
Datum: 10.12.2013
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 10. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 10 U 122/11
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2013:1210.10U122.11.00

Vorinstanz: Amtsgericht Soest, 7 Lw 26/09

Schlagworte: Landpachtvertrag, Schadensersatz, Verjährung, Unterbrechung durch eine Teilklage

Normen: BGB §§ 280 Abs. 1, 586 Abs. 1 S. 2; 209 Abs. 1 a.F., 204 Abs. 1 Ziff. 1; ZPO § 253

Leitsätze:

Zur Verjährungsunterbrechung durch eine Klage ist ihre wirksame Erhebung in dem Sinne erforderlich, dass das Klagebegehren - unterhalb der Stufe der Substantiierung - individualisiert und damit der Streitgegenstand bestimmt ist. Dafür genügt es nicht, wenn bei der Rückgabe der Pachtsache, die aus mehreren Gebäudekomplexen besteht, ein Kostenaufwand für behauptete Schäden summarisch genannt und unter Berücksichtigung eines Abzuges "neu für alt" ein nicht näher aufgeschlüsselter Abzugsbetrag angesetzt wird.

Tenor:

Die Berufung der Klägerin und die Berufung des Beklagten gegen das am 15.11.2011 verkündete Urteil des Amtsgerichts – Landwirtschaftsgericht – Soest werden zurückgewiesen.

Die Kosten des Berufungsverfahrens tragen die Klägerin zu 98 % und der Beklagte zu 2 %.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Beiden Parteien wird nachgelassen, die Vollstreckung der jeweils anderen Partei durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des

jeweils zu vollstreckenden Betrages abzuwenden, wenn nicht die vollstreckende Partei zuvor Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages leistet.

Die Revision wird nicht zugelassen.

<u>GRÜNDE:</u>	1
I.	2
Die Parteien streiten über Ansprüche nach Beendigung eines langjährigen Landpachtverhältnisses bezüglich des in Bad T - F gelegenen sog. „T-hof“.	3
Mit Datum vom 24.01.1969 verpachtete der damalige Eigentümer L (ein Onkel der Klägerin) den Eheleuten G und U C-T (Eltern des Beklagten) durch schriftlichen Landpachtvertrag die in Bad T-F gelegene Besitzung „T-hof“ - bestehend aus diversen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden eines ehemaligen Gutshofes sowie Landwirtschaftsflächen zur Größe von ca. 78 ha. In dem schriftlichen Vertrag - wegen dessen Einzelheiten auf die zu den Akten gereichte Kopie (GA 375 ff. Bd. II der Akten) Bezug genommen wird - wurde zunächst eine Pachtdauer von 24 Jahren vereinbart. Weiter heißt es dort u.a.:	4
„...“	5
§ 3	6
<i>Über die gesetzlichen Vorschriften hinaus verpflichten sich Verpächter und Pächter alles zu tun, um bei Pachtbeginn und Pachtende eine vorübergehende Ertragsminderung zu vermeiden und eine reibungslose Fortführung der Wirtschaft zu ermöglichen.</i>	7
<i>Die abziehenden Pächter haben, falls der Nachfolgepächter die aufstehende Ernte nicht übernimmt, das Recht zur Aberntung. Dieselbe muss spätestens bis zum 30. November beendet sein. ...</i>	8
§ 9	9
<i>Die Gewährleistung von Mängeln richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften, soweit nicht nachstehend einschränkende Bestimmungen getroffen sind. ...</i>	10
<i>Zeigt sich im Laufe der Pachtzeit ein Mangel oder wird eine Vorkehrung gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich, so haben die Pächter unbeschadet ihrer Verpflichtung, bei Gefahr im Verzug selbst die erforderlichen Maßnahmen zu treffen und dem Verpächter sofort Anzeige zu machen. ... Unterlassen die Pächter die Anzeige, so sind sie zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet.</i>	11
§ 13	12
<i>Die laufende Unterhaltung und die gewöhnlichen Ausbesserungen der Bauten und Anlagen, insbesondere der Wohn- und Wirtschaftsgebäude, der Wege, Gräben und Einfriedigungen obliegen den Pächtern auf ihre Kosten. Hierzu gehören beispielsweise das Weißen der Ställe, das Streichen und Tapezieren der Zimmer, sowie der Innen- und Außenanstrich der Fenster, Türen und Tore.</i>	13

<i>Die normale Instandhaltung der Dächer und Rinnen übernehmen ebenfalls die Pächter.</i>	14
<i>Alle sonstigen Verbesserungen, soweit es sich um Herstellungsaufwand handelt, obliegen dem Verpächter.</i>	15
...	16
<i>Die Pächter dürfen ihrerseits Einrichtungen und Verbesserungen vornehmen, die nach den anerkannten Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Wirtschaft zweckmäßig sind.</i>	17
<i>Voraussetzung ist, dass die Pächter dem Verpächter vorher schriftlich Anzeige machen und der Verpächter schriftlich zugestimmt hat.</i>	
...	18
<i>Dem Verpächter steht jederzeit das Recht zu, ungehindert Hof und Feld zu begehen.</i>	19
§ 17	20
<i>Ersatzansprüche des Verpächters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen verjähren in 6 Monaten. Die Verjährung des Ersatzanspruches des Verpächters beginnt in dem Zeitpunkt, in dem er den Hof zurück erhält. ...“</i>	21
Der ursprüngliche Verpächter wurde im Jahr 19## von seiner Ehefrau L beerbt, die ihrerseits am ##.##.#### verstarb und von der Klägerin als Hoferbin beerbt wurde.	22
Der Beklagte hatte seinerseits von den Eltern deren landwirtschaftlichen Betrieb übernommen und war in das Landpachtverhältnis über den „T-hof“ eingetreten. Mit schriftlicher Zusatzvereinbarung vom 12.04.1991 vereinbarten die Verpächterin L und der Beklagte auf Pächterseite unter Anhebung des Pachtzinses die Verlängerung des Landpachtverhältnisses über den „T-hof“ bis zum 30.06.2008.	23
Nachdem die Klägerin die am ##.##.#### verstorbene Verpächterin L beerbt und das Landpachtverhältnis mit dem Beklagten fortgeführt hatte, sprach sie ihm mit Schreiben vom 28.06.2006 die ordentliche Kündigung des Landpachtverhältnisses zum Ablauf des 30.06.2008 aus. Vorsorglich widersprach sie einer Fortsetzung des Pachtverhältnisses über den Ablaufzeitpunkt hinaus. Hintergrund der Kündigung war eine beabsichtigte Teilnutzung des Pachtobjektes für eine Pferdezucht, die der Sohn H der Klägerin dort zu betreiben beabsichtigte. Der Beklagte war seinerseits daran interessiert, zumindest Teile der landwirtschaftlichen Flächen des T-hofes weiter zu pachten und unterbreitete dazu nach Erhalt der Kündigung verschiedene Vorschläge, die die Klägerin jedoch nicht akzeptierte. Einen ihr zugeleiteten Vertragsentwurf des Beklagten zur verlängerten Pachtnutzung - wegen dessen Inhalt auf die Anlage zum Schriftsatz der Klägervorteiler vom 14.01.2010 (GA 436 ff.) verwiesen wird und der u.a. eine Räumung der Hofstelle zum 30.09.2008 wie die fortgesetzte Anpacht von Teilflächen in einer Größenordnung von 45 ha vorsah - unterzeichnete die Klägerin nicht.	24
Wegen der Rückgabe und Räumung der Pachtsache fanden im Jahre 2008 Gespräche zwischen dem Beklagten sowie den Eheleuten H statt, wobei die Parteien darüber streiten, ob die Eheleute dabei namens und in Vollmacht der Klägerin (so der Beklagte) oder als in Aussicht genommene Nachnutzer von Teilen des Objektes (so die Klägerin) handelten.	25
Der Beklagte erntete die gepachteten Landwirtschaftsflächen zum Teil auch nach dem 30.06.2008 noch sukzessive ab. Er teilte der Klägerin mit Schreiben vom 02.09.2008 mit, er	26

werde „den Betrieb und das Wohnhaus bis spätestens 30.09.2008 verlassen“; mit weiterem Schreiben vom 12.09.2008 bat er die Klägerin darum, am 30.09.2008 „auf der Hofstelle das Pachtobjekt offiziell zu übernehmen“ und alle Schlüssel entgegen zu nehmen. Am 30.09.2008 erfolgt in Anwesenheit eines Mitarbeiters der Landwirtschaftskammer die förmliche „Betriebsübergabe“ an die vor Ort durch den Sohn H vertretene Verpächterin - wobei dem Beklagten in Vertretung der Klägerin durch deren Sohn eine Übergabebestätigung übergeben und seinerseits alle Schlüssel zu den Pachtgebäuden ausgehändigt wurden.

Mit notariellem Vertrag vom 24.11.2008 übertrug die Klägerin die landwirtschaftliche
Besitzung - mittlerweile eingetragen im GB von Soest Bl. ##### - in Vorwegnahme späterer
Erbfolge auf ihren Sohn H; er wurde Ende des Jahres 2008 als neuer Eigentümer im
Grundbuch eingetragen.

27

Nachdem die Klägerin bereits im Sommer 2008 die Einholung eines
Sachverständigengutachtens über die „statischen Mängel und Schäden an den baulichen
Anlagen des T-hofes“ der Q Ingenieurgesellschaft für Tragwerksplanung mit Angaben zu
„Mängeln und Schäden“ der einzelnen Gebäudekomplexe und Sanierungsempfehlungen
eingeholt hatte, wegen dessen Inhalt auf die Anlage zur Klageschrift (GA 102 ff.) Bezug
genommen wird, veranlasste sie bei dem freien Sachverständigen M im September 2008 die
schriftliche „Kostenberechnung der festgestellten Mängel des Gutachtens zu den baulichen
Anlagen A - I“; wobei ergänzend die Außenanlagen des Pachtobjekts (unter I.) einbezogen
wurden; insoweit wird auf die weitere Anlage zur Klageschrift (GA 176 ff.) verwiesen.

28

Mit anwaltlichem Schreiben vom 19.12.2008 ließ die Klägerin den Beklagten auffordern, an
sie für die Weiternutzung des Pachtobjekts über den 30.06.2008 hinaus bis zum 30.09.2008
einen Quartalspachtzins von 5.635 € als Nutzungsentschädigung zu zahlen; ferner verlangte
sie den Ausbau der pächterseits eingebrachten Silos in einem Wirtschaftsgebäude bis zum
29.12.2008 und eine Schadensersatzzahlungen in Höhe von zumindest 250.000 €, weil
ausweislich der von ihr eingeholten vorgenannten Gutachten an den vormals verpachteten
Wohn- und Wirtschaftsgebäuden sowie den Außenanlagen verursacht durch insgesamt
unzureichende „Unterhaltung und Instandhaltung des Hofes“ Schäden i.H.v. 515.000 €
entstanden seien, wobei sich nach Abzug alt-für-neu der Gesamtschaden auf zumindest
250.000 - 300.000 € belaufe.

29

Der Beklagte ließ die Zahlungsforderungen durch Anwaltsschreiben vom 19.03.2009
insgesamt zurückweisen, nachdem sein Rechtsanwalt zuvor durch Schreiben vom
29.12.2008 einen Verzicht auf die Einrede der Verjährung bis zum 31.03.2009 erklärt hatte.

30

Mit der am 27.03.2009 beim Amtsgericht - Landwirtschaftsgericht - Soest eingegangenen und
am 14.04.2009 dem Beklagten zugestellten Klage hat die Klägerin den Beklagten u.a. auf
Zahlung eines Nutzungsentgeltes i.H.d. Vertragsquartalspacht für den Zeitraum 01.07. -
30.09.2008, auf Schadensersatzleistung für Gebäudeschäden i.H.v. 250.000 € nebst Zinsen
und auf Ersatz der vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten für das Aufforderungsschreiben
vom 19.12.2008 i.H.v. 3.198,24 € in Anspruch genommen. Darüber hinaus haben die Parteien
über weitere Klageanträge im Zusammenhang mit dem Ausbau von Blechsilos aus dem
großen Scheunengebäude und Flächen mit gerodeten Tannenbaumkulturen gestritten. Das
Landwirtschaftsgericht hat zu den Ursachen bereits angefallener Kosten zur
vorübergehenden Abstützung einer Giebelwand des großen Scheunengebäudes Beweis
erhoben durch Einholung eines Bausachverständigengutachtens.

31

Wegen der Einzelheiten des Sach- und Streitstandes in erster Instanz sowie der dort
gestellten Anträge wird ergänzend auf die Darstellung des am 15.11.2011 verkündeten

32

Urteils des Amtsgerichts - Landwirtschaftsgericht - Soest (7 Lw 26/09) Bezug genommen.

Darin hat das Landwirtschaftsgericht die Klageanträge weitgehend abgewiesen; der Beklagte ist lediglich verurteilt worden, eine Nutzungsentschädigung i.H.v. 5.635 € nebst Zinsen ab dem 30.12.2008 für die Zeit der unvollständigen Rückgabe der Pachtsache bis zum 30.09.2008 zu zahlen. 33

Das Gericht des ersten Rechtszuges hat zur Begründung seiner Entscheidung im Wesentlichen ausgeführt: 34

Der zuerkannte Zahlungsanspruch beruhe auf § 597 BGB, weil der Beklagte unstreitig das Wohnhaus erst zum 30.09.2008 geräumt zurückgegeben habe und er die Voraussetzungen des vertraglichen Aberntungsrechtes bzgl. der einzelnen landwirtschaftlichen Flächen nicht hinreichend substantiiert vorgetragen habe; es fehle der Vortrag dazu, welche konkreten Flächen zu welchen Zeitpunkten in welcher Weise an die Verpächterin zurück gegeben worden seien. 35

Zu der Schadensersatzforderung i.H.v. 250.000 € habe die Klägerin schon nicht hinreichend substantiiert dazu vorgetragen, dass Pflichtverletzungen des Beklagten als Pächter zu einem entsprechenden Schaden an ihrem Eigentum geführt hätten. Die Klägerin habe versäumt, hinsichtlich jedes nun bemängelten Punktes den Ursprungszustand bei Pachtbeginn im Jahr 1969 und den verschlechterten Zustand bei Pachtende konkret vorzutragen. Ihre Hinweise auf die eingeholten Privatgutachten Q und M könnten diesen erforderlichen Vortrag nicht ersetzen, da diese Begutachtungen schon von falschen Fragestellungen ausgegangen seien. Der Klägervortrag habe deshalb - allenfalls an die Gutachten anknüpfend - darstellen müssen, welche der bemängelten statischen und konstruktiven Zustände der teils mehr als 100 Jahre alten Gebäude überhaupt von dem Beklagten als Pächter verursacht worden seien; entsprechend sei bei den ersetzt verlangten Mangelbeseitigungskosten auch nicht differenziert worden. Überdies erscheine der pauschale Abzug „neu für alt“ auf die als Schaden geltend gemachten Mangelbeseitigungskosten völlig willkürlich und sei nicht nachvollziehbar. Auch sei geeigneter Beweis für den Ursprungszustand der Gebäude bei Pachtbeginn im Jahr 1969 nicht angetreten. Zudem erscheine der Klagevortrag zu den angeblichen Pflichtverletzungen des Beklagten durch „Verwahrlosung des Pachtobjektes“ unsubstantiiert. Zu einzelnen erst im Verlaufe des Verfahrens nachgeschobenen Vorwürfen fehle die Darstellung eines daraus resultierenden Schadens. Zu den erstmals im Schriftsatz vom 14.01.2010 vorgetragenen Schäden (Unterstand hinter der Scheune, Verwilderung der Gartenanlage, Efeubewuchs der beiden Gebäude „kleines Wohnhaus“ und „Silogebäude“) habe sich der Beklagte erfolgreich auf die Verjährungseinrede berufen, da der Ablauf der Verjährungsfrist für Schadensersatzansprüche auf Verpächterseite gemäß § 591 b BGB nach Rückgabe der Pachtsache mit Ablauf des 31.03.2009 eingetreten sei. 36

Auch Rechtsanwaltskosten für das erst verzugsbegründende Anwaltsschreiben vom 19.12.2008 könnten nicht zur Erstattung beansprucht werden. - Im Übrigen wird auf die niedergelegten Entscheidungsgründe des ergangenen Urteils des Landwirtschaftsgerichts Bezug genommen. 37

Mit ihren jeweils form- und fristgerecht eingelegten Berufungen greifen beide Parteien die Entscheidung des Amtsgerichts - Landwirtschaftsgericht - Soest in Teilen an. Die Klägerin beanstandet die Abweisung ihrer zuletzt gestellten Klageanträge zu 1. und 5. hinsichtlich der Schadensersatzforderung i.H.v. 250.000 € und der Erstattung vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten, der Beklagte beanstandet die Entscheidung, soweit er zur Zahlung einer Nutzungsentschädigung für das dritte Quartal des Jahres 2008 verurteilt worden ist. 38

Die Klägerin trägt zu den mit ihrer Berufung weiter verfolgten beiden Klageanträgen im Wesentlichen vor:	39
Das Amtsgericht habe mit unrichtigen Rechtsausführungen und aufgrund unzureichender Tatsachenfeststellungen das Schadensersatzbegehren über 250.000 € als unsubstantiiert und unbegründet zurückgewiesen. Jedenfalls aber seien verfahrensfehlerhaft die gebotenen Hinweise nach § 139 ZPO zur Bewirkung eines ergänzenden Klagevortrages versäumt worden.	40
Es sei erstinstanzlich ausreichend dazu vorgetragen worden, welchen Zustand die Pachtgebäude bei Pachtbeginn im Jahre 1969 und welchen sie bei Pachtende im Jahre 2008 gehabt hätten. Im Übrigen seien die Veränderungen während der Pachtzeit durch Verlegung der Regenabwasserführung bei Asphaltierung der Hoffläche und den Efeubewuchs unstreitig.	41
Die ursprüngliche funktionierende Entwässerung über das Regenauffangbecken und den Entwässerungsgraben sei unter Beweisantritt dargestellt worden, ebenso die ursprüngliche Bewohnbarkeit des nun von Efeubewuchs betroffenen kleinen Wohngebäudes. Zum Rückgabezustand sei unter Vertiefung der Privatgutachten und mit geeignetem Beweisantritt (Angebot der Vorlage von ca. 1000 Fotos) vorgetragen worden.	42
Unzutreffend habe das Amtsgericht eine Abgrenzung der dem Beklagten vorgeworfenen Schäden von altersbedingtem Verschleiß verlangt. Denn § 13 des maßgeblichen Landpachtvertrages besage, dass der Beklagte <i>sämtliche</i> Instandhaltungsmaßnahmen an den Gebäuden geschuldet habe, so dass es im Ergebnis nicht auf eine Differenzierung zu Abnutzungsschäden ankomme. Jedenfalls habe das Amtsgericht unter Verstoß gegen § 139 ZPO nicht auf diesbezüglich weitergehendes differenzierendes Vorbringen hingewirkt. Es habe auch versäumt, die Haftung des Beklagten unter den weitergehend geltend gemachten Gesichtspunkten zu prüfen, dass gleichermaßen gegen die Hinweispflichten des Pächters aus § 9 des Pachtvertrages und gegen die Rückgabeanforderungen aus § 3 des Pachtvertrages („Zustand unverminderter Bewirtschaftbarkeit“) verstoßen worden sei.	43
Unter Bezugnahme auf die vorprozessual eingeholten Gutachten Q und M sei genauestens zu den vorhandenen Feuchtigkeitsschäden, zu Schädlingsbefall und Gebäuderissen vorgetragen worden; diese könnten sehr wohl durch ein Pächterverhalten verursacht worden sein; dazu habe im Falle eines erheblichen Bestreitens letztlich Beweis erhoben werden müssen. Für den zur Beseitigung der Schäden erforderlichen Kostenaufwand sei nicht nur auf das Privatgutachten Bezug genommen, sondern auch Sachverständigenbeweis angeboten worden, dessen Erhebung fälschlicherweise unterblieben sei.	44
Der bei Bemessung der Klageforderung vorgenommene Abzug von 265.000 € auf die Gesamtmangelbeseitigungskosten sei nicht willkürlich gewesen, sondern erfolgt, um etwaige Vorteile der Klägerin dadurch auszugleichen, dass sie durch die nun nach Pachtende zu einem Kostenaufwand von 515.000 € anfallende Mängelbeseitigung besser gestellt werde, als wenn der Beklagte diese Maßnahmen - wie nach dem Vertrag geschuldet - zeitnah während der laufenden Pachtzeit von 40 Jahren vorgenommen haben würde.	45
Unzutreffend seien die Ausführungen des Amtsgerichts zur Verjährung von Ansprüchen wegen im Prozess nachgeschobener Mangelaspekte; es sei wegen der Größe des Pachtobjektes und angesichts der Vielzahl der vorliegenden Mängel nicht erforderlich gewesen, von Anfang an jeden haftungsrelevanten Mangel konkret zu bezeichnen; mit der Klage seien von Anfang an „sämtliche Schäden geltend gemacht worden, die auf einer Vernachlässigung der Pachtsache durch den Beklagten beruhten“ und alle „dasselbe	46

Symptom aufwiesen“.

Die Klägerin beantragt mit ihrem Rechtsmittel,	47
das Urteil des Amtsgerichts - Landwirtschaftsgericht - Soest vom 15.11.2011 (7 Lw 26/09) teilweise abzuändern und den Beklagten (unter Einschluss der erfolgten Verurteilung) zu verurteilen,	48
- an sie 250.000 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 30.12.2008 zu zahlen,	49
- an sie (weitere) 5.635 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 13.12.2008 zu zahlen,	50
- an sie darüber hinaus Rechtsanwaltskosten in Höhe von 3.198,25 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.	51
Der Beklagte beantragt,	52
die Berufung der Klägerin zurückzuweisen	53
und mit seinem Rechtsmittel	54
unter teilweiser Abänderung des Urteils des Amtsgerichts - Landwirtschaftsgericht - Soest vom 15.11.2011 die Klage in vollem Umfang abzuweisen.	55
Die Klägerin beantragt,	56
die Berufung des Beklagten zurückzuweisen.	57
Der Beklagte verteidigt die klagabweisende Entscheidung des Landwirtschaftsgerichts unter Wiederholung und Vertiefung seines erstinstanzlichen Sachvortrages als zutreffend.	58
Nachdem der Senat in einem ersten Verhandlungstermin am 19.06.2012 Hinweise zur seiner Rechtsauffassung betreffend die Bestimmtheit und Zulässigkeit der Schadensersatzklage zu Ziffer 1. erteilt und der Klägerin mit Beschluss vom 19.11.2012 Gelegenheit zu weiterem Vortrag gegeben hat, beruft sich der Beklagte mit Schriftsatz seines Prozessbevollmächtigten vom 24.10.2012 erstmals umfassend gegenüber dieser Schadensersatzforderung auf die Einrede der Verjährung.	59
Zur Begründung seiner Verjährungseinrede gegenüber dem Schadensersatzverlangen der Klägerin i.H.v. 250.00 € trägt der Beklagte vor:	60
Etwaige Ersatzansprüche der Verpächterin verjährten binnen 6 Monaten nach dem Rückerhalt des verpachteten Hofes, der spätestens am 30.09.2008 erfolgt sei. Die am 27.03.2009 beim Landwirtschaftsgericht eingegangene und im April 2009 zugestellte Klage sei indes wegen des unbestimmten Klageantrags nicht geeignet gewesen, den Verjährungsfristablauf für die nun erstmals im Berufungsrechtszug konkretisierten Schadensersatzansprüche des Klageantrags zu 1. zu hemmen. Der konkrete Gegenstand dieses Schadensersatzverlangens sei - wenn überhaupt - erstmals durch den im Berufungsrechtszug eingereichten Schriftsatz vom 28.08.2012 im Sinne einer ordnungsgemäßen Klageerhebung hinreichend bestimmt festgelegt worden. Die Behebung eines derartigen Mangels wirke nicht auf den Zeitpunkt der Klageerhebung zurück und könne	61

keine rückwirkende Verjährungshemmung herbeiführen. Gerade weil - wie die Klägerin betone - bei dem Pachtobjekt eine Vielzahl von Gebäuden unterschiedlicher Baujahre mit einer Vielzahl kleinerer Schadensposten zu einem die Klageforderung übersteigenden Betrag vorgetragen sei, habe es stets an der gebotenen Individualisierung des Klagegrundes für die mit dem Klageantrag zu 1. pauschal geforderte Ersatzleistung i.H.v. 250.000 € gefehlt. Die Klageforderung stimme gerade nicht mit den klägerseits hinzugezogenen Privatgutachten Q und M überein und sei auch nicht zwangsläufig daraus abzuleiten; angesichts der von der Ersatzforderung betroffenen unterschiedlich alten Gebäudekomplexe und -teile habe eine entsprechend unterschiedliche Kürzung der in diesem Gutachten ausgewiesenen deutlich höheren Instandsetzungskosten unter dem Gesichtspunkt „neu für alt“ nahegelegen, die man aber nach dem Klagevortrag nicht nachvollziehen könne. Eine lineare Kürzung auf 250/515-stel der im Privatgutachten M genannten Schadensbeseitigungskosten - wie sie nun erklärt worden sei -, sei lebensfremd und nicht nachzuvollziehen.

Die Klägerin tritt der Verjährungseinrede entgegen und trägt hierzu im Wesentlichen vor:

62

Es sei in dem vorliegenden Rechtsstreit von Anfang an (dem Sinne nach) geltend gemacht worden, dass mit dem Klageantrag zu 1. eine lineare Kürzung aller Schadensbeseitigungskosten aus den Privatgutachten Q und M zur Berücksichtigung des Neu-für-alt-Vorteils auf Seiten der Verpächterin bei einer gutachtengemäßen Instandsetzung berücksichtigt werde. Das sei die einzig mögliche und vernünftigerweise in Betracht zu ziehende Auslegung des Klagebegehrens gewesen, um den streitgegenständlichen Klagegrund zu erfassen. Es sei der Klägerin erkennbar um den Ersatz ihres von den eingeholten Privatgutachten ermittelten *Gesamtschadens* an dem aus mehreren Gebäuden bestehenden *Gesamtpachtobjekt* gegangen, also um die „Wertminderung des Hofes“, nicht um die differenzierte Schadensbetroffenheit der einzelnen in den Privatgutachten abgehandelten Gebäudekomplexe. Deren unterschiedliche Baujahre seien nicht zur Begründung unterschiedlich hoher Abzüge neu-für-alt je nach betroffenem Gebäude angegeben worden, sondern lediglich als Hintergrund dafür, dass ein Abzug zum Ausgleich für unvermeidbare Wertverbesserungen im Rahmen der Komplettisanierung berücksichtigt werde; eine Einzelerfassung des gebotenen Abzugs auf die gutachterlich angeführten Schadenspositionen sei wegen der Schadensvielfalt und Pachtobjektgröße praktisch unmöglich. Die Gebäude hätten insgesamt einen vergleichbaren Schaden genommen, was einen einheitlichen linearen Abzug von mehr als der Hälfte auf den - nach den Privatgutachten - pro Gebäude notwendigen Instandsetzungsaufwand rechtfertige. Der Abzug von 265/515-stel - im Senatstermin am 10.12.2013 konkretisiert auf 265,5/515,5-stel - sei von der Klägerin zur Vermeidung ungerechtfertigter Bereicherung durch Verbesserungen der Pachtsache vorsichtshalber äußerst großzügig angesetzt worden und vom Senat notfalls gemäß § 287 ZPO zu schätzen.

63

Etwaige Unklarheiten, wie sie der Abzug „neu-für-alt“ nach Auffassung der Klägerin berücksichtigt werden solle, hätten für eine zulässige Klageerhebung zu 1. keine Bedeutung gehabt: Die zur Klagebegründung erfolgte Bezugnahme auf das Privatgutachten Q, das eine Gesamtschadensbeifferung auf 515.500 € vorgenommen habe, habe den schlechten Gesamtzustand des verpachteten Hofes mit diesem Schadensbetrag und seiner Gesamtzusammensetzung als Klagegegenstand hinreichend bestimmt; die Vorgehensweise bzgl. des Abzuges neu-für-alt darauf sei für die Frage des Streitgegenstandes ohne Bedeutung. Allenfalls sei die Klagebegründung unsubstantiiert gewesen, was aber der Verjährungshemmung durch eine solche Klageerhebung nicht entgegenstehe.

64

65

Im Übrigen sei die gesamte „Beschädigungssituation des Hofes“ in Höhe der durch den Privatgutachter M festgestellten Schadenssumme von 515.500 € von Anfang an Streitgegenstand gewesen und hemme so vollumfänglich die Verjährung dessen, um das man sich heute noch streite.

Schließlich sei eine genauere Schadensermittlung und -darstellung in einer Klageschrift unter Berücksichtigung von differenzierten Neu-für-alt-Abzügen bei einem derart umfangreichen Pachtobjekt zur Verjährungshemmung binnen 6-Monaten nicht zumutbar und angemessen. Wegen dieser Darlegungs- und Ermittlungsschwierigkeiten sei die Berufung des Pächters auf die Verjährungseinrede jedenfalls über Jahrzehnte nach Pachtende treuwidrig. 66

Der Beklagte trägt zur Begründung seines Rechtsmittels im Wesentlichen vor: 67

Der Klägerin sei zu Unrecht infolge der Verkennung des vollen Umfanges des Beklagtenvortrages eine Nutzungsentschädigung wegen Rückgabe des Pachtobjektes erst zum 30.09.2008 zuerkannt worden. Nach den vorgetragenen und unter Beweis gestellten Umständen zur sukzessiven Rückgabe von Gebäuden und Landflächen unter Führung von Verhandlungen über eine evtl. weitergehende Teilanpacht seinerseits sei indes keine Nutzungsentschädigung geschuldet. Zur Rückgabe der landwirtschaftlich genutzten und nach abgeernteter Fruchtart zeitlich gestaffelt freigestellten Flächen sei unter Bezugnahme auf das dem Beklagten vertraglich zustehende Aberntungsrecht - nach dem entsprechenden Hinweis des Amtsgerichts - mit Schriftsatz vom August 2010 nebst tabellarischer Aufstellung im Einzelnen konkret vorgetragen worden; dieses Vorbringen sei vom Amtsgericht bei der Urteilsfindung ersichtlich übersehen worden. 68

Die Klägerin tritt der Berufung des Beklagten unter Vertiefung ihres erstinstanzlichen Vortrags entgegen; sie verweist insbesondere auf ihre schon erstinstanzlich geäußerte Auffassung, dass sich ein Pächter schon bei unvollständiger Rückgabe der Pachtsache mindestens in Höhe der bisher geschuldeten Pacht schadensersatzpflichtig mache. Wegen der bis zum 30.09.2008 unstreitig unvollständigen Gebäuderückgabe ändere hieran auch ein etwaiges Aberntungsrecht des Beklagten nichts, welches im Übrigen auch nicht gegeben gewesen sei. 69

Wegen der weiteren Einzelheiten des Parteivorbringens wird auf den vorgetragenen Inhalt der gewechselten Schriftsätze nebst deren Anlagen ergänzend Bezug genommen. 70

II. 71

Die von beiden Parteien gegen das Urteil des Amtsgerichts - Landwirtschaftsgericht - Soest vom 15.11.2011 eingelegten Berufungen sind in der Sache unbegründet und bleiben deshalb ohne Erfolg. 72

1. Der mit der Berufung weiter verfolgten Schadensersatzforderung der Klägerin wegen Verschlechterungen der Landpachtsache „T-hof“ aus § 280 I BGB i.V.m. § 586 I 2 BGB bzw. den pachtvertraglichen Regelungen vom 24.01.1969/ 12.04.1991 steht die von dem Beklagten im Berufungsrechtszug umfassend erhobene Verjährungseinrede entgegen. Sie *berechtigt den Beklagten* dazu, wegen der mit Ablauf des 31.03.2009 eingetretenen Verjährung nach Beendigung des Landpachtverhältnisses eine *Leistung auf etwaige Schadensersatzansprüche der Verpächterin wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der verpachteten Sache dauerhaft zu verweigern* (§ 214 I BGB). 73

a) Der Beklagte ist mit der Erhebung der Verjährungseinrede gegenüber der Klageforderung zu 1. *nicht* deshalb *präkludiert*, weil er sie erst in zweiter Instanz mit Schriftsatz seiner 74

Prozessbevollmächtigten vom 24.10.2012 (GA 920) umfassend erhoben hat, wohingegen erstinstanzlich die Verjährungseinrede mit Schriftsatz vom 16.02.2010 (GA 487) nur vorsorglich gegenüber solchen Schadensersatzansprüchen erhoben worden war, die für die Klägerin erstmals mit Anwaltschriftsatz vom 14.01.2010 unter Punkt VII. erwähnt wurden.

Zwar handelt es sich bei der umfassend gegenüber der Klageforderung zu 1. erhobenen Einrede aus § 214 I BGB um ein *neues Verteidigungsmittel des Beklagten* im Berufungsrechtszug i.S.v. § 531 II ZPO, das grundsätzlich nur unter den dort genannten Voraussetzungen zuzulassen ist. 75

Indes ist nach gefestigter Rechtsprechung (vgl. BGH - Großer Senat, MDR 2008, 1414 f.; weitere Nachweise bei Zöller, ZPO, 29. Aufl., § 531 ZPO, § 531 ZPO, Rz. 20) § 531 II ZPO auf die erstmals in zweiter Instanz erhobene Verjährungseinrede *nicht* anzuwenden, wenn zwischen den Parteien sowohl die Erhebung der Einrede als auch die sie begründenden tatsächlichen Umstände unstreitig sind. Nach gefestigter Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes sind unstreitige Tatsachen, die erstmals in der Berufungsinstanz vorgetragen werden, unabhängig von den Zulassungsvoraussetzungen des § 531 ZPO zu berücksichtigen. Aus der den Zweck des Zivilprozesses und der Präklusionsvorschriften berücksichtigenden Auslegung der §§ 529 I Nr. 2, 531 ZPO ergibt sich, dass unter "neue Angriffs- und Verteidigungsmittel" i.S.d. § 531 ZPO lediglich streitiges und damit beweisbedürftiges Vorbringen fällt. Jedenfalls nicht beweisbedürftiges Vorbringen hat das Berufungsgericht gem. § 529 Abs. 1 ZPO seiner Entscheidung ohne Weiteres zugrunde zu legen (BGH - Großer Senat, aaO; mit zahlreichen Nachweisen). 76

Vorliegend ist unstreitig, dass der zwischen den Parteien bestehende Landpachtvertrag über den T-hof zur Verjährung von „Ersatzansprüchen des Verpächters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen“ in § 17 des Vertrages vom 24.01.1969 eine mit der gesetzlichen Regelung in § 591 b I, II 1 BGB übereinstimmende Bestimmung traf: Danach verjähren solche Ansprüche auf Verpächterseite *in 6 Monaten*, beginnend mit dem Zeitpunkt, in dem der Verpächter den (verpachteten) Hof zurück erhält. 77

Unstreitig ist zwischen den Parteien weiter, dass der Beklagte die Pachtsache jedenfalls mit Ablauf des 30.09.2008 geräumt und der Verpächterin herausgegeben hat. Dies war bereits in der Klageschrift (Seite 14) unwidersprochen vorgetragen worden und entspricht der auf die Senatsaufgabe hin vorgelegten schriftlichen Bestätigung vom 30.09.2008 namens der Klägerin (GA 813), wonach ihr die Pachtsache „T-hof“ an diesem Tage von dem Beklagten übergeben wurde. - Demzufolge begann die halbjährige Verjährungsfrist für etwaige Schadensersatzansprüche der Klägerin wegen Veränderung oder Verschlechterung der Pachtsache mit dem 01.10.2008 zu laufen. 78

Unstreitig ist, ferner, dass der Beklagte auf die Aufforderung der Klägervertreter vom 19.12.2008 (GA 197) zur Erklärung eines Verjährungseinredeverzichtes „bis zur Klärung des Sachverhaltes“ mit Schriftsatz vom 29.12.2008 (GA 198 f.) durch seine Bevollmächtigten *lediglich* erklären ließ, er werde bis zum 31.03.2009 auf die Erhebung der Einrede der Verjährung verzichten; ein darüber hinausgehender Einredeverzicht ist unstreitig nicht erklärt worden. 79

Unstreitig sind schließlich der Zeitpunkt des Klageeingangs (27.03.2009) und der Klagezustellung (14.04.2009) sowie die Erhebung der umfassenden Verjährungseinrede wegen nicht ordnungsgemäßer Klageerhebung und der Inhalt der schriftsätzlich mit Datum vom 27.03.2009 dem Landwirtschaftsgericht eingereichten Klagebegründung. 80

Weil sich aus diesen unstreitigen Umständen - wie nachfolgend im Einzelnen dargelegt - die Begründetheit der erhobenen Verjährungseinrede gegenüber der Klageforderung zu 1. ergibt, ist sie auf Grundlage der vorstehenden Rechtsprechung *im Berufungsrechtszug auch prozessual zuzulassen*.

b) Die für Schadensersatzansprüche der Klägerin aus Veränderungen oder Verschlechterungen der Pachtsache maßgebliche Verjährungsfrist ist mit dem 31.03.2009 abgelaufen, *ohne dass es zu einer vorherigen Hemmung des Verjährungslaufes oder einem Verjährungsneubeginn gekommen ist*. 82

Verjährung eines Anspruchs tritt ein, wenn die maßgebliche Verjährungsfrist unter Berücksichtigung von etwaigen Hemmungen und Tatbeständen eines Neubeginns abgelaufen ist (Palandt, BGB, 72 Aufl., § 214 BGB, Rz. 1). - Hier begann der Lauf der 6-monatigen Verjährungsfrist für „Ersatzansprüche der Verpächterin aus Verschlechterung der Pachtsache“ - wie dargestellt - wegen der unstreitig spätestens am 30.09.2008 erfolgten Rückgabe der Pachtsache gemäß § 187 I BGB (Ereignisfrist) mit dem 01.10.2008. Sie endete mit Ablauf des 31.03.2009, weil mit Einreichung der alsbald zugestellten streitgegenständlichen Schadensersatzklage zu 1) am 27.03.2008 keine Verjährungshemmung gemäß §§ 204 BGB, 167 ZPO eintrat und anderweitige Tatbestände der Verjährungshemmung bzw. des Verjährungsneubeginns weder vorgetragen noch ersichtlich sind. 83

c) Ohne Erfolg beruft sich die Beklagte darauf, ihre Klage vom 27.03.2009 auf Schadensersatzleistung i.H.v. 250.000 € habe infolge der bewirkten Anhängigkeit beim Landwirtschaftsgericht vor Verjährungsfristablauf und ihrer „alsbaldigen“ Zustellung gemäß § 204 I Zif. 1 BGB durch Rückwirkung der Zustellung nach § 167 ZPO den weiteren Lauf der Verjährungsfrist gehemmt, so dass der seit Klageeinreichung verstrichene Zeitraum nicht in die Verjährungsfrist einzurechnen sei (§ 209 BGB). 84

aa) Hierbei geht der Senat von folgenden, durch die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes aufgezeigten Grundsätzen aus: 85

Voraussetzung für eine Verjährungsunterbrechung nach §§ 209 I BGB a.F., 253 ZPO bzw. eine Verjährungshemmung nach §§ 204 I Zif. 1 BGB, 253 ZPO durch Klageerhebung ist nicht die Zulässigkeit oder gar die Schlüssigkeit der erhobenen Klage, sondern (nur) die Wirksamkeit der Klageerhebung; eine erhobene Klage ist wirksam, wenn sie den wesentlichen Formerfordernissen des § 253 ZPO entspricht (BGH, NJW-RR 1989, 508, Juris-Rz. 17). Zur Verjährungsunterbrechung durch eine Klage ist ihre wirksame Erhebung *in dem Sinne* erforderlich, dass *das Klagebegehren* - unterhalb der Stufe der Substantiierung - *individualisiert und damit der Streitgegenstand bestimmt* ist (BGH, NJW 2001, 305 ff. - Juris-Rz. 24). Eine Klage kann die Verjährung nur für Ansprüche in der Gestalt und in dem Umfange unterbrechen bzw. hemmen, wie sie mit der Klage rechtshängig gemacht werden; maßgebend ist der den prozessualen Leistungsanspruch bildende Streitgegenstand; er wird bestimmt durch den Klageantrag (in dem sich die beanspruchte Rechtsfolge konkretisiert) und den Lebenssachverhalt, aus dem die begehrte Rechtsfolge hergeleitet wird (BGH, NJW-RR 2010, 1683 ff. - Juris-Rz. 30; BGH, NJW 2009, 1950 f. - Juris-Rz. 12; ähnlich: BGH, NJW 2000, 3492 ff. - Juris-Rz. 12; BGH (NJW-RR 1997, 1216 f. - Juris Rz. 19)). Es kommt nicht darauf an, ob der maßgebende Lebenssachverhalt in der Klageschrift vollständig beschrieben oder der Klageanspruch schlüssig oder substantiiert dargelegt ist; vielmehr genügt es im Allgemeinen, dass der *Anspruch als solcher identifizierbar* ist (BGH, NJW 2000, 3492 - Juris-Rz. 17 m.w.N.). 86

Nach § 253 II Zif. 2 ZPO muss die Klageschrift außer der bestimmten Angabe des Gegenstandes und des Grundes des erhobenen Anspruchs einen bestimmten Klageantrag enthalten. Anhand der inhaltlichen Angaben in der Klage muss es möglich sein, den Anspruch, dessen Verjährung unterbrochen (bzw. gehemmt) werden soll, *zweifelsfrei* zu identifizieren. (vgl. BGH, NJW-RR 1997, 1216 f. – Juris Rz. 19). Diese Identifizierung kann auch durch eine Auslegung der in der Klageschrift enthaltenen prozessualen Willenserklärung erfolgen, wenn die Bezeichnung im Wortlaut unrichtig oder zweifelhaft ist. Dabei ist für die Auslegung ohne Bedeutung, was sich der Kläger unter der gewählten Bezeichnung vorgestellt hat. Es kommt vielmehr darauf an, welchen Sinn die prozessuale Erklärung aus objektiver Sicht hat. (vgl. BGH, NJW-RR 1997, 1216 f. – Juris Rz. 19).

Entscheidend für die Verjährungsunterbrechung bzw. -hemmung ist es, dass die Klageschrift die tatsächliche Grundlage für die vom Kläger in Anspruch genommene Rechtsfolge wiedergibt, so dass über die Identität des Streitgegenstandes keine Ungewissheit besteht, dass der Umfang der Rechtskraft des begehrten Anspruchs feststeht und der Beklagte sich sachgerecht verteidigen kann (vgl. BGH, NJW-RR 1989, 508 ff. - Juris-Rz. 24). 88

Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes unterbricht bzw. hemmt darüber hinaus schließlich eine Teilklage, mit der verschiedene Ansprüche geltend gemacht werden, in Höhe des insgesamt eingeklagten Betrages auch dann die Verjährung eines jeden dieser Ansprüche, wenn diese Ansprüche (zunächst) ohne nähere Aufgliederung geltend gemacht worden sind (vgl. etwa: BGH, NJW-RR 2010, 1683 ff. - Juris-Rz. 29 m.w.N.; BGH, NJW 2000, 3492 - Juris-Rz. 18) 89

bb) Für die hier mit dem Zahlungsantrag zu 1. erhobene Klage vom 27.03.2009 gilt bei Anwendung der vorstehend aufgezeigten Grundsätze nach Auffassung des Senates Folgendes: 90

Zur Klagebegründung dieses Antrags war in der Klageschrift unter Bezugnahme auf die abschriftlich beigefügten Privatgutachten Q und M vorgetragen worden, dass der Beklagte als langjähriger Pächter des T-hofes durch vertragswidrigen Gebrauch, Nichtbenachrichtigung der Verpächterin und / oder unzureichende Instandhaltung Schäden an den mitverpachteten Gebäuden A - H (nach beigefügter Planskizze) im Umfange der privatgutachterlichen Feststellungen Q verursacht habe, deren Beseitigung nach Maßgabe der Feststellungen M einen Kostenaufwand von (rund) netto 515.500 € erfordere. Dazu wurden für jeden Gebäudekomplex die im Privatgutachten M veranschlagten Kosten (summarisch) genannt. 91

Weiter wurde zur Begründung der Klageforderung zu 1. ausgeführt, dass die in den Privatgutachten genannten Mängel und Schäden „ganz wesentlich auf die unsachgemäße Behandlung der Pachtsache durch den Beklagten zurück zu führen“ seien, die Instandsetzung der unterschiedlich alten Gebäude (i.e. benannt mit Baujahren zwischen 1877 und 1950) mit unterschiedlich neu eingedeckten Dächern während der Pachtzeit für die Klägerin eine „Werterhöhung über den Ausgleich der durch den Beklagten verursachten Schäden hinaus bedeute“; dem trage die Klage mit einem - nicht näher aufgeschlüsselten - Abzugsbetrag i.H.v. 265.000 € (d.h. *über der Hälfte* der zur Zustandsbeseitigung in den Privatgutachten angesetzten Kosten) unter dem Gesichtspunkt „neu-für-alt“ Rechnung. 92

Der Senat vertritt die Auffassung, dass mit der so begründeten Klageforderung zu 1. *nicht hinreichend bestimmt i.S.v. § 253 II ZPO* war, für welche der zahlreichen privatgutachterlich festgestellten „Zustände“ an den genannten Pachtgebäuden der Beklagte mit dem Klagebegehren konkret in Anspruch genommen werden sollte- d.h. welche Beeinträchtigungen der Bausubstanz des Pachtobjektes ihm vollständig, teilweise oder auch 93

ggfls. auch gar nicht als Gegenstand des Prozesses angelastet werden sollten.

Der Lebenssachverhalt, aus dem die begehrte Rechtsfolge des Schadensersatzes hergeleitet werden sollte, war zwar im Groben („Verwahrlosung der Pachtgebäude des T-hofes während der Pachtzeit des Beklagten“) umrissen worden, aber eben *nicht so konkret, dass der Beklagte (und das Gericht) daraus zweifelsfrei entnehmen konnte(n), welche der gutachterlich zu den jeweiligen Gebäudekomplexen aufgelisteten „statischen und konstruktiven Mängel und Schäden“ nun Bestandteil der Klageforderung zu 1. sein sollten und welche nicht.* 94

Dass es - wie die Klägerin auf den Hinweisbeschluss des Senates vom 19.06.2012 hin geltend gemacht hat - mit der Klageforderung zu 1. um *sämtliche* Beanstandungen aus den Privatgutachten Q und M gehe und *lediglich eine Kürzung aller Schadensbeseitigungskosten mittels eines einheitlich bemessenen Abzugs „neu-für alt“* habe erfolgen solle, war der Klagebegründung nicht - auch nicht im Auslegungswege - zu entnehmen. *Dagegen* sprach zum einen die Klageformulierung, dass die Schäden nur „ganz wesentlich“ auf ein Pächterverschulden des Beklagten zurückgingen (mithin nicht vollständig); dagegen sprach zum anderen die Angabe eines die Hälfte der behaupteten Gesamtschadensbeseitigungskosten übersteigenden Abzugsbetrages zum Ausgleich von „Wertvorteilen“ der Verpächterin durch die gutachterlich kalkulierte Schadensbehebung - was schwerlich damit in Einklang zu bringen war, dass *sämtliche* in den Privatgutachten aufgelisteten Gebäudebeeinträchtigungen *mit einem durchgängig kalkulierten Anteil* dem Haftungsverlangen der Klage zugrunde gelegt werden sollten; dagegen sprach schließlich die dezidierte Benennung der sehr unterschiedlichen Gebäude- und Bedachungsalter zur Begründung von nicht näher dargelegten Abschlägen auf die Gesamtschadenssumme aus allen Pachtgebäuden, was nahelegte, dass *die verpachteten Gebäudekomplexe und - teile je nach ihrem Alter in unterschiedlicher Weise zum Gegenstand des prozessualen Ersatzverlangens gemacht werden sollten* (ohne dass dies i.e. mitgeteilt wurde). 95

Der Senat ist der Auffassung, dass die Angaben der Klageschrift vom 27.03.2009 *nicht ausreichend individualisiert* haben, *welche Verschlechterungen oder Veränderungen des Pachtobjektes T-hofes in welchem Umfang dem Beklagten mit der Klageforderung zu 1. letztlich angelastet werden sollten*, was mithin tatsächliche Grundlage seiner gerichtlichen Inanspruchnahme und einer Entscheidung des Landwirtschaftsgerichts sein sollte und wogegen der Beklagte sich ggfls. zur Wehr setzen sollte. Wann die Anforderungen an einen i.S.v. § 253 II Zif. 2 ZPO ausreichend gekennzeichneten Klageanspruch (oder eine Mehrheit solcher Ansprüche) erfüllt sind, kann insoweit nicht allgemein und abstrakt festgelegt werden, vielmehr hängen Art und Umfang der erforderlichen Angaben *im Einzelfall* von dem zwischen den Parteien bestehenden Rechtsverhältnis und der Art des Anspruchs ab (vgl. BGH, NJW 2009, 56 ff. - Juris-Rz. 18 m.w.N.).- 96

Vorliegend betraf die „Beschädigungssituation“ hinsichtlich des T-hofes nach der zutreffenden Darstellung der Klägerin ein Pachtobjekt von ganz erheblichem Ausmaß, bei dem - so etwa der Schriftsatz der Klägervertreter vom 28.08.2012 - „eine Vielzahl von kleinen Schadenspositionen“ aufgetreten sein soll, die „in die Tausende gehen dürfte“. Hinzu kommt, dass die Klageforderung zu 1. zwar nach den Erklärungen der Klageschrift anhand *zweier* beigefügter Privatgutachten individualisiert werden sollte, die im Gutachten Q aufgelisteten „statischen und konstruktiven Mängel und Schäden“ indes nicht deckungsgleich in das zur Schadensbezifferung mitgeteilte Privatgutachten M Eingang gefunden haben: andererseits führte dieses unter „I.“ weitere Schäden zu Außenanlagen auf, die weder im Gutachten Pucklitzsch, noch in der Auflistung der Schadensgruppen (Seite 28 der Klage) und auch 97

sonst in der Klageschrift keine Erwähnung gefunden haben. Dass *keineswegs alle* tatsächlichen Gebäudebeeinträchtigungen nach Maßgabe des Privatgutachtens Q Gegenstand der Klageforderung sein sollten, belegt etwa der Schriftsatz der Klägervertreter vom 28.08.2012 (dort Seite 11), wonach die zum Garagengebäude beanstandeten konstruktiven Mängel (GA 107) „nicht als Schaden in die Schadensberechnung eingestellt“ sei. Die von der Klägerin beanspruchte „eindeutige Auslegung der Klageschrift“ zur Identifizierung des Streitgegenstandes war nach alledem angesichts der aufgezeigten Unstimmigkeiten nicht vorgezeichnet.

Der Senat ist bei Abwägung aller Umstände des vorliegend zur Entscheidung stehenden Einzelfalls zu der Auffassung gelangt, dass die Klageschrift vom 27.03.2009 nicht den Anforderungen des § 253 II Zif. 2 ZPO genüge, weil anhand ihres Inhaltes einschließlich der in Bezug genommenen Anlagen *nicht hinreichend deutlich* wurde, *bezüglich welcher Schadensersatzansprüche der Beklagte auch nach Ablauf der eigentlichen Verjährungsfrist am 31.03.2009 im Prozess noch durch die Verpächterin in Anspruch genommen werden sollte*. Insoweit muss sich der Beklagte im Hinblick auf den Schutzzweck der gesetzlichen Verjährungsregelung auf den Inhalt einer Klageschrift verlassen können (vgl. BGH, NJW 2009, 1950 - Juris-Rz. 14 m.w.N.; Juris-PK BGB, 6. Aufl., § 204 BGB, Rz. 21), was hier ohne ordnungsmäßigen Klageinhalt nach § 253 II Zif. 2 ZPO nicht möglich war und daher keine Verjährungshemmung rechtfertigt. 98

Es handelte sich schließlich bei der Klageforderung zu 1. auch nicht um einen einheitlichen Schadensersatzanspruch, der sich lediglich aus mehreren Rechnungspositionen zusammensetzte (vgl. dazu für die Verjährungsunterbrechung durch Mahnbescheid zuletzt: BGH, MDR 2013, 1421 f.); dies folgt bereits daraus, dass die Klägerin nicht gehindert gewesen wäre, *ihre vermeintlichen finanziellen Einbußen infolge einer Behebung der einzelnen Beanstandungen an den unterschiedlichen Pachtgebäudekomplexen als jeweils klagebegründenden Lebenssachverhalt in getrennten Prozessen geltend zu machen*. Auch die von ihr angeführte verjährungsrechtliche Sondersituation einer Teil(leistungs)klage (vgl. dazu: BGH, NJW-RR 2010, 1683 ff.) war hier nicht gegeben. 99

d) Soweit die Klagebegründung auf den im Berufungsverfahren ergangenen Hinweis des Senates vom 19.06.2012 für die Klägerin schriftsätzlich individualisiert (und zugleich näher substantiiert) worden ist, vermag dies die einmal eingetretene Verjährung des der Klage zu 1. zugrunde liegenden Schadensersatzanspruchs nicht zu beseitigen. 100

Es entspricht es höchstrichterlicher Rechtsprechung (vgl. BGH, NJW 2009, 56 f. - Juris-Rz. 19/20; ebenso: BGH, NJW 2001, 305 f. - Juris-Rz. 24), dass die nach § 253 ZPO gebotene spätere Individualisierung des Streitgegenstandes im Laufe eines Rechtsstreits zwar die Zulässigkeit der erhobenen Klage herbeiführen kann (weshalb der Senat auch entsprechende Hinweise zu weiterem Sachvortrag gegeben hatte), dass dies aber für die Verjährung keine Rückwirkung mehr entfaltet. Eine rückwirkende Heilung nach Ablauf der Verjährungsfrist kommt angesichts des Schutzzwecks der Verjährungsvorschriften nicht in Betracht (vgl. BGH, aaO; BGH, WM 2008, 1935 f., Juris-Rz. 16 m.w.N.). 101

Der Berufung der Klägerin gegen die klagabweisende Entscheidung des Landwirtschaftsgerichts bzgl. des Antrags zu 1. musste nach alledem schon wegen der erfolgreich erhobenen Verjährungseinrede der Erfolg versagt bleiben. 102

2. Auch ihre Berufung gegen die Abweisung des erstinstanzlich zuletzt zu Ziffer 5. gestellten Klageantrages betreffend den Ersatz vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten ist unbegründet. Insoweit enthält die Berufungsschrift schon keine inhaltlichen Angriffe gegen die 103

entsprechenden Ausführungen der Entscheidungsgründe der angefochtenen Entscheidung (dort unter II 2). Im Übrigen hat das Gericht des ersten Rechtszuges zutreffend darauf verwiesen, dass das kostenauslösende Anwaltsschreiben erst verzugsbegründend wirkte und nicht Folge eines Zahlungsverzuges auf Pächterseite war.

3. Die Berufung des Beklagten gegen die landwirtschaftsgerichtliche Entscheidung, die der Klägerin für die Zeit vom 01.07. - 30.09.2008 einen Nutzungsersatz i.H.d. vereinbarten Quartalspacht von 5.635 € zuerkannt hat, ist ebenfalls unbegründet. 104

Der Entschädigungsanspruch i.H.d. vereinbarten Pacht für die Zeit der Vorenthaltung der Pachtsache folgt aus § 597 S. 1 BGB. Gibt der Pächter eines Landpachtvertrages die Pachtsache nach Pachtende nicht zurück, so kann der Verpächter für die Dauer der Vorenthaltung als Entschädigung die vereinbarte Pacht verlangen (§ 597 S. 1 BGB). Das Gericht des ersten Rechtszuges hat zu Recht festgestellt, dass der Klägerin nach dem Ende des Pachtvertrages über den T-hof mit Ablauf des 30.06.2008 die Pachtsache durch den Beklagten bis zum Übergabetermin am 30.09.2008 „vorenthalten“ worden ist. 105

Der Beklagte räumt ein, das Wohnhaus des Pachtobjektes trotz erfolgter Kündigung zum 30.06.2008 erst am 30.09.2008 zurückgegeben zu haben, Teile der Wirtschaftsgebäude will er bereits sukzessive in den 3 Monaten davor der Klägerin (bzw. an deren Sohn als Nachnutzer) zur Verfügung gestellt haben. Ferner sind nach seiner Darstellung im Schriftsatz vom August 2010 nebst eingereichter Aufstellung (GA 552/553) - die das Landwirtschaftsgericht allerdings bei seiner Entscheidung übersehen hat - die Ackerflächen im Zeitraum Juli - November 2008 nach Aberntung innerhalb des pachtvertraglich gestatteten Aberntungszeitraums freigestellt worden. Zugestanden ist vom Beklagten - auch im Rahmen seiner persönlichen Anhörung im Senatstermin am 19.06.2012 - allerdings, dass die Übergabe der Gebäude insgesamt unter Aushändigung aller Schlüssel erst im Rahmen der abschließenden Betriebsübergabe am 30.09.2008 erfolgte - hierzu ist im Berufungsrechtszug entsprechend die ihm erteilte schriftliche Bestätigung zur „Übergabe der Pachtsache T-hof“ mit Datum vom 30.09.2008 vorgelegt worden. 106

Unter diesen Umständen war eine „Rückgabe“ des Pachtobjektes vor dem 30.09.2008 *nicht* erfolgt. Bei jeder Art von Raummiete oder - pacht gehört zur Rückgabe mittels vollständiger Wiedereinräumung des unmittelbaren (Allein)Besitzes *die Aushändigung sämtlicher Schlüssel an den Vermieter / Verpächter oder dessen Empfangsbevollmächtigten* (vgl. Prütting/Wegen/Weinreich, BGB, 4. Aufl., § 546 BGB, Rz. 7 m.w.N.). Schon die zur Rückgabe der Pachtsache i.S.v. § 596 BGB gehörende (vollständige) *Besitzaufgabe an der Pachtsache* durch den Pächter war damit hier unstreitig *nicht vor dem 30.09.2008* gegeben. 107

Der Beklagte hat der Klägerin die Pachtsache während des 3. Quartals 2008 auch i.S.v. § 597 BGB „vorenthalten“. Ein Vorenthalten der Pachtsache ist unter denselben Voraussetzungen wie das Vorenthalten einer Mietsache (Palandt, aaO, § BGB, Rz. 1) und dann zu bejahen, wenn die Miet- bzw. Pachtsache nicht, verspätet oder nur teilweise geräumt zurückgegeben wird und das Unterlassen der Rückgabe dem Willen des Vermieters bzw. Verpächters widerspricht (Palandt, aaO, § 546 a BGB, Rz. 8). 108

Vorliegend forderte die Klägerin ausweislich ihres Kündigungsschreibens - das einer Pachtfortsetzung ausdrücklich widersprach - von dem Beklagten mit Ablauf des 30.06.2008 die Pachtsache zurück. Es kann zugunsten des Beklagten unterstellt werden, dass er - entsprechend seinem Berufungsvortrag - im Zuge der zum Pachtende und danach geführten Gesprächen immer wieder auf eine Weiterpacht jedenfalls von Teilen der Pachtsache „gedrungen“ haben will und hierzu keine Antwort der Verpächterin bekommen habe; auch in 109

einer solchen Situation stand aus objektiver und verständiger Sicht des Beklagten als „gekündigtem Pächter“ außer Zweifel, dass die Klägerin das Pachtobjekt von ihm zurückhaben wollte, *wenn und solange es zu keiner Anschlusspachtvereinbarung kam* – selbst wenn sie an einer eigenen Aberntung der (noch) aufstehenden Feldfrucht kein Interesse hatte. Ungeachtet einer - nach Darstellung des Beklagten - zuzeiten mündlich „in Aussicht gestellten“ Anschlusspacht war es unstreitig in der Zeit bis zum Kündigungsfristablauf und danach zu *keiner* solcher Anschlusspachtvereinbarung gekommen, so dass von einem fortbestehenden Rückerlangungswillen der Verpächterin auszugehen war. Ein „Vorenthalten“ der Pachtsache nach dem 30.06.2008 i.S.v. § 597 BGB war demzufolge bis zur offiziellen Betriebsübergabe am 30.09.2008 gegeben.

Dass der Sohn der Klägerin vor dem 30.09.2008 bereits Teile des T-hofes genutzt haben mag, steht dem durch das Landwirtschaftsgericht zuerkannten Nutzungsersatzanspruch der Klägerin in Höhe der Quartalspacht nicht entgegen. 110

An der Teilräumung einiger Wirtschaftsgebäudekomplexe und (frisch abgeernteter) Flächen der Pachtsache zur evtl. Weiternutzung für den Sohn der Verpächterin bestand angesichts der zusammenhängend bebauten und vom Wohnhaus dominierten Hofstelle und der geplanten Bewirtschaftungsumstellung für die Klägerin als Verpächterin ersichtlich auch kein eigenständiges Interesse; der sukzessiven teilweisen Räumung - wie sie von dem Beklagten für den Zeitraum bis zum 30.09.2008 dargestellt ist - kam für die Klägerin keine über die Vorbereitung der pächterseits verzögerten Gesamtrückgabe hinausgehende (wirtschaftliche) Bedeutung zu; in solchen Fällen wird die *volle Nutzungsentschädigung* geschuldet (vgl. OLG Hamburg, MDR 1996, 790). 111

Auch die Berufung des Beklagten war nach alledem zurückzuweisen. 112

4. Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 97 I, 708 Zif. 10, 711 ZPO, 113

Die Revision war nicht zuzulassen (§§ 48 I LwVG, 543 II ZPO). Die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung; weder die Rechtsfortbildung noch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erfordern eine Entscheidung des Revisionsgerichts. 114