
Datum: 28.11.2013
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 23. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 23 U 5/13
ECLI: ECLI:DE:OLGK:2013:1128.23U5.13.00

Vorinstanz: Amtsgericht Aachen, 77 Lw 14/12

Tenor:

1. Die Berufung des Klägers und die Berufung der Beklagten werden zurückgewiesen.
2. Die Kosten des Rechtsstreits tragen der Kläger zu 55 % und die Beklagte zu 45%.
3. Das vorliegende und das angefochtene Urteil sind ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar. Die Vollstreckung kann durch Sicherheitsleistung in Höhe von 120% des vollstreckbaren Betrages abgewendet werden, wenn nicht die Gegenseite Sicherheit in Höhe von 120 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.
4. Die Revision wird nicht zugelassen.

Gründe

I.

Die Parteien streiten um den Fortbestand eines Landpachtvertrages, den die Beklagte und ihr im Jahr 2002 verstorbener Ehemann mit dem Kläger – ihrem gemeinsamen Sohn – am 21.12.1983 über den landwirtschaftlichen Betrieb I, L 47 in T geschlossen haben, sowie um den Ausgleich von Pachtaufwendungen und die Tragung von Nebenkosten. Mit Schreiben vom 15.11.2012 kündigte die Beklagte das Pachtverhältnis fristlos und hilfsweise fristgemäß zum 31.12.2013. Der Beklagte hat beantragt, die Beklagte zu verurteilen, den Pachtvertrag unter Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts des Verpächters bis zum 31.12.2018

fortzusetzen. Außerdem hat er beantragt, die Beklagte zu verurteilen, ihn von den Kosten der Beauftragung der Firma K zur Erneuerung des Kesselblockes i.H.v. 2.289,56 € freizustellen, festzustellen, dass die Beklagte verpflichtet sei, die Beiträge der Gebäudeversicherung sowie der auf sie laufenden Hausratsversicherung sowie alle Nebenkosten des Wohnhauses zu tragen, und sie zur Zahlung anteiliger Heizölkosten i.H.v. 2.095,95 € zu verurteilen. Das Landwirtschaftsgericht, auf dessen Urteil wegen des weiteren erstinstanzlichen Sach- und Streitstandes Bezug genommen wird, hat den auf Fortsetzung des Pachtverhältnisses gerichteten Antrag abgewiesen, der Klage im Übrigen stattgegeben.

Der Kläger verfolgt mit seiner Berufung sein erstinstanzliches Begehren auf Fortsetzung des Pachtverhältnisses in modifizierter Form weiter und beantragt, 4

die Beklagte über den vom Landwirtschaftsgericht erkannten Umfang hinaus zu verurteilen, den Pachtvertrag mit dem Kläger vom 21.12.1983 nebst Zusatzvereinbarung vom 31.12.1984 über den landwirtschaftlichen Betrieb I, L 47, T, unter Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts des Verpächters fortzusetzen, 5

1. bis der Mehrwert des vorgenannten landwirtschaftlichen Betriebes in Höhe von mindestens 432.800 € abgegolten ist, 6

2. hilfsweise bis zum Ablauf einer angemessenen, von dem Senat zu bestimmenden Frist, die nicht vor Ablauf des 31.12.2018 enden sollte, 7

3. weiter hilfsweise bis zum Ableben des Beklagten, 8

4. weiter hilfsweise bis zum Ablauf einer angemessenen, von dem Senat zu bestimmenden Frist, die nicht vor dem Ablauf des 31.12.2018 enden sollte, gegen angemessene Anpassung des Pachtzinses. 9

Zur Begründung führt der Kläger aus: Ihm stehe gegen die Beklagte ein Anspruch auf Fortsetzung des Pachtvertrages sowohl aus § 595 Abs. 1 Nr. 1 BGB i.V.m. § 242 BGB als auch aus § 591 Abs. 3 S. 3 BGB zu. Soweit – wie hier – eine Fortsetzung nach § 595 Abs. 3 Nr. 3 BGB im Hinblick auf den Fristablauf von 18 Jahren ausgeschlossen sei, komme eine Fortsetzung nach § 242 BGB in Betracht, wenn die Betriebspacht - wie hier – die Vorstufe der vorweggenommenen Erbfolge in den landwirtschaftlichen Betrieb darstelle. Wie nach der HöfeO der im Vertrauen auf eine spätere Erbenstellung Tätige und Ausgebildete vor einer späteren entgegenstehenden Handlungsweise des Eigentümers geschützt sei, werde ein vergleichbarer Schutz erst recht dem im Vertrauen auf eine spätere Erbenstellung tätigen Betriebspächter gewährt, der durch die vertragliche Bindung und erbrachte Gegenleistung noch schützenswerter sei. Das Landwirtschaftsgericht habe zum einen die Voraussetzung dieses erweiterten Pachtschutzes entsprechend §§ 6, 7 HöfeO und der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs über die Wirksamkeit formloser Überlassungsverträge verkannt und fehlerhaft subsumiert. Zur Begründung wiederholt der Kläger seinen erstinstanzlichen Sachvortrag. Hieraus ergebe sich, dass die Voraussetzungen für eine formlose Hoferbeneinsetzung nach § 7 Abs. 2 S. 1 und 2 HöfeO erfüllt seien. Dazu habe er vorgetragen, dass er den Hof seit rund 30 Jahren bewirtschaftet und dabei erheblich ausgeweitet und weiterentwickelt habe. Er habe mit seiner Lebensgefährtin, Frau T, eine Familie gegründet und mit ihr und den Kindern einen Wohnsitz schräg gegenüber der Hofstelle erworben. Um die Investitionen zu finanzieren habe er Kredite aufgenommen, die noch über 300.000 € valutierten. Die Eltern des Klägers hätten diese Investitionen unterstützt. In berechtigter Erwartung der Hoferbenstellung habe er die auf dem Hof lastenden Schulden i.H.v. 180.000 DM übernommen und abgetragen sowie ein Privatdarlehen der Eltern bei der 10

Tochter B i.H.v. 25.000 DM abgelöst. Auch habe er den Zeugen X dafür benannt, dass dem Kläger schon bei dem Abschluss der Zusatzvereinbarung vom 31.12.1984 zu dem streitgegenständlichen Pachtvertrag das Hoferbe zugesagt worden sei. Das Landwirtschaftsgericht hätte daher über folgende Tatsachen Beweis erheben müssen:

- Zusage über die Hofnachfolge bei Abschluss der Zusatzvereinbarung durch Zeugnis des Herrn X, 11
- Ausbau des Hofes zu einem modernen leistungsfähigen Betriebe und Ausführung der gesamten wirtschaftlichen und familiären Lebensführung auf die Hofnachfolge durch Zeugnis der Frau T, 12
- Übernahme der auf dem Hof lastenden elterlichen Schulden (180.000 DM) und der elterlichen Schulden bei der Schwester B (25.000 DM) durch Zeugnis der Frau Q und des Herrn T2, 13
- Aufnahme von Fremdmitteln für Investitionen in die Hofmodernisierung (300.000 €) und Besicherung der Fremdmittel mit dem Pachtobjekt in Abstimmung mit der Beklagten durch Zeugnis des Herrn T2. 14

