
Datum: 16.06.2011
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 10. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Hamm – Senat für Landwirtschaftssachen –
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 10 U 5/11
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2011:0616.10U5.11.00

Vorinstanz: Amtsgericht Kamen, 13 a Lw 1/10

Tenor:

Auf die Berufung der Beklagten wird das am 03.12.2010 verkündete Urteil des Amtsgerichts – Landwirtschaftsgericht – Kamen teilweise abgeändert. Die Klage wird insgesamt abgewiesen.

Die Anschlussberufung des Klägers wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Kläger.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Kläger darf die Vollstreckung der Beklagten wegen der Kosten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils beizutreibenden Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leisten.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Gründe: 1

I. 2

Die Parteien streiten im Zusammenhang mit einer erfolgten Grundstücksveräußerung über die Folgen der vermeintlichen Beendigung eines durch schriftlichen Landpachtvertrag vom 06.03.1997 begründeten Pachtverhältnisses. 3

Die Beklagten sind Landwirte und Brüder. Auf ihren Namen als Pächter wurde im Frühjahr 1997 ein „Pachtvertrag über landwirtschaftliche Grundstücke“ ausgefertigt, den auf Verpächterseite die seinerzeitige Grundstückseigentümerin W in W2 und auf Pächterseite der Beklagte zu 1) unterzeichneten. Verpachtet wurden nach dieser Vereinbarung 40 Grundstücke der G, welche im Einzelnen in einem Anhang zu § 1 des Pachtvertrages aufgelistet waren. Die Verpachtung erfolgte für die Zeit vom 01.04.1997 bis 31.10.2009, wobei sich das Pachtverhältnis nach dem 31.10.2009 auf unbestimmte Zeit verlängern sollte, wenn nicht einer der Vertragsteile mindestens sechs Monate vor Ablauf der vereinbarten Pachtzeit einer Verlängerung schriftlich gegenüber dem anderen Vertragsteil widersprach. Als Pachtjahr wurde der Zeitraum 01.11. bis 31.10. des Folgejahres festgelegt. Nach § 4 des schriftlichen Pachtvertrages sollte der jährliche Pachtpreis aus einer Landpacht in Höhe von 650,00 DM je ha für 23,5145 ha landwirtschaftliche Nutzfläche – mithin in Höhe eines jährlichen Betrages von 15.284,43 DM – zu zahlen sein, wobei die in der Anlage zu § 1 des Vertrages aufgelisteten Grundstücke einer Gesamtfläche von 33,9662 ha entsprachen. Wegen der weiteren Einzelheiten der schriftlichen Pachtvereinbarungen wird auf die Anlage zur Klageschrift (Bl. 18 ff d.A.) Bezug genommen.	4
Die Eigentümerin und Verpächterin W verstarb vor Ablauf der vereinbarten Pachtzeit. Die verpachteten Grundstücke wurden im Grundbuch von G auf das neue Blatt ##### aufgrund der unübersichtlich gewordenen Voreintragungen im Grundbuch von G Blatt ##### umgeschrieben und als Eigentümerin die Tochter der Frau W – Frau u – im Grundbuch eingetragen.	5
Mit Schreiben vom 12.03.2008, wegen dessen Einzelheiten auf die Anlage 3 zur Klageschrift (Bl. 28 d.A.) Bezug genommen wird, erklärte Frau u mit der Adressatenangabe	6
„Herrn C ... B	7
Verteiler: Herrn C2 ... B2“	8
die Kündigung des Pachtvertrages über landwirtschaftliche Grundstücke vorsorglich mit Wirkung zum 31.10.2009. Zwischen den Parteien ist streitig, ob ein solches Kündigungsschreiben nur den Beklagten zu 2) auf dem Postwege erreichte oder auch dem Beklagten zu 1) persönlich übergeben wurde. Die Beklagten traten mit Schreiben ihres seinerzeitigen Rechtsanwalts Dr. I vom 22.01.2009 der Kündigung des Landpachtvertrages – wie auch der Kündigung eines weiteren Pachtverhältnisses über ein Bullenmastgebäude – entgegen. Mit diesem Schreiben, wegen dessen Einzelheiten auf die Anlage 4 der Klageschrift (Bl. 29/30 d.A.) Bezug genommen wird, begehrten die Beklagten die Fortsetzung des Pachtverhältnisses und äußerten die Erwartung, bei der beabsichtigten Grundstücksveräußerung durch Frau u als erste Erwerber berücksichtigt zu werden.	9
Durch notariellen Vertrag vom 12.02.2009 zur UR-Nr. ####/09 des Notars K in W2 veräußerte Frau u einen Teil der verpachteten Grundstücke – eingetragen im Grundbuch von G Blatt ##### zur lfd. Nr. 1, 5, 14 und 15 an den Kläger; der Kaufvertrag, wegen dessen Inhalt auf die Anlage 1 zur Klageschrift (Bl. 6 ff d.A.) Bezug genommen wird, beinhaltet unter § 8 eine Regelung zum Besitzübergang zum 31.03.2009 sowie den Hinweis der Verkäuferin darauf, „dass die hier verkauften Flächen an den Landwirt C verpachtet sind, jedoch das Pachtverhältnis ordnungsgemäß und fristgerecht zum 31.10.2009 gekündigt worden ist“.	10
Der Kläger wurde nach Übertragung der im Kaufvertrag näher bezeichneten Grundstücke in das Grundbuch von G Blatt ##### am 11.05.2009 als neuer Eigentümer dieser Grundstücke eingetragen.	11

