
Datum: 13.03.2014
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 10. Zivilsenat -Senat für Landwirtschaftssachen-
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 10 U 92/13
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2014:0313.10U92.13.00

Vorinstanz: Amtsgericht Ibbenbüren, 97 Lw 8/13
Schlagworte: Schriftform des Landpachtvertrages, Bestimmbarkeit des Pachtgegenstandes
Normen: BGB §§ 585 Abs. 1, 585 a

Leitsätze:

1. Für die Einhaltung der Schriftform für einen Landpachtvertrag, der länger als zwei Jahre gelten soll, ist der gesamte Vertragsinhalt einschließlich aller Vereinbarungen, die Bestandteil des Vertrages sein sollen, formbedürftig. Dazu gehören die vollständige Bezeichnung der Vertragsparteien, des Pachtgegenstandes der Pachtzeit und der Höhe der Pachtzinsen.
2. Für die Bezeichnung des Pachtgegenstandes genügt es nicht, wenn lediglich die Gemarkung und eine ungefähre Größe angegeben werden, auch wenn den Vertragsparteien klar ist, welche Fläche verpachtet sein soll. Allein aus der Vertragsurkunde muss es einem Dritten bzw. dem Rechtsnachfolger der Vertragsparteien möglich sein, sich über den Inhalt der auf ihn nach §§ 593 a, 566 BGB übergehenden Rechte und Pflichten zu informieren.
3. Folge der Nichteinhaltung der Schriftform ist nicht die Unwirksamkeit des Landpachtvertrages. Dieser ist vielmehr statt der vertraglich vorgesehenen Zeit gemäß § 585 a BGB auf unbestimmte Zeit abgeschlossen worden und kann unter Einhaltung der in § 594 a Abs. 1 BGB vorgesehenen Frist jederzeit gekündigt werden.

Tenor:

Die Berufung des Beklagten gegen das am 02.08.2013 verkündete Urteil des Amtsgerichts -Landwirtschaftsgericht - Ibbenbüren wird zurückgewiesen mit der Maßgabe, dass der Beklagte verurteilt bleibt, die folgenden Grundstücke im Zustand ordnungsgemäßer Bewirtschaftung an die Kläger herauszugeben :

Grundbuch von I, Flur 27, Flurstück 16, hiervon eine Teilfläche zur Größe von 10, 5312 ha, Feldblock Nr. #####/#####, umrandete Fläche auf der Luftbildaufnahme gemäß Anlage; Grundbuch von I, Flur 27, Flurstück 27 zur Größe von 2,0888 ha.

Die Kosten des Berufungsverfahrens trägt der Beklagte.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Gründe :

I.

Die Parteien streiten über die Wirksamkeit einer ordentlichen Kündigung durch die Kläger und die Herausgabe gepachteter Grundstücke zum 30.09.2014.

Die Kläger sind die Erben des am ##.##.2012 verstorbenen L. Dieser hatte mit dem Beklagten am 27.08.2001 einen Pachtvertrag über Ackerflächen in der Gemeinde I geschlossen.

Unter § 1 des Pachtvertrages, der als „Gegenstand des Pachtvertrages“ überschrieben ist, heißt es: „Verpachtet werden folgende Grundstücke:“. Sodann folgt eine Tabelle, die aus sechs Spalten besteht. In der ersten Spalte ist die laufende Nummer der zu verpachtenden Grundstücke einzutragen. Hier ist handschriftlich die Nummer 1 eingetragen. In der zweiten Spalte ist die Gemeinde einzutragen, in der sich das Grundstück befindet. Eingetragen ist an dieser Stelle die Gemeinde I.

Die dritte Spalte kennzeichnet die „Wirtschaftsart und Lage“. Dort ist als Wirtschaftsart „Acker“ eingetragen. In der vierten Spalte „Grundbuchmäßige Bezeichnung, Flur und Flurstück“ finden sich keine Eintragungen. In der fünften Spalte ist die Größe des Grundstücks mit 13 ha angegeben.

Unter § 2 des Pachtvertrages ist die Pachtdauer geregelt. Dort wurde in Abs. 1 bestimmt : „Die Pacht läuft 12 Jahre für die Zeit vom 01.Okt. 2001 bis zum 01. Okt. 2013. Auf dem von der Klägerseite eingereichten Vertragsexemplar findet sich unter Abs. 2 der handschriftliche Zusatz: „Pachtverlängerung: 19 Jahre vom 01. Okt. 2011 bis 2030“. Auf dem von der Beklagtenseite eingereichten Vertragsexemplar findet sich darüber hinaus der handschriftliche Zusatz: „Die übrigen Bestimmungen des Pachtvertrages vom 27.08.2001 bleiben vollinhaltlich...“ Wie der Satz weitergeht, ist auf der eingereichten Kopie nicht zu erkennen.

§ 18 des Vertrages ist mit „Vertragsausfertigung, Kosten usw.“ überschrieben. Darunter finden sich unter dem Datum des 27.08.2001 die Unterschriften des verstorbenen L sowie die des Beklagten. Neben den Unterschriften findet sich der handschriftliche Vermerk: „I, den 18.09.2011, Verpächter: L, Pächter: B“.	
Wegen der genauen Einzelheiten wird auf Bl. 8 bis 9 Rs sowie 28 bis 31 der Gerichtsakte verwiesen.	9
Nach einem Selbstmordversuch wurde L im Oktober 2011 in ein Altenheim verbracht. Im Rahmen eines Betreuungsverfahrens wurde er am 08.02.2012 fachärztlich begutachtet. Das Gutachten kam zu dem Schluss, dass L an beginnender Demenz litt und eine schwierige psychosoziale Situation vorliege.	10
Am 11.01.2012 schlossen L und der Beklagte eine „Vereinbarung zum Pachtvertrag vom 27.08.2001“. Hierin heißt es: „Die Vertragsparteien haben unter dem Datum des 27.08.2001 einen Pachtvertrag geschlossen. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass dieser Pachtvertrag bis zum 30.09.2043 verlängert wird. Die übrigen Bestimmungen des Pachtvertrages vom 27.08.2001 bleiben voll inhaltlich bestehen.“	11
Mit Schreiben vom 13.09.2012 erklärten die Kläger als Rechtsnachfolger des früheren Verpächters die Kündigung des Pachtverhältnisses zum 30.09.2014 und forderten den Beklagten auf, die Herausgabe der Pachtflächen zum Kündigungszeitpunkt zu bestätigen. Dies lehnte der Beklagte ab.	12
Die Kläger haben die Ansicht vertreten, dass der Beklagte mit Ablauf des 30.09.2014 nicht mehr zum Besitz der verpachteten Ackerflächen berechtigt sei, da der zwischen dem früheren Verpächter und dem Beklagten geschlossene Landpachtvertrag durch sie wirksam gem. § 594a Abs. 1 BGB gekündigt worden sei. Bei der Bezeichnung des Pachtgegenstandes sei eine den Anforderungen des § 585a BGB entsprechende wirksame Befristung des Pachtvertrages in Schriftform nicht vereinbart worden mit der Folge, dass die Kündigung des Pachtvertrages nach § 594a Abs. 1 BGB i.V.m. § 585a BGB zum Schluss des nächsten Pachtjahres möglich sei.	13
Zur Einhaltung der Schriftform sei es erforderlich, dass alle für das Vertragsverhältnis wesentlichen Bedingungen, und zwar auch die genaue Bezeichnung des Pachtobjekts, allein anhand der Vertragsurkunde bestimmt werden könnten. Dies sei bei dem Vertrag vom 27.08.2001 aber nicht möglich, da aus der Vertragsurkunde nicht deutlich werde, welches konkrete Grundstück verpachtet worden sei. Die Angaben im Pachtvertrag „13 ha Ackerfläche in I“ seien nicht ausreichend, um die genau verpachtete Fläche zu individualisieren. Der Bezug auf einen Kartenausdruck, wie ihn der Beklagte vorgelegt hat, reiche nicht aus, da sich der Pachtgegenstand aus der Urkunde selbst ergeben müsse. Zudem sei das Flurstück 16 nur teilweise an den Beklagten und die restliche Fläche an einen anderen Landwirt verpachtet.	14
Weiter haben die Kläger die Ansicht vertreten, eine wirksame Vertragsverlängerung habe nicht vereinbart werden können und hierzu behauptet, dass der frühere Verpächter im Zeitpunkt der Vertragsverlängerungen - September 2011 sowie Januar 2012 - bereits an Demenz erkrankt und nicht mehr geschäftsfähig gewesen sei.	15
Sie haben außerdem die Auffassung vertreten, dass die Vertragsverlängerungen zumindest wegen Verstoßes gegen § 138 Abs. 2 BGB nichtig seien. Sollte L noch eingeschränkt geschäftsfähig gewesen sein, so habe er jedenfalls an	16

