



# **BUNDESGERICHTSHOF**

**IM NAMEN DES VOLKES**

## **URTEIL**

LwZR 7/10

Verkündet am:  
15. April 2011  
Mayer  
Justizangestellte  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der Bundesgerichtshof, Senat für Landwirtschaftssachen, hat auf die mündliche Verhandlung vom 15. April 2011 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger und die Richter Dr. Lemke und Dr. Czub sowie die ehrenamtlichen Richter Breitsameter und Kreye

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des Landwirtschaftssenats des Oberlandesgerichts Naumburg vom 24. Juni 2010 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Gerichtskosten für das Revisionsverfahren werden nