen zu berücksichtigen, etwa wie hier für die Abänderung des Pachtzinses (s. dazu Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery, Landpachtrecht, 4. Aufl., § 585 a Rdnr. 9 m.w.N.; für Mietverträge BGH NJW-RR 1990 S. 518).	36
(2)	37
Gemäß § 594 a Abs. 1 BGB kann ein auf unbestimmte Zeit abgeschlossener Pachtvertrag von den Parteien jederzeit unter Einhaltung der in dieser Vorschrift genannten Frist gekündigt werden, d.h. spätestens am 3. Werktag des Pachtjahres zum Schluß des nächsten Pachtjahres. Die gesetzliche Frist beträgt somit fast zwei Jahre.	38
Diese Frist, die gemäß § 594 a Abs. 1 S.2 BGB abbedungen werden kann, ist hier entgegen der Auffassung der Kläger nicht in § 2 des Vertrages vom 31.3.1978 mit einem Jahr vereinbart worden. Die Regelung einer einjährigen Kündigungsfrist steht im Zusammenhang mit der Festlegung der Pachtzeit auf 10 Jahre und bezieht sich auf die erstmalige Kündigungsmöglichkeit nach Ablauf des Jahres 1987. Die Möglichkeit, dass für das Pachtverhältnis wegen der fehlenden Schriftform für spätere Zusatzvereinbarungen dann die gesetzliche Kündigungsfrist gelten würde, haben die Vertragsparteien offensichtlich nicht bedacht und geregelt. Somit kann auch § 2 des Vertrages nicht so verstanden werden, dass damit anderweitig über die ansonsten zu beachtenden gesetzlichen Kündigungsfristen eine Vereinbarung getroffen worden ist.	39
(3)	40
Eine ordentliche Kündigung durch das Schreiben der Kläger vom 18.12.2002 mit der Folge, dass der Pachtvertrag zum 31.12.2004 endete, liegt nicht vor, denn dieses Schreiben stellt keine wirksame Kündigung dar.	41
Die Kündigungserklärung ist ein einseitiges Rechtsgeschäft, das gemäß § 174 S. 1 BGB unwirksam ist, wenn es von einem bevollmächtigten Vertreter vorgenommen worden ist, die Vollmachtsurkunde im Original nicht vorgelegt wird und der Empfänger das Rechtsgeschäft aus diesem Grunde unverzüglich zurückweist. Das Kündigungsschreiben vom 18.12.2002	42

stammt unstreitig nur von dem Kläger zu 2), Heinz X, der damit zugleich auch für seinen Bruder die Kündigung erklärt hat. Eine Originalvollmacht für den Kläger zu 1) war nicht beigelegt. Der Beklagte hat dieses Schreiben unwidersprochen am 23.12.2002 (Montag) erhalten. Er hat die Kündigung mit dem Schreiben seiner Rechtsanwälte vom 27.12.2002 (Freitag), eingegangen beim Kläger zu 2) am 30.12.2002 (Montag), unter Hinweis auf die fehlende Vollmacht zurückgewiesen. Wegen der dazwischen liegenden Weihnachtsfeiertage ist die Zurückweisung unverzüglich erfolgt.

Die Zurückweisungserklärung ihrerseits ist eine empfangsbedürftige Willenserklärung, aus der sich ergibt, dass das vorgenommene einseitige Rechtsgeschäft vom Gegner nicht akzeptiert wird und für die ebenfalls § 174 BGB gilt. Dem Schreiben der Rechtsanwälte des Beklagten vom 27.12.2002 war jedoch unstreitig ebenfalls keine Vollmacht beigelegt. Das führt jedoch nicht zu ihrer Unwirksamkeit. Selbst wenn man davon ausgeht, dass die Kläger deshalb ihrerseits zu einer Zurückweisung berechtigt waren, dann ist diese mit den Schreiben vom 10.1.2003 (Freitag), eingegangen am 14.1.2003 (Dienstag), nicht rechtzeitig erfolgt. Auch unter Berücksichtigung der dazwischen liegenden Feiertage ist ein Zuwarten von mehr als einer Woche nicht mehr unverzüglich. Eine Überlegungs- und Beratungsfrist kann den Klägern angesichts des einfachen, überschaubaren Sachverhalts, bei dem es nur um die Frage eines Nachweises der Bevollmächtigung geht, und des Zwecks des § 174 BGB nicht zugebilligt werden (s. dazu MK 4. Aufl. § 174 Rdnr. 6; OLG Hamm NJW-RR 1988 S. 282 f; OLG Hamm NJW 1991 S. 1185).

Im übrigen ist zu bedenken, dass den Klägern die Berufung auf die fehlende Vollmacht zu dem Schreiben vom 27.12.2002 gemäß § 174 Abs. 2 BGB verwehrt sein dürfte, weil ihnen die Bevollmächtigung des Rechtsanwalts des Beklagten bereits bekannt war. Er war zwar im Rahmen der Kündigung des Pachtverhältnisses noch nicht für den Beklagten tätig geworden, hatte aber die vorangegangenen Verhandlungen über die Erhöhung des Pachtzinses und eventuelle Änderungen des Vertrages mit den Klägern geführt und seinem an den damaligen Vertreter der Klägerin Rechtsanwalt I gerichteten Schreiben vom 17.10.2001 (Bl. 211 d.A.) eine Vollmacht des Beklagten beigelegt. Eine Beendigung des Mandatsverhältnisses war den Klägern nicht angezeigt worden, so dass sie keine berechtigten Zweifel an der Bevollmächtigung haben konnten. Unter diesen Umständen erscheint die Berufung auf die fehlende Vorlage einer Vollmachtsurkunde treuwidrig.

(4) 45

Für eine Beendigung des Pachtvertrages zum 31.12.2004 hätten die Kläger bis spätestens zum 6.1.2003 (3. Werktag des am 1.1.2003 beginnenden Pachtjahres) ihre Kündigung wiederholen müssen. Das ist jedoch nicht geschehen. Eine erneute Kündigung liegt erst mit der Klageschrift vom 11.3.2003 vor, die dem Beklagten am 21.3.2003 zugestellt worden ist. Gemäß § 594 a Abs. 1 S. 1 BGB endet das Pachtverhältnis damit zum 31.12.2005.

3.) 47

Da der Pachtvertrag noch besteht, haben die Kläger auch keinen Anspruch gegen den Beklagten auf Erteilung der Löschungsbewilligung des zu seinen Gunsten gemäß § 15 des Pachtvertrages im Grundbuch eingetragenen Vorkaufsrechts. Darauf, dass inzwischen für einen Teil der Parzellen, die die Kläger bereits verkauft haben, diese Löschungsbewilligung erteilt ist, kommt es deshalb nicht an.

III. 49

50

Die Kostenentscheidung folgt aus den §§ 91 Abs. 1, 91 a ZPO.

Soweit die Parteien in erster Instanz die Klageerweiterung entsprechend dem Schriftsatz vom 14.5.2003 übereinstimmend für erledigt erklärt haben, waren die Kosten ebenfalls den Klägern aufzuerlegen. Der Beklagte hat zu keiner Zeit verlangt, dass eine Entwässerungsanlage von den Klägern hergestellt wird, die den Erfordernissen seiner gegenwärtigen Nutzung entsprach. Es bestand deshalb kein Feststellungsinteresse, so dass dieser Antrag von Anfang an unbegründet war. 51

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf den §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO. 52

Die Revision war nicht zuzulassen. Es handelt sich um eine Einzelfallentscheidung ohne grundsätzliche Bedeutung. Auch gebieten weder die Fortbildung des Rechts noch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts (§ 543 Abs. 2 ZPO). 53