einer erheblichen Willensschwäche und mangelndem Urteilsvermögen gelitten und nicht mehr beurteilen können, welche Geschäfte hinsichtlich des Hofes seinen Interessen entsprächen. Dies ergebe sich daraus, dass es völlig unvernünftig gewesen sei, einzelne Pachtflächen für eine sehr lange Laufzeit zu einem derart niedrigen Preis zu verpachten. Hierzu haben sie behauptet, die im Jahr 2001 vereinbarten Pachtzinsen hätten jedenfalls in den Jahren 2011 und 2012 deutlich unter den ortsüblichen und angemessenen Pachtpreisen gelegen.	17
Die Kläger haben beantragt,	18
den Beklagten zu verurteilen, folgende Grundstücke mit Wirkung zum Ablauf 30. September 2014 zu räumen und an die Kläger herauszugeben:	19
a) Grundbuch von I, Flur 27, Flurstück 16, hiervon eine Teilfläche zur Größe von 10,5312 ha (Feldblock Nr. #####/#####, umrandete Fläche auf der Luftbildaufnahme gemäß Anlage 1)	20
b) Grundbuch von I, Flur 27, Flurstück 27 zur Größe von 2.0888 ha.	21
Der Beklagte hat beantragt,	22
die Klage abzuweisen.	23
Der Beklagte hat die Ansicht vertreten, dass der Pachtgegenstand hinreichend bestimmt genug sei, da sowohl dem früheren Verpächter als auch ihm bekannt gewesen sei, um welche Pachtflächen es sich gehandelt habe. Hierfür spreche auch, dass der Landpachtvertrag von der Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe nicht beanstandet worden sei. Darüber hinaus ergebe sich das genaue Grundstück aus einem beigefügten Kartenausdruck sowie aus einem Flächenverzeichnis des Beklagten. Zudem hat der Beklagte die fortgeschrittene Demenz des früheren	24
Verpächters bestritten und behauptet, dass zum Zeitpunkt der Vertragsverlängerung keinerlei Zweifel an der Geschäftsfähigkeit des L bestanden hätten. So habe dieser genau gewusst, dass die Pachtfläche zur Aufrechterhaltung der Wirtschaftsfähigkeit des Hofes des Beklagten erforderlich gewesen sei.	25
Mit Urteil vom 02.08.2013 hat das Landwirtschaftsgericht der Klage stattgegeben. In seiner Begründung hat es ausgeführt, dass den Klägern gem. § 594a BGB ein Kündigungsrecht zustehe, da für den Pachtvertrag die nach § 585a BGB vorgeschriebene Schriftform nicht eingehalten worden sei. Zur Einhaltung der Schriftform gehöre, dass der Pachtgegenstand so hinreichend konkret bezeichnet sei, dass er durch jeden Dritten genau identifiziert werden könne. Dies sei aber bei Unterlassung einer grundbuchmäßigen Bezeichnung und Angabe lediglich der Gemeinde und Größe der Fläche nicht möglich. Auch die Verlängerungsvereinbarungen enthielten keine genaue Bezeichnung des Pachtgegenstandes, sondern nähmen nur auf den Ursprungsvertrag aus 2001 Bezug. Weiterhin spreche auch die Genehmigung nach dem Landpachtvertragsgesetz nicht gegen das gefundene Ergebnis, da die Einhaltung der Formvorschriften in diesem Verfahren nicht geprüft würden.	26
Mit seiner form- und fristgerecht eingelegten Berufung verfolgt der Beklagte und Berufungskläger seinen erstinstanzlichen Antrag weiter.	27

Er nimmt auf seinen erstinstanzlichen Vortrag Bezug und führt vertiefend aus, dass das erstinstanzliche Gericht fälschlicherweise von der fehlenden Schriftform des Pachtvertrages ausgehe. Die Schriftform müsse sich aus dem Vertrag oder aus damit verbundenen/in Bezug genommenen Urkunden und Anlagen ergeben. Zur Annahme der Schriftform reiche die Bestimmbarkeit des Inhalts zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses durch Auslegung, unter Umständen auch außerhalb der Urkunde aus. Hierzu behauptet er, zwischen ihm und dem früherer Verpächter sei bereits für die Zeit vom 22.10.1993 bis 30.11.2005 ein Pachtvertrag geschlossen worden, an dem durch eine Heftklammer verbunden ein Auszug aus dem

Liegenschaftskataster des Katasteramtes des Kreises T vom 11.11.1993 sowie ein Lageplan des Vermessungsingenieurs H beigelegt gewesen sei. Diesen Auszug habe der Erblasser unmittelbar nach Abschluss des Vertrages angefordert und dem Beklagten übergeben. Hieraus ergebe sich eindeutig, welche Flächen der Erblasser dem Beklagten verpachtet habe. Da die Pachtflächen seit 1993 ununterbrochen von dem Beklagten genutzt worden seien und der Vertrag vom 27.08.2001 lediglich den Vertrag vom 22.10.1993 habe fortführen sollen, sei zwischen den Vertragsparteien unstreitig gewesen, um welche Flächen es sich tatsächlich handele. Jedenfalls bei Abschluss des Pachtvertrages am 11.01.2012 habe sich der Pachtgegenstand dann aus dem Umfang der bisherigen Nutzung bestimmen lassen, zumal eine räumliche Abgrenzung zu anderen Flächen schon durch die Art der Nutzung und natürliche Gegebenheiten klar erkennbar gewesen sei. Hinsichtlich der von den Klägern behaupteten fehlenden Geschäftsfähigkeit vertieft der Beklagte sein erstinstanzliches Vorbringen. Er behauptet weiterhin, dass L bewusst bis zum Jahr 2043 an ihn verpachtet habe, da er gewusst habe, dass er die Pachtfläche dringend für seinen landwirtschaftlichen Betrieb benötige und ihn habe unterstützen wollen. 29

Der Beklagte beantragt, 30

unter Abänderung des am 02.08.2013 verkündeten Urteils des Amtsgerichts Ibbenbüren die 31
Klage abzuweisen.

Die Kläger beantragen, 32

die Berufung zurückzuweisen sowie ihren Klageantrag dahingehend umzuformulieren, dass 33
Rückgabe der Pachtsache mit Wirkung zum 30.09.2014 im Zustand ordnungsgemäßer
Bewirtschaftung beantragt wird.

Der Beklagte beantragt, 34

die Klage auch insoweit abzuweisen. 35

Die Kläger verteidigen das erstinstanzliche Urteil und vertiefen ihr erstinstanzliches 36
Vorbringen. Sie vertreten die Auffassung, wenn die Vertragsurkunde überhaupt keine
Anhaltspunkte hinsichtlich der Lage des Pachtobjekts enthalte, könne nicht die
vorangegangene Nutzung als „Auslegungshilfe“ herangezogen werden. Vielmehr sei dies nur
möglich, wenn die Lage des Pachtobjekts bereits in der Vertragsurkunde genau bestimmt sei
und es nur um Abgrenzungsfragen hinsichtlich des konkreten Verlaufs der Grenze gehe. Aus
dem Pachtvertrag vom 27.08.2001 ergebe sich für einen außenstehenden Dritten nicht,
welche Grundstücke verpachtet worden seien. Insofern gehe es nicht um die allgemeine
Bestimmbarkeit der Pachtsache, sondern um die Bestimmbarkeit nach den Angaben in der
Vertragsurkunde. Daher sei es unerheblich, ob die ursprünglichen Vertragsparteien gewusst
haben, um welche Grundstücke es gegangen sei. Auch könne die Ackerfläche nicht durch
tatsächliche Umstände von anderen Flächen abgegrenzt werden, da es nicht möglich sei,

allein anhand der Vertragsurkunde vor Ort zu erkennen, welche Flächen vom Beklagten bewirtschaftet werden. Auf den Pachtvertrag aus dem Jahr 1993 könne nicht zurückgegriffen werden, da dieser beendet sei und im Pachtvertrag vom 27.01.2001 auf diesen auch nicht Bezug genommen werde. Hinsichtlich der Demenzerkrankung des Ls und der daraus folgenden Geschäftsunfähigkeit beziehen sich die Kläger auf ihr erstinstanzliches Vorbringen.	
Die Akten des Amtsgerichts Ibbenbüren 8 XVII K 820 sind beigezogen worden und waren Gegenstand der mündlichen Verhandlung.	37
II.	38
Die zulässige Berufung des Beklagten bleibt in der Sache ohne Erfolg.	39
Zu Recht sind die Kläger vom Landwirtschaftsgericht zur Herausgabe der im Tenor näher bezeichneten Grundstücke zum 30.09.2014 verurteilt worden. Der Tenor des erstinstanzlichen Urteils war nur insoweit zu korrigieren, als der Beklagte nicht Räumung der Pachtgrundstücke, sondern gem. § 596 Abs. 1 BGB Herausgabe im Zustand ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zum 30.09.2014 schuldet.	40
Der zwischen dem Beklagten und L geschlossene Pachtvertrag ist durch die ordentliche Kündigung der Kläger mit Wirkung zum 30.09.2014 beendet worden.	41
Der Vertrag vom 27.08.2001 ist ein Landpachtvertrag gem. § 585 Abs. 1 BGB, durch welchen dem Beklagten Ackerflächen zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung überlassen worden sind. Demgegenüber stellen die Verlängerungen dieses Vertrages vom 18.09.2011 und vom 11.01.2012 keine eigenständigen Verträge dar. Nach dem Tod des früheren Verpächters sind die Kläger als dessen Rechtsnachfolger gem. § 1922 BGB in den Landpachtvertrag mit dem Beklagten eingetreten.	42
Der Vertrag vom 27.08.2001 war über einen Zeitraum von 12 Jahren geschlossen worden. Damit bedurfte er gem. § 585a BGB der Schriftform. Diese ist vorliegend nicht eingehalten worden.	43
Formbedürftig nach § 585 a BGB ist der gesamte Vertragsinhalt einschließlich aller Vereinbarungen, die Bestandteil des Pachtvertrages sein sollen. Hierzu gehören die vollständige Bezeichnung der Vertragsparteien, des Pachtgegenstandes, der Pachtzeit und der Höhe der Pacht (vgl. Staudinger/ <i>Haas</i> , § 585a, Rn. 12, 13; MüKo/ <i>Harke</i> BGB, § 585a, Rn. 1; BGH NJW 1975, 1653, 1654; BGH Urt. v. 05. 11. 2004 LwZR 2/04, juris). Entscheidend für die Wahrung der Schriftform ist, dass sich für einen Dritten aus der Vertragsurkunde selbst ergibt, welche Flächen	44
Pachtgegenstand sind (vgl. <i>Glas</i> , in: Landpachtrecht, § 585a Rn. 2; MüKo/ <i>Harke</i> BGB, § 585a Rn. 1).	45
Diesen Anforderungen genügt die Bezeichnung des Pachtgegenstandes in § 1 des streitgegenständlichen Pachtvertrages „1 I Acker 13 ha “ nicht.	46
Aus der vorgenannten Bezeichnung ergibt sich für einen Dritten nämlich nicht, welche konkreten Grund- bzw. Flurstücke damit gemeint waren. Aus der Vertragsurkunde ist für einen Dritten lediglich erkennbar, dass in der Gemeinde I ein Ackergrundstück mit einer Fläche von 13 ha verpachtet worden ist. Wo genau dieses Grundstück belegen ist, geht aus der Vertragsurkunde dagegen nicht hervor. Im Übrigen ist zu berücksichtigen, dass das vorliegend verpachtete Flurstück 16 zum Teil auch an einen anderen Landwirt verpachtet ist	47

und der Beklagte nur einen Teil dieses Grundstücks für seine Landwirtschaft nutzt. Welchen konkreten Teil dieses Grundstücks der Beklagte landwirtschaftlich nutzt, ist aus der Vertragsurkunde vom 27.08.2011 ebenfalls nicht ersichtlich.

Soweit der Beklagte anführt, die Bestimmbarkeit des Pachtgegenstandes ergebe sich bereits aus den beigelegten Kartenausdrucken, verfängt dies nicht. 48

Zwar kann bei der Bestimmung des Pachtgegenstandes auch auf außerhalb der Urkunde liegende Umstände zurückgegriffen werden (vgl. dazu BGH, Urt. v. 30.06.1999, XII ZR 55/97 = NJW 1999, 2591; Urt. v. 07.07.1999, XII ZR 15/97 = NJW 1999, 3257). Allerdings betreffen die vorgenannten Entscheidungen nur solche Fälle, in denen der Vertragsgegenstand in der Vertragsurkunde selbst bereits klar bestimmt war. Streitig war dort lediglich die Frage der Wahrung der Einheitlichkeit der Urkunde. 49

So war bei dem Urteil des Bundesgerichtshofs vom 30.06.1999 (BGH, NJW 1999, 2591) problematisch, ob die dem Mietvertrag beigelegten Anlagen mit diesem selbst als einheitliche Urkunde anzusehen waren. Der konkrete Mietgegenstand war jedoch in dem Mietvertrag bereits hinreichend bestimmt. Gleiches gilt auch für die Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 07.07.1999 (BGH, NJW 1999, 3257). Auch hier ging es um Anlagen zu einem Mietvertrag, die nur Nebenabreden zum Mietvertrag darstellten und bereits in dem Mietvertrag selbst geregelt worden waren, 50

diesen also nur erläutern sollten. Diese Fallkonstellationen sind somit nicht vergleichbar mit dem vorliegenden Sachverhalt, da sich hier schon aus der Vertragsurkunde nicht ergibt, welcher konkrete Pachtgegenstand gemeint war. 51

Auch aus der vom Beklagten angeführten Entscheidung des Oberlandesgerichts Hamm (AZ: I-30 U 15/10) ergibt sich nichts anderes. In dieser Entscheidung hat das Berufungsgericht ausgeführt, dass die Schriftform auch dann gewahrt sein kann, wenn der Pächter das Pachtobjekt bereits bei Abschluss des Mietvertrages nutzt, so dass sich die bisherige Nutzung als Auslegungshilfe anbietet. Das Berufungsgericht verneinte in dieser Entscheidung die Schriftform des Pachtvertrages mit der Begründung, dass die Bezeichnung „bestehende Golfanlage 18 Loch“ zu unbestimmt sei und zog dann die tatsächliche Nutzung als Golfanlage zur Bestimmung des Pachtgegenstandes heran. Der dieser Entscheidung zugrundeliegende Sachverhalt ist indes nicht mit dem vorliegenden Fall vergleichbar. Während eine Golfanlage sich durch ihre besondere Gestaltung und damit auch durch ihre tatsächliche Nutzung klar von der übrigen Umgebung abgrenzen lässt, ist dies bei den an den Beklagten vermieteten Pachtflächen nicht möglich. So lässt sich weder erkennen, welche Flächen die verpachteten Flächen sind, noch von wem die Flächen konkret bewirtschaftet werden. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass das Flurstück 16 nur zum Teil an den Beklagten verpachtet worden ist. 52

Es kommt für die Einhaltung der Schriftform auch nicht darauf an, dass den Vertragsparteien bei Abschluss des Pachtvertrages bekannt war, um welche Grundstücke es sich handelte. 53

Führt man sich den Sinn und Zweck des Schriftformerfordernisses vor Augen, kann es nicht auf die ggf. vorhandene Kenntnis der ursprünglichen Vertragsparteien im Jahr 2001 ankommen, sondern einzig und allein auf die Vertragsurkunde selbst. Denn die Vorschrift des § 585a BGB entspricht in Struktur und Schutzzweck dem § 550 BGB und soll einem Dritten bzw. dem Rechtsnachfolger ermöglichen, sich über den Inhalt der auf ihn nach §§ 593 a, 566 BGB übergehenden Rechte und Pflichten aus dem Pachtvertrag zu informieren (vgl. Glas, in: Landpachtrecht, § 585a Rn. 2; 54

MüKo/Harke BGB, § 585a Rn. 1; sowie Entscheidung des OLG Naumburg v. 29.01.2009, 2 U 108/08 (Lw)). 55

Soweit der Beklagte nunmehr vorträgt, dem zwischen dem Erblasser und dem Beklagten geschlossenen Pachtvertrag aus dem Jahr 1993 seien ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Katasteramtes des Kreises T sowie ein Lageplan eines Vermessungsingenieurs beigeheftet gewesen, kann auch dies nicht zur Annahme der Schriftform des Pachtvertrages führen. 56