Im Schriftsatz vom 27.3.2013 habe er - der Kläger - seinen Vortrag nochmals vertieft und weiteren Beweis angetreten. Er habe ausgeführt, dass der Abschluss des Pachtvertrages dadurch veranlasst gewesen sei, dass die Kapitaldienstfähigkeit seines Vaters weggefallen sei, nachdem dieser im Herbst 1983 einen Herzinfarkt erlitten habe. Es sei dann mithilfe des zuständigen Beraters, des Zeugen X, ein Konzept entwickelt worden, nach dem die bestehenden Verbindlichkeiten des Vaters bei der T3 umgeschuldet worden seien, um den dringend erforderlichen Ausbau der Hofstelle zu finanzieren. Zugleich habe der Kläger einen Antrag auf öffentliche Förderung zur Errichtung eines Güllebehälters, eines Spaltbodens für den Stall und die Errichtung eines Jungviehbereiches gestellt. Er sei mit Blick auf sein jugendliches Alter (21 Jahre) zunächst als Pächter eingesetzt worden, wobei die Pachtzeit bei weitem nicht ausgereicht habe, um die Kreditierung und Förderung der Investitionen zurückzuführen. Der Zeuge X und der Vater des Klägers seien überzeugt gewesen, mit dem Konstrukt einerseits die Förder- und Kreditfähigkeit der Hofstelle geschaffen zu haben und andererseits den Kläger für den Fall abgesichert zu haben, dass er sich letztlich gegen die Hofnachfolge entscheide. Dabei sei zwischen den Vertragsbeteiligten geklärt gewesen, dass dies die „Vorstufe“ der Hoferbfolge durch den Kläger habe sein sollen. Ihnen sei weiter bewusst gewesen, dass der Vater und die Beklagte nicht in der Lage sein würden, den vom Kläger getätigten Aufwand zu ersetzen. Wirtschaftlich betrachtet sei der Kläger bereits damals Hofnachfolger geworden; hieran habe nachfolgend niemand einen Zweifel gelassen. Wirtschaftlich entschieden gewesen seien die Dinge mit der Fortsetzung der begonnenen Investitionen. Dabei sei es auch in diesem Zeitraum zu förderungsfähigen Maßnahmen gekommen, wie ein Darlehen über 20.700 DM und ein Zinszuschuss für die Dauer von 20 Jahren durch die X2 in den Jahren 1987/88 zeigten. Bei der gebotenen Interessenabwägung müssten die Interessen des Klägers diejenigen der Beklagten überwiegen. Der 51-jährige Kläger würde mit dem Pachtvertrag die Lebensgrundlage für sich und seine vierköpfige Familie verlieren und hinsichtlich seines Alters und seiner Ausbildung kaum in der Lage sein, eine neue Lebensgrundlage aufzubauen. Rechtsfehlerhaft habe das Landwirtschaftsgericht auch den weiteren Antrag des Klägers aus dem Schriftsatz vom 27.3.2013 auf Fortsetzung des Pachtverhältnisses nach § 591 Abs. 3 S. 3 BGB als verspätet abgewiesen. § 296 a ZPO sei auf diesen Antrag nicht anwendbar, weil die landwirtschaftsgerichtlichen Entscheidungen nach § 591 BGB nach den Grundsätzen der Freiwilligen Gerichtsbarkeit ergingen. 15

Die Beklagte tritt dem unter Wiederholung ihres erstinstanzlichen Vorbringens entgegen.

Die Beklagte begehrt mit ihrer Berufung – nach teilweiser Berufungsrücknahme hinsichtlich der abgewiesenen Widerklage - die Abweisung der zugesprochenen Klageanträge. 17

Zur Begründung führt sie aus: In Bezug auf die Forderung der Firma K i.H.v. 2.289,56 € (Urteilstenor 1.), die Versicherungs- und sonstigen Nebenkosten (Urteilstenor 2.) sowie die Heizkosten i. h. v. 2.095,95 € (Urteilstenor 3.) habe das Landwirtschaftsgericht nicht berücksichtigt, dass ein Pachtvertrag zur Anpachtung eines landwirtschaftlichen Hofes immanent beinhalte, dass der Verpächter, gleichsam wie ein Altenteiler, von den laufenden Betriebskosten für die Unterhaltung eines Hofes, somit auch von den Kosten für Reparaturen, für Versicherungsbeiträge und sonstige Nebenkosten freigestellt werde. Dies ergebe sich hier bereits alleine unter Berücksichtigung der Höhe des Pachtzinses, der monatlich lediglich 300 € betrage. Davon könnten die Reparaturaufwendungen und Nebenkosten nicht finanziert werden. Der „normale“ Pachtzins für das Objekt dürfte grundsätzlich monatlich mindestens 2.200 € betragen. Dass auch dem Kläger bislang bewusst gewesen sei, dass die Beklagte aufgrund des Pachtvertrages nicht verpflichtet sei, derartige Kosten zu zahlen, erst recht auch keine Nebenkosten, ergebe sich bereits daraus, dass der Kläger diese Kosten bis auf wenige Ausnahmen, die „von kleinerer Natur“ gewesen seien, über all die Jahre hinweg bezahlt habe. 18

Der Kläger entgegnet, die Ansicht der Beklagten, ein Pachtvertrag zur Anpachtung eines landwirtschaftlichen Berufes beinhalte, dass der Verpächter gleichsam wie ein Altenteiler von den laufenden Betriebskosten für die Unterhaltung des Hofes und damit auch von den Kosten für Reparaturen, Versicherungsbeiträge und sonstige Nebenkosten freigestellt sei, sei rechtsfehlerhaft. Ein solcher Rechtssatz existiere nicht. Vielmehr sehe § 586 Abs. 1 BGB für den Landpachtvertrag ausdrücklich vor, dass der Verpächter die Pachtsache dem Pächter in einem zur vertragsmäßigen Nutzung geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Pachtzeit in diesem Zustand zu erhalten habe. Zu seinen Verpflichtungen zählten insbesondere die Zufuhr von Strom, Wasser, Gas und Wärme sowie der Betrieb einer Heizung. Auch die Lasten der Mietsache, insbesondere die Straßenanlieger-, Kanalisations-, Müllabfuhr-, Kaminkehrer- und Schornsteinfegergebühren, Versicherungen und Grundsteuern habe der Verpächter zu tragen. Eine abweichende Regelung enthalte der von den Parteien geschlossene Pachtvertrag nicht. Es gebe auch keine ständige Übung, dass der Kläger die Beklagte von solchen Kosten freigestellt habe. 19

Wegen des weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die Schriftsätze der Parteien und die sonstigen zu den Akten gereichten Unterlagen Bezug genommen. 20

II. 21

Beide Berufungen sind zulässig, aber unbegründet 22

1. Berufung des Klägers: 23

Das Begehren auf Fortsetzung des Pachtverhältnisses bleibt in allen Varianten der Berufungsanträge des Klägers ohne Erfolg. 24

a) Die Fortsetzung eines Landpachtvertrages kommt zum einen unter den Voraussetzungen des § 595 BGB in Betracht. Sie scheidet nach § 595 Abs. 3 Nr. 3 BGB aber aus, wenn die Laufzeit auf mindestens 18 Jahre vereinbart ist. Dabei kommt es nach fast einhelliger Auffassung nicht darauf an, dass diese Laufzeit bereits im Pachtvertrag oder nachträglich 25

vereinbart worden ist (Senat AgrarR 2002, 92; Münchener Kommentar/Harke, § 595 BGB, 6. Aufl., § 595 Rdn. 5; Palandt/Weidenkaff, BGB. 72. Aufl., § 595 Rdn. 8; Staudinger/v. Jeinsen, Neubearbeitung 2013, § 595 Rdn. 44; Beck'scher Online-Kommentar BGB/Wagner, Stand 1.5.2013, § 595 Rdn. 17; JurisPraxiskommentar/Bauermeister, § 595 Rdn. 28). Die danach maßgebende tatsächliche Laufzeit von 18 Jahren ist aber abgelaufen, so dass eine Verlängerung nach § 595 BGB ausscheidet. Im Übrigen wäre über eine Verlängerung nach § 595 BGB nicht im vorliegenden ZPO-Streitverfahren (§ 48 LwVG), sondern im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit (§§ 1 Nr. 1, 9 LwVG) zu entscheiden. Demgemäß hat sich das Landwirtschaftsgericht prozessual richtig hiermit auch nicht auseinandergesetzt. Davon geht auch der Kläger in seiner Berufung aus.

b) Der Kläger will sein Begehren auf Fortsetzung des Pachtverhältnisses auf § 242 BGB stützen. Dass in besonders gelagerten Fällen für den Pächter über § 242 BGB ein weitergehender Schutz vor Vertragsbeendigung eingreifen kann, wird als möglich angesehen (OLG Frankfurt AuR 2003, 312 = RdL 2003, 182; v. Jeinsen a.a.O. Rdn. 12; Harke a.a.O.) Hierüber ist anders als über die Verlängerung nach § 595 BGB im vorliegenden ZPO-Verfahren zu entscheiden (OLG Frankfurt a.a.O., JurisPK/Bauermeister § 595 Rdn. 38). 26

Eine Verlängerung nach § 242 BGB wird unter Bezug auf die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs über die Wirksamkeit formloser Hofüberlassungsverträge für möglich gehalten (OLG Frankfurt a.a.O.). Danach ist erforderlich, dass der Erblasser durch einen formunwirksamen Hofübertragungsvertrag, -vorvertrag, Erbvertrag oder auch durch tatsächliches Verhalten, etwa durch eine nachhaltige, dauerhafte Beschäftigung des Betroffenen auf dem Hof, das berechtigte Vertrauen bei dem Betroffenen erweckt hat, Hofnachfolger zu werden, der Betroffene sich darauf eingestellt hat und die tatsächliche Hoferbfolge und sein Ausschluss hiervon für ihn eine außergewöhnliche, unzumutbare Härte bedeuten würde (Senat JMBL. NW 2004, 8; OLG Oldenburg NJW-RR 2002, 1371). Eine Hoferbenstellung unter Rückgriff auf § 242 BGB muss auf Ausnahmefälle beschränkt sein (vgl. etwa BGH NJW 1955, 1065; BGHZ 23, 249 = NJW 1955, 787; Münchner Kommentar/Einsele, BGB, § 125 Rdn. 58; allgemein zuletzt BGH NJW-RR 2013, 713 = AUR 2013, 177 = RdL 2013, 135, juris Tz. 15). Ein solcher Ausnahmefall setzt voraus, dass sich das Verhalten des Erblassers nach den Umständen des Einzelfalles als rechtsmissbräuchlich erweist. Das erscheint etwa denkbar, wo der Erblasser bei Übergabe der Bewirtschaftung oder im Rahmen der tatsächlichen Beschäftigung eine von ihm vorher getroffene abweichende Verfügung von Todes wegen gezielt und missbräuchlich verheimlicht und bei dem Betroffenen durch nachhaltige, dauerhafte Beschäftigung auf dem Hof den Eindruck erweckt hatte, Hofnachfolger zu werden, soweit dieser sich zusätzlich darauf eingestellt hat und die tatsächlich abweichend bestimmte Hoferbfolge und sein Ausschluss hiervon für ihn eine außergewöhnliche Härte bedeuten würde (OLG Schleswig SchlHA 2005, 278). Voraussetzung ist in jedem Falle, dass sich der Betroffene im Vertrauen auf den Erhalt des Hofes in einer Weise eingerichtet hat, dass er mit dem Hof seine Existenzgrundlage verlieren würde. 27

Das ist hier – wie das Landwirtschaftsgericht zutreffend ausgeführt hat – nicht der Fall. Der Kläger hat die von ihm vorgenommenen Investitionen im Rahmen eines langfristigen Pachtvertrages getätigt. Dieser bot eine hinreichende Grundlage für diese Investitionen. In der Zusatzvereinbarung vom 31. Dezember 1984 ist überdies eine Regelung über den Aufwendungsersatz getroffen worden. Ein berechtigtes Vertrauen darauf, dass er Schutz im Hinblick auf die Investitionen allein durch die Stellung als Hoferbe erlangen könnte, ist nicht zu ersehen. Das gilt umso mehr, als die von ihm vorgetragenen Investitionen bereits in den Jahren 1987 bis 1990 vorgenommen wurden. Schutz konnte er sich zudem über die 28

gesetzliche Verwendungsersatzregelung in § 591 BGB verschaffen. Zwischen den Beklagten, dem Kläger und den übrigen Geschwistern bestand zwar Einklang darüber, dass der Kläger Hoferbe werden sollte (vgl. die Schreiben vom 8.2. und 9.2.2012, Bl. 19/20 d.A.). Daraus kann der Kläger jedoch keine bindende Hoferbenstellung herleiten. Dass er im Falle der Beendigung des Pachtvertrages seine Existenzgrundlage verlieren würde, hat der Kläger im Übrigen nicht dargetan. Auf die im Schriftsatz des Klägers vom 8.10.2013 (S. 2 ff.) erörterte Frage, ob überhaupt ein Hof im Sinne von § 1 HöfeO vorliegt, kommt es nicht an. Soweit die Berufung auf § 7 Abs. 2 HöfeO abstellt, verkennt sie, dass diese Bestimmung erst eingreift, wenn der Erbfall eingetreten ist. Nach § 7 Abs. 2 S. 3 HöfeO bleibt das Recht des Eigentümers, über den Hof durch Rechtsgeschäft unter Lebenden zu verfügen, unbeschränkt. Demgemäß ist es der Beklagten grundsätzlich erst recht unbenommen, den bestehenden Pachtvertrag zu kündigen. Aus § 7 HöfeO ergeben sich insoweit keine über die – hier nicht überschrittenen – engen Grenzen des § 242 BGB hinausgehenden Beschränkungen des Eigentümers.

c) Ohne Erfolg bleibt die Berufung auch, soweit sie einen Anspruch auf Fortsetzung des Pachtverhältnisses aus § 591 Abs. 3 S. 3 BGB begründen will. Danach kann der Pächter verlangen, dass das Pachtverhältnis zu den bisherigen Bedingungen so lange fortgesetzt wird, bis der durch wertverbessernde Verwendungen eingetretene Mehrwert der Pachtsache abgegolten ist. Wie die Berufung selbst ausführt, ist dieses Verlangen in einem Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit geltend zu machen (§ 1 Nr. 1, 9 LwVG). Das Landwirtschaftsgericht hat den im nicht nachgelassenen Schriftsatz vom 20.3.2012 enthaltenen Antrag daher im vorliegenden ZPO-Streitverfahren zu Recht nicht berücksichtigt. Da der Antrag nicht in die funktionelle Zuständigkeit des Streitverfahrens fällt, handelt es sich auch nicht – wie der Kläger meint – um eine „Klageänderung“ nach § 533 ZPO, die im Berufungsverfahren zugelassen werden könnte. Eine Verbindung mit dem vorliegenden Streitverfahren wäre unzulässig (BGH NJW-RR 2007, 1279, 1282; NJOZ 2007, 1066, 1073; OLG Koblenz RdL 2003, 127, 128 = OLGR 2003, 264).

2. Berufung der Beklagten: 30

In Bezug auf die die Tragung der Erhaltungskosten (Urteilstenor zu 1. und 3.) gilt die Regelung in § 586 Abs. 1 BGB. Danach hat der Verpächter die Pachtsache in einem zu der vertragsgemäßen Nutzung geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Pachtzeit in diesem Zustand zu erhalten. Dem Pächter obliegen nur die gewöhnlichen Ausbesserungen der Pachtsache. Diese Ausbesserungspflicht umfasst die laufenden Wartung und Pflegearbeiten, Schönheitsreparaturen und Maßnahmen wegen laufender Witterungseinflüsse (Palandt/Weidenkaff, BGB, 72. Aufl., § 586 Rdn. 2). Der Bundesgerichtshof (NJW-RR 1993, 521) hat hierzu ausgeführt:

„In den Verantwortungsbereich des Pächters fallen solche Maßnahmen, die als Folge des üblichen Gebrauchs des Pachtgegenstandes nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge von Zeit zu Zeit regelmäßig in kürzeren oder längeren Abständen zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung seiner Gebrauchsfähigkeit erforderlich werden (Faßbender/Hötzel/Lukanow, Landpachtrecht, § 586 Rdn. 46). Hierzu zählen in erster Linie laufende Wartungs- und Pflegearbeiten, Schönheitsreparaturen sowie Maßnahmen, die wegen üblicher Witterungseinflüsse (Münchener Kommentar/Voelskow, BGB, 2. Aufl. § 586 Rdn. 1; Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery, Landpachtrecht, 3. Aufl., § 586 BGB Rdn. 31; Faßbender/Hötzel/Lukanow aaO Rdn. 47) oder häufiger und typischer Betriebsrisiken geboten sind (Staudinger/Sonnenschein, BGB, 12. Aufl. § 587 Rdn. 15). Die Abgrenzung zu den Erhaltungsaufwendungen ist fließend. Sie wird im Einzelfall unter Berücksichtigung aller 32

Umstände im wesentlichen danach erfolgen können, ob es sich um eine notwendige Maßnahme der regelmäßigen Wartung, Pflege oder Ausbesserung zum Schutz vor natürlicher Alterung und Abnutzung bzw. um die Reparatur eines Schadens handelt, der in das Betriebsrisiko des Pächters fällt.“

Die Tragung der Nebenkosten (Urteilstenor zu 2.) richtet sich nach § 586 a BGB, der der mietvertraglichen Regelung des § 535 Abs. 1 S. 3 BGB entspricht. Danach hat der Verpächter die auf der Pachtsache ruhenden Lasten zu tragen. Hierzu zählen insbesondere die Straßenanlieger-, Kanalisations-, Müllabfuhr-, Kaminkehrer- und Schornsteinfegergebühren, Gebäudeversicherung und Grundsteuern (Palandt/Weidenkaff § 535 Rdn. 68). 33

Diese Grundsätze hat das Landwirtschaftsgericht der Verurteilung der Beklagten mit zutreffendem Ergebnis zugrunde gelegt. Eine konkludente vertragliche Abbedingung der gesetzlichen Grundsätze zur Tragung der Erhaltungs- und Nebenkosten hat das Landwirtschaftsgericht mit zutreffender Begründung, auf die der Senat verweist, verneint. 34

III. 35

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 92 Abs. 1, 97 Abs. 1., 269 Abs. 3, 708 Nr. 10, 711 ZPO. Ein Grund, die Revision gem. § 543 Abs.2 ZPO zuzulassen, ist nicht ersichtlich. 36

Streitwert des Berufungsverfahrens: 13.200,-- €, ab dem 29.10.2013 12.600,-- € 37