Der Kläger hält sich aufgrund des Eigentumserwerbes eines Teils der verpachteten Flächen und wegen der von der Voreigentümerin erklärten Kündigung des Gesamtpachtverhältnisses zum 31.10.2009 für berechtigt, die seinerseits erworbenen Pachtflächen herausverlangen zu können; er beansprucht aufgrund des Eigentumserwerbes einen Anteil der vereinbarten Jahrespacht, welchen er erstinstanzlich auf 290,99 Euro je Monat beziffert hat; ferner beansprucht er für die Zeit seit dem 01.11.2009 eine Nutzungsentschädigung bezüglich der von ihm selbst erworbenen Pachtflächen in gleicher Höhe.	12
Der Kläger hat in erster Instanz beantragt,	13
1.	14
die Beklagten gesamtschuldnerisch zu verurteilen, die im Grundbuch des Amtsgerichts Lünen von G Blatt ##### eingetragenen Grundstücke	15
Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses G Flur X Flurstück X Verkehrsfläche, L zu 34.972 qm,	16
Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses G Flur X Flurstück X Verkehrsfläche, L zu 19.829 qm,	17
Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses G Flur X Flurstück X Landwirtschaftsfläche, L2 zu 8.744 qm und	18
Nr. 4 des Bestandsverzeichnisses G Flur X Flurstück X Verkehrsfläche, L2 zu 43.293 qm	19
zu räumen und an ihn herauszugeben;	20
2.	21
die Beklagten gesamtschuldnerisch zu verurteilen, an ihn Pacht in Höhe von 2.036,99 Euro zuzüglich Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz ab dem 28.04.2010 zu zahlen;	22
3.	23
die Beklagten zu verurteilen, ihn für die verspätete Rückgabe der Pachtsache nach Beendigung des Pachtverhältnisses, also ab dem 1. November 2009, in Höhe der vereinbarten Pacht zu entschädigen.	24
Die Beklagten haben beantragt,	25
die Klage abzuweisen.	26
Sie haben die Wirksamkeit des Grundstückserwerbs durch den klagenden Verband und die wirksame Beendigung ihres Pachtvertrages unter verschiedenen Gesichtspunkten in Zweifel gezogen.	27
Hierzu haben die Beklagten den Erhalt einer schriftlichen Kündigung vom 12.03.2008 seitens des Beklagten zu 1) in Abrede gestellt und die Eigentümerstellung der die Pacht kündigenden Frau u sowie den Eigentumserwerb auf Seiten des Klägers bestritten - zumal die ihrerseits erklärte Anfechtung der erteilten Kaufvertragsgenehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz noch nicht endgültig entschieden sei.	28
Die Beklagten haben gerügt, dass sich nach dem schriftlichen und durch mündliche Abreden modifizierten Pachtvertrag gar nicht nachvollziehen lasse, wie viel der vereinbarten Pacht auf	29

die angeblich vom Kläger erworbenen Teilflächen entfalle.

Im Übrigen liege ein einheitlicher Pachtvertrag vor, so dass Räumungs- und Zahlungsansprüche etwaiger Erwerber von Pachtteilflächen nur einheitlich von diesen geltend gemacht werden könnten. 30

Das Landwirtschaftsgericht hat nach Anhörung der Parteien durch Urteil vom 03.12.2010 die Beklagten zur Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Flächen an den Kläger verurteilt. Zur Begründung hat es insoweit ausgeführt, die Kündigung der Voreigentümerin u – die als Ablehnung der vertraglich vorgesehenen Pachtverlängerung gelte – habe das bestehende Pachtverhältnis mit den Beklagten zum Laufzeitende am 31.10.2009 beendet. Der der Kündigung vorangehende Eigentumserwerb durch Frau u von ihrer Mutter sowie der spätere Erwerb des anteiligen Grundbesitzes durch den Kläger stehe nach den vorgelegten Grundbuchauszügen fest. Das Kündigungsschreiben vom 12.03.2008 sei zudem beiden Beklagten zugegangen, was schon dem vorgerichtlichen Schriftverkehr und dem unsubstantiierten Bestreiten der klägerseits behaupteten Übergabevorgänge auf dem Hof zu entnehmen sei. 31

Die Zahlungsansprüche des Klägers seien demgegenüber abzuweisen, weil ihm nicht gelungen sei, die Höhe desjenigen Pachtzinsanteils darzulegen, der nach dem schriftlichen Vertragsinhalt nun auf seinen Landanteil entfalle. Insoweit seien schon die Berechnungsgrundlagen des Pachtvertrages aus dem Jahr 1997 selbst unklar und widersprüchlich. 32

Wegen des weiteren Inhalts der erstinstanzlichen Entscheidung wird auf das am 03.12.2010 verkündete Urteil des Amtsgerichts – Landwirtschaftsgericht – Kamen (Bl. 132 ff d.A.) Bezug genommen. 33

Gegen dieses Urteil wenden sich die Beklagten mit ihrer form- und fristgerecht eingelegten Berufung, deren Ziel die abändernde Abweisung der Herausgabeklage ist. Das Rechtsmittel macht unter Vertiefung des erstinstanzlichen Vortrags der Beklagten im Wesentlichen geltend: 34

Der klagende Verband sei für die streitgegenständlichen Ansprüche nicht aktivlegitimiert: Durch die Veräußerung eines vermieteten oder verpachteten Objektes an eine Mehrheit von Personen – wie hier – werde das Verhältnis zum Mieter bzw. Pächter nach der Rechtsprechung nicht aufgespalten; es bestehe vielmehr dann auf Vermieter-/Verpächterseite eine Bruchteilsgemeinschaft, die allein aktivlegitimiert sei. Selbst wenn – was die Beklagten weiter in Abrede stellen – der Kläger bezüglich eines Teils der verpachteten Grundstücke Eigentümer geworden sei, würden seine aus dem Eigentum folgenden Ansprüche aufgrund der pachtvertraglichen Verhältnisse mit der aus mehreren Eigentümern auf Verpächterseite bestehenden Bruchteilsgemeinschaft überlagert. Den Beklagten sei eine getrennte Auseinandersetzung mit jedem der Grundstückserwerber nicht zuzumuten, zumal die Flurstücksgrenzen sich in der Realität weitgehend nicht feststellen ließen. Der bestrittene Eigentumserwerb des Klägers sei zudem nicht erwiesen. 35

Die Kündigung vom 12.03.2008 – zu deren näheren Umständen der Kläger gar nicht vorgetragen habe – sei dem Beklagten zu 1) zu keiner Zeit zugegangen und deshalb zur Beendigung des Pachtverhältnisses ungeeignet. Ein ordnungsgemäßer Erhalt auf Seiten des Beklagten zu 1) sei bezüglich dieser Kündigung auch zu keinem Zeitpunkt vorgerichtlich zugestanden worden. 36

Das Amtsgericht habe schließlich das Verfahren aussetzen müssen, weil die Beklagten die behördliche Genehmigung des Kaufvertrages zwischen Frau u und dem Kläger gerichtlich angefochten hätten (Verfahren 13 Lw 23/10 – AG Kamen).

Die Beklagten beantragen, 38

unter Abänderung des am 03.12.2010 verkündeten Urteils des Landwirtschaftsgerichts die 39
Klage insgesamt abzuweisen.

Der Kläger beantragt, 40

1. 41

die Berufung der Beklagten zurückzuweisen; 42

er hat Anschlussberufung eingelegt mit dem Antrag, 43

das angefochtene Urteil abzuändern, soweit die Klage abgewiesen worden ist, 44

und die Beklagten gesamtschuldnerisch zu verurteilen, 45

a) 46

an den Kläger 7.205,25 Euro nebst Zinsen in Höhe von 8 Prozentpunkten über dem 47
jeweiligen Basiszinssatz aus jeweils 288,21 Euro seit dem 07.04.2009, 08.05.2009,
06.06.2009, 07.07.2009, 07.08.2009, 05.09.2009, 07.10.2009, 06.11.2009, 05.12.2009,
08.01.2010, 05.02.2010, 05.03.2010, 09.04.2010, 07.05.2010, 08.06.2010, 07.07.2010,
06.08.2010, 07.09.2010, 07.10.2010, 06.11.2010, 07.12.2010, 07.01.2011, 05.02.2011,
05.03.2011 und 07.04.2011 zu zahlen;

b) 48

an den Kläger für die weitere Nutzung der Pachtsache ab Mai 2011 eine Entschädigung in 49
Höhe von monatlich 288,21 Euro nebst Zinsen in Höhe von 8 Prozentpunkten über dem
jeweiligen Basiszinssatz ab dem jeweils auf den 4. Werktag eines jeden Monats folgenden
Tag zu zahlen.

Die Beklagten beantragen, 50

die Anschlussberufung der Beklagten zurückzuweisen. 51

Der Kläger verteidigt die erstinstanzliche Entscheidung, soweit sie der Herausgabeklage 52
stattgegeben hat. Im Übrigen begehrt er mit seiner innerhalb der Berufungserwiderungsfrist
eingelegten Anschlussberufung unter Darlegung von Neuberechnungen die abändernde
Verurteilung zu Pacht- und Nutzungsentschädigungszahlungen, beginnend mit dem April
2009.

Der Kläger meint hierzu, auf dem von ihm erworbenen Flächenanteil des Pachtlandes entfalle 53
ein anteiliger monatlicher Pachtzins in Höhe von 288,21 Euro, welcher bis zum Pachtende
am 31.01.2009 beansprucht werden könne und in dessen Höhe sich für die Zeit danach ein
Anspruch auf monatliche Nutzungsentschädigung ergebe.

Der Kläger tritt den Einwendungen gegen seine Aktivlegitimation unter Hinweis darauf 54
entgegen, es sei für den Pächter auch dann, wenn er in einem Vertrag mehrere Grundstücke

gepachtet habe, zumutbar, diese im Erwerbsfalle an unterschiedliche Neueigentümer anteilig herauszugeben. Dies zeige sich vorliegend auch darin, dass die Beklagten mit dem Erwerber Franzen bereits einen Räumungsvergleich getroffen hätten. Weil den Beklagten bereits das gesamte Pachtverhältnis durch die Voreigentümerin wirksam gekündigt worden sei, bedürfe es keines Pächterschutzes vor Nachteilen, die sich aus dem Einrücken mehrerer Personen in die Verpächterstellung ergeben könnten.	
Wegen der weiteren Einzelheiten des Parteivorbringens wird auf den vorgetragenen Inhalt der gewechselten Schriftsätze nebst deren Anlagen und den Berichterstattevermerk zum Senatstermin am 17. Mai 2011 Bezug genommen.	55
Der Senat hat den Beklagten zu 1) und eine bevollmächtigte Vertreterin des Klägers persönlich angehört; wegen des Ergebnisses der Parteianhörung wird ebenfalls auf den gefertigten Berichterstattevermerk zum Senatstermin am 17. Mai 2011 verwiesen. Die Verfahrensakte 13 a LW 1/10 – AG Kamen – hat vorgelegen und ist Gegenstand der mündlichen Verhandlung gewesen.	56
II.	57
Die zulässige Berufung der Beklagten hat in der Sache Erfolg; sie führt zur vollständigen Abweisung der erhobenen Klage, wohingegen die Anschlussberufung des Klägers erfolglos bleibt.	58
1.	59
Das mit dem Klageantrag zu 1) verfolgte Räumungs- und Herausgabebegehren des Klägers betreffend einen Teil des mit Landpachtvertrag vom 06.03.1997 - jedenfalls -an den Beklagten zu 1) verpachteten Landes ist unter jedwedem rechtlichen Gesichtspunkt unbegründet, nachdem der Kläger die Herausgabe der streitgegenständlichen Grundstücke <i>ausdrücklich an sich allein</i> beansprucht. Insoweit fehlt ihm – unabhängig von der seinerseits behaupteten, aber strittigen Beendigung des mit der Voreigentümerin begründeten Pachtverhältnisses – die Aktivlegitimation für den geltend gemachten Herausgabeanspruch.	60
a)	61
Auch wenn man anhand der zu den Akten gelangten Grundbuchauszüge davon ausgeht, dass der Kläger das Grundeigentum an den im Klageantrag zu 1) näher bezeichneten Grundstücken von der Alleinerbin u der vormaligen Verpächterin W erwarb, und eine wirksame Pachtbeendigung durch Kündigung zu seinen Gunsten unterstellt, steht dem Kläger ein gemäß §§ 596, 585 Abs. 2 BGB grundsätzlich möglicher Herausgabeanspruch <i>nicht allein</i> zu.	62
Zwar ist der Pächter eines Landpachtvertrages nach §§ 596, 585 Abs. 2 BGB verpflichtet, die Pachtsache nach Beendigung des Pachtverhältnisses in dem Zustand zurückzugeben, der einer bis zur Rücknahme ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entspricht. Auch gilt im Landpachtrecht aufgrund der Regelungen der §§ 593 b, 566 BGB im Falle der Veräußerung eines verpachteten Grundstücks, dass der Erwerber der Pachtsache anstelle des bisherigen Verpächters in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Pachtverhältnis ergebenden Rechte eintritt.	63
Jedoch ergeben sich vorliegend <i>Besonderheiten</i> deshalb, weil der Kläger unstreitig <i>nicht den gesamten Pachtgegenstand erworben</i> hat, der von der Voreigentümerin Frau W ausweislich	64

des schriftlichen Landpachtvertrages vom 06.03.1997 zumindest an den Beklagten zu 1) – wenn nicht an beide Beklagten – verpachtet worden war. Denn der Kläger erwarb vorliegend von den als Gesamtheit verpachteten Grundstücken zur Größe von 33,9662 ha *lediglich Teilflächen* von 10,6838 ha Größe.

Wird aber ein vermietetes oder (wie hier) verpachtetes Grundstück geteilt und die Teile sodann an verschiedene Erwerber veräußert, so tritt mit dem Erwerb der Teile durch unterschiedliche Eigentümer nach der Rechtsprechung gerade keine Teilung des Miet- oder Pachtvertrages in mehrere auf die einzelnen Grundstücke bezogenen Vertragsverhältnisse ein; vielmehr werden die einzelnen Erwerber auf Vermieter- bzw. Verpächterseite *Mitgläubiger gemäß § 432 BGB* (vgl. BGH, NJW 2005, 3781 – Juris Rz. 8; BayObLG, NJW-RR 1991, 651 f. – Juris Rz. 9; BGH, NJW 1973, 455 – Juris Rz. 26; OLG Celle, OLG-Report 1996, 37, - Juris Rz. 10; RGZ 124, 195, 197). Hintergrund dieser Rechtsprechung ist die den §§ 566, 593 b BGB inne wohnende Schutzfunktion im Falle der Veräußerung der Miet- oder Pachtsache zugunsten des Mieters/Pächters. Dieser soll durch den Übergang des Eigentums an der gemieteten bzw. gepachteten Sache in seiner Rechtstellung nicht beeinträchtigt werden. Wie schon das Reichsgericht (RGZ 124, 195, 198) ausgeführt hat, ist nicht zu erkennen, weshalb die für den Veräußerungsfall im Gesetz verankerte Wahrung der Mieter- bzw. Pächterrechte da Halt machen sollte, wo die Beeinträchtigung durch Zerreißung des einheitlich begründeten Rechtsverhältnisses droht. Auch weil Ziel des Miet- bzw. Pachtvertrages die *Erlangung eines einheitlichen und unteilbaren wirtschaftlichen Wertes gegen Verknüpfung mit einem dem Vermieter/Verpächter gebührenden Zinsanspruch für die Gebrauchsüberlassung als ganzem* ist, hat das Reichsgericht die Wirkung einer nachträglichen realen Teilung des Eigentums am Miet- oder Pachtgegenstand mit der Veräußerung an unterschiedliche Erwerber dahingehend beurteilt, dass auf Vermieter-/Verpächterseite *eine Personengesamtheit ohne Beeinträchtigung und Änderung des Vertragsinhaltes* eintritt (RGZ 124, 195, 199). Dementsprechend sind – soweit es um den Bestand des Schuldverhältnisses im Ganzen geht – diese mehreren Erwerber auf Vermieter- bzw. Verpächterseite als Gläubiger einer unteilbaren Leistung im Sinne von § 432 BGB zu beurteilen (vgl. RGZ, a.a.O.; BGH, NJW 2005, 3781 f. – Juris-Rz. 10 m.w.N.).

Entgegen der vom Kläger im Senatstermin vertieften Argumentation spricht gegen eine Anwendung der vorstehend dargelegten Rechtsprechungsgrundsätze im vorliegenden Fall nicht, dass hier keine Situation der Gestalt vorlag, dass ein zunächst (rechtlich) einheitliches Grundstück geteilt und sodann an verschiedene Erwerber veräußert worden ist. Bereits aus der vorgenannten Entscheidung des Reichsgerichts ergibt sich zweifelsfrei, dass dem Mieter/Pächter durch die §§ 566, 593 b BGB Schutz vor *jedweden Beeinträchtigungen* gewährt werden soll, welche sich für ihn aus einer getrennten Veräußerung des Vertragsobjektes an (unterschiedliche) Eigentümer ergeben könnten. Entsprechend hat das Oberlandesgericht Rostock (OLG-Report 2001, 283 ff – Juris-Rz. 128) in seiner rechtskräftigen Entscheidung vom 21.08.2000 ausgesprochen, dass *nichts anderes* als bei der Teilung eines vermieteten/verpachteten Grundstücks bezüglich der Vertragsfortführung mit den Erwerbern gelten kann, *wenn ein aus Einzelgrundstücken bestehender Bestand Gegenstand eines Pachtvertrages ist und während der Pachtzeit einzelne Grundstücke dieses Gesamtbestandes an verschiedene Erwerber veräußert werden*. Zutreffend wird in dieser Entscheidung darauf verwiesen, dass – wie bei der Teilung eines zunächst einheitlichen Grundstücks – auch nach der Veräußerung eines Teils des aus mehreren Grundstücken bestehenden Pachtobjektes die Rechtstellung des Pächters beeinträchtigt würde, wenn der Verpächter infolge der Spaltung des Pachtobjektes und –vertrages ihm nicht mehr den *vollen* vertragsgemäßen Gebrauch gewähren könnte und der Pächter nicht mehr in der Lage wäre, seine Gewährleistungsansprüche *einheitlich* gegenüber einem

65

66

Vertragspartner geltend zu machen (vgl. OLG Rostock, a.a.O.). Der Senat sieht auch im vorliegenden Fall, der durch die Anpachtung zahlreicher landwirtschaftlicher Einzelgrundstücke zur einheitlichen Bewirtschaftung gekennzeichnet ist, keine Veranlassung, eine den gesetzlichen Grundsatz „Kauf bricht nicht Miete/Pacht“ beeinträchtigende Aufspaltung des Pachtverhältnisses auf Verpächterseite für statthaft zu halten.

Der Einwand des Klägers, dass der zum Zeitpunkt des Erwerbs bereits gekündigte Pächter insoweit nicht schutzbedürftig sei, greift aus Sicht des Senates zu kurz. Zum einen ist vorliegend gerade streitig, ob die Voreigentümerin das einheitliche Pachtverhältnis wirksam gekündigt bzw. zum Schluss der vereinbarten Laufzeit beendet hatte. Zum anderen können – wie insbesondere das Zahlungsverlangen zeigt – auch bei einem beendigten Pachtverhältnis durchaus berechnigte Ansprüche des Pächters bestehen, seine Vertragspositionen einheitlich gegen alle Erwerber gleichermaßen geltend zu machen. Der Senat folgt daher mit seiner Entscheidung der in der höchstgerichtlichen und obergerichtlichen Rechtsprechung ganz überwiegend vertretenen Auffassung, wonach die Einheitlichkeit des miet- oder pachtrechtlichen Schuldverhältnisses im Falle der Veräußerung an mehrere Erwerber regelmäßig Vorrang hat, so dass die verschiedenen Erwerber gemeinschaftlich in das Miet- bzw. Pachtverhältnis eintreten (vgl. auch Soergel-Heintzmann, BGB, 13. Aufl., 2007, § 566, Rz. 11).

Ist aber der Kläger auf Verpächterseite nur als Mitberechtigter in das über die Erwerbsflächen geführte Pachtverhältnis eingetreten, kann er – seiner Mitgläubigerstellung aus § 432 BGB entsprechend – Herausgabe der streitgegenständlichen Grundstücke (in gesetzlicher Prozessstandschaft) nur an alle Mitberechtigten als gemeinsame Gläubiger fordern. Dem entspricht die Klageforderung und sein Klageantrag – an dem er auch nach Erörterung im Senatstermin festgehalten hat – nicht.

b) 69

Das Herausgabe- und Räumungsverlangen des Klägers ist darüber hinaus auch nicht nach § 985 BGB begründet, weil der Kläger – wie aus den beigezogenen Grundbuchauszügen ersichtlich – Alleineigentümer der herausverlangten Grundstücke geworden ist.

Zwar kann der Eigentümer eines Grundstücks nach § 985 BGB von dem Besitzer die Herausgabe seines Eigentums beanspruchen, wenn und soweit letzterer kein Recht zum Besitz hat. Auch besteht nach zutreffender herrschender Auffassung der in § 985 BGB normierte Herausgabeanspruch dem Eigentümer *unabhängig davon* zu, ob er gegen den Besitzer zugleich auch einen *schuldrechtlichen* Anspruch auf Rückgabe aus dem Vertrag o.ä. hat (vgl. Staudinger-Gursky, BGB, 1999, § 985, Rz. 31 m.w.N.). Insoweit liegt nach zutreffender herrschender Auffassung Anspruchskonkurrenz vor, so dass die Vindikation nicht durch etwaige konkurrierende Herausgabeansprüche aus vertraglichen oder gesetzlichen Schuldverhältnissen verdrängt wird (Soergel/Stadler, BGB, 13. Aufl., 2007, § 985 BGB, Rz. 5).

Der nach § 985 BGB aus dem Eigentum abgeleitete dingliche Herausgabeanspruch besteht *allerdings dann nicht*, wenn der Besitzer die Herausgabe verweigern kann, weil er dem Eigentümer gegenüber zum Besitz berechtigt ist (§ 986 Abs. 1 Satz 1 BGB).

Entsprechend können hier obligatorische Besitzrechte der Beklagten, die diese aus dem – nach vorstehenden Grundsätzen u.a. mit dem Kläger fortgeführten – Pachtverhältnis über die streitgegenständlichen Grundstücke herleiten können, auch dem Vindikationsanspruch des Klägers entgegen gehalten werden. Ist der Landpächter aber aufgrund des mit dem

Eigentümer-Erwerber fortgeführten Pachtverhältnisses nach § 432 BGB im Falle von dessen Beendigung lediglich zur Herausgabe an die Gesamtheit der Verpächter verpflichtet und kann er insoweit nach § 432 Abs. 1 BGB wegen Vorliegens einer *rechtlich unteilbaren Leistung* nur an alle mitberechtigten Gläubiger gemeinschaftlich (befreiend) leisten, bestimmt diese obligatorische Bindung der Herausgabepflicht des besitzenden Pächters nach § 986 Abs. 1 Satz 1 BGB auch seine Rechtsposition, die Herausgabe der Sache gegenüber dem Eigentümer zu verweigern. Auch wenn es sich insoweit nicht um ein „Recht zum Besitz“ im Sinne der Befugnis zur Herausgabeverweigerung handelt, wird doch die *Besitzposition aufgrund der obligatorischen Pachtbeziehung zum Eigentümer durch deren Inhalte und Grenzen bestimmt*. Der Kläger ist als Eigentümer von Grundbesitz, der *auch ihm gegenüber* obligatorisch begründeten Rechtsbeziehungen zum Besitzer unterliegt, gehalten, die dem obligatorischen Besitzrecht inne wohnenden Grenzen und Bindungen zu beachten. Er unterliegt nicht zuletzt nach § 242 BGB *auch mit Blick auf seinen eigentumsrechtlichen Herausgabeanspruch* den Grenzen von Treu und Glauben; sie verbieten es, die Beklagten *aus dem Eigentum* auf Herausgabe erworbener Teilflächen *an sich allein* in Anspruch zu nehmen, obschon *aufgrund der fortbestehenden pachtvertraglichen Regelungen* – seien sie auch aus einem bereits beendeten Pachtverhältnis erwachsen – die Beklagten gemäß § 432 BGB eine Herausgabe nur an alle Eigentümer-Erwerber *gemeinschaftlich* schulden und nur insoweit schuldbefreiend leisten könnten.

c) 74

Die erstinstanzlich erfolgte Verurteilung zur Herausgabe der vom Kläger erworbenen Pachtgrundstücke *an ihn allein* konnte nach alledem nicht aufrecht erhalten bleiben. Nachdem der Kläger trotz Erörterung der vorgenannten Rechtsfragen im Senatstermin eine Herausgabe an alle Grundstückserwerber gemeinsam *nicht* begehrt hat, konnte letztlich offen bleiben, ob die Voraussetzungen eines pachtvertraglichen oder eigentumsrechtlichen Herausgabeanspruchs gegen die Beklagten im Übrigen vorlagen. 75

2. 76

Auch die mit der Anschlussberufung weiter verfolgten Zahlungsansprüche des Klägers bestehen nicht. 77

Da er nach den vorstehenden Ausführungen selbst im Falle eines wirksamen Grundstückserwerbs von der Vorverpächterin u gemäß §§ 566, 593 b BGB lediglich als Mitberechtigter in das vorbestehende Pachtverhältnis eingetreten ist und Pachtforderungen aus § 581 Abs. 1 Satz 2 BGB ebenso wie Nutzungsentschädigungsforderungen aus § 597 BGB *als im Rechtssinne unteilbare Forderung lediglich an die Gläubigergemeinschaft zu bewirken* sind, konnte das streitgegenständliche Verlangen einer ausschließlichen Zahlung an den Kläger keinen Erfolg haben. 78

Darüber hinaus vermag der Senat in Übereinstimmung mit der erstinstanzlichen Entscheidung auch nach den ergänzenden Darlegungen der Anschlussberufungsschrift nicht nachzuvollziehen, dass dem Kläger gerade für die von ihm erworbenen Teilflächen des Pachtgegenstandes ein bestimmter (Mindest-)Pachtzinsbetrag zustehen soll. - Dass der unter § 4 des unterzeichneten Pachtvertrages niedergelegte jährliche Pachtpreis von 15.284,43 DM für 23,5145 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche kalkuliert war – wobei der Pachtgegenstand insgesamt eine Fläche von 33.9662 ha umfasste – lässt auch unter Berücksichtigung der Auflistung der einzelnen Pachtgrundstücke zu § 1 des Vertrages nicht erkennen, für welche Teile des Pachtlandes als landwirtschaftliche Nutzfläche die Pacht womöglich berechnet wurde und/oder ob Teile des Pachtgegenstandes gleichsam ohne 79

Pachtzins mitverpachtet werden sollten – ggfls. welche. Insbesondere das dort aufgelistete Ackerland mit insgesamt 22,2902 ha entsprach nicht der der Pachtkalkulation zugrunde gelegten landwirtschaftlichen Nutzfläche. Nicht zuletzt weil auch Grünland zur Größe von mehr als 5 ha mitverpachtet wurde, welches ebenfalls „landwirtschaftliche Nutzfläche“ beinhaltet, kann nicht mit der Anschlussberufung nachvollzogen werden, dass für jeden ha des aufgelisteten Ackerlandes ein bestimmter Preis gezahlt werden sollte oder auch, dass der Pachtzins ausschließlich für das zur Verfügung gestellte Ackerland bezahlt werden sollte. Vielmehr liegt nahe, dass der niedergelegte Pachtzins einer Mischkalkulation der Vertragsschließenden entsprach, zu deren Inhalt nichts (mehr) bekannt ist. – Insoweit bestätigt sich nach Auffassung des Senats gerade mit den dargestellten Schwierigkeiten, eine vermeintlich dem Kläger anteilig gebührende Pachtzinsforderung anhand der Vertragsregelungen zu ermitteln, dass die Aufspaltung des einheitlich geschlossenen Pachtverhältnisses in getrennte Rechtsbeziehungen zu einzelnen Erwerbern dem Rechtsgedanken der §§ 566, 593 b BGB widerspräche.

Einen Anspruch auf Herausgabe gezogener Nutzungen nach §§ 987, 990 BGB hat der Kläger, der sein Zahlungsverlangen ausschließlich auf die Fortentrichtung es bisherigen Pachtzinses als Nutzungsentschädigung gestützt hat, im Übrigen nicht näher dargelegt. Er hat sich insbesondere jeder Darlegungen dazu enthalten, welche Nutzungen die Beklagten ab dem Zeitpunkt der Bösgläubigkeit bzw. Rechtshängigkeit hinsichtlich des Vindikationsanspruches gezogen haben sollen. 80

3. 81

Auf das Rechtsmittel der Beklagten war nach alledem – unter Zurückweisung der Anschlussberufung des Klägers – die Klage vollständig abzuweisen. 82

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO; die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Ziffer 10, 711 ZPO. 83

Die Revision war nicht zuzulassen. Die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung ; weder die Fortbildung des Rechts noch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erfordern eine Entscheidung des Revisionsgerichts. 84