Zum einen bestreiten die Kläger, dass an ihrem Exemplar jemals Anlagen beigeheftet waren. Die insoweit beweisbelastete Partei, der Beklagte, hat hierzu keinen Beweis angeboten. Zum anderen reicht es nach höchstrichterlicher Rechtsprechung nicht aus, Anlagen als einheitliche Urkunde mit der Vertragsurkunde selbst anzusehen, wenn diese nur durch eine Heftklammer miteinander verbunden waren (vgl. BGH, Urteil vom 07. Juli 1999 – XII ZR 15/97 –, NJW 1999, 3257-juris Rn. 26). 57

Hinzukommt, dass der Vertrag aus dem Jahr 1993 nicht Gegenstand des Vertrages vom 27.08.2001 war. Auf ihn wurde in der Vertragsurkunde nicht Bezug genommen, insbesondere finden sich keine Hinweise darauf, dass mit dem Vertrag aus 2001 der frühere Vertrag aus dem Jahr 1993 fortgeführt werden sollte. 58

Auch aus den weiteren Pachtverlängerungen aus den Jahren 2011 und 2012 kann sich nichts anderes ergeben, da auch hier lediglich auf den Vertrag vom 27.08. 2001 Bezug genommen wird. Weitere Konkretisierungen hinsichtlich des Pachtgegenstandes finden sich hier nicht. 59

Dass der Pachtvertrag vom 27.08.2001 gemäß §§ 2, 4 LPachtVG durch die Landwirtschaftskammer genehmigt worden ist, ist für das Vorliegen des Formerfordernisses des § 585a BGB ohne Relevanz, da die jeweiligen Normen unterschiedliche Schutzzwecke verfolgen. Bei den vorgenannten Normen des LPachtVG geht es um eine gesunde Bodenverteilung, während das Schriftformerfordernis des § 585a BGB auch den Schutz von Dritterwerbern bezweckt. 60

Damit war die Pachtzeit von den Vertragsparteien nicht wirksam bestimmt worden, mit der Folge, dass der Vertrag gem. § 585 a BGB für unbestimmte Zeit lief. Den Klägern stand deshalb das mit Schreiben vom 13.09.2012 ausgeübte ordentliche Kündigungsrecht gem. § 594a Abs. 1 BGB zu, das heißt, sie konnten das Pachtverhältnis spätestens am dritten Werktag eines Pachtjahres zum Schluss des nächsten Pachtjahres kündigen. Beginn des Pachtjahres war nach dem zugrunde liegenden Vertrag jeweils der 1. Oktober. Folglich endet der vorliegende Landpachtvertrag aufgrund der ausgesprochenen Kündigung mit Wirkung zum 30.09.2014. 61

Auf die zwischen den Parteien weiter streitigen Fragen, ob der früherer Verpächter wegen fortschreitender Demenz bei Vereinbarung Vertragsverlängerungen geschäftsunfähig war bzw. ob die Pachtverlängerungen wegen Verstoßes gegen § 138 Abs.1, 2 BGB nichtig sind, kommt es somit nicht an. 62

Auch das vom Berufungsführer beanstandete Fehlen der nach § 48 Abs. 2 LwVG erforderlichen Rechtsbehelfsbelehrung führt nicht zu einer Fehlerhaftigkeit des erstinstanzlichen Urteils, sondern wirkt sich nur auf etwaige Wiedereinsetzungsanträge wegen Versäumung der Rechtsmittelfrist aus. 63

Gleiches gilt für die fehlende Nennung der an der erstinstanzlichen Entscheidung mitwirkenden ehrenamtlichen Richter. Insoweit ist durch die dienstliche Äußerung des Direktors des Amtsgerichts Ibbenbüren vom 10.03.2014 klar gestellt worden, dass entgegen den Feststellungen im Protokoll vom 02.08.2013 und im Rubrum des erstinstanzlichen Urteils die ehrenamtlichen Richter Frau W und Herr X an der Verhandlung und den Beratungen vom 02.08.2013 teilgenommen haben (Bl. 192 GA).

III. 65

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91 Abs. 1, 708 Nr. 10 ZPO. 66

Die Revision war nicht zuzulassen. Es handelt sich um eine Einzelfallentscheidung ohne grundsätzliche Bedeutung; weder die Fortbildung des Rechts noch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erfordern eine Entscheidung des Revisionsgerichts (§ 543 Abs. 2 ZPO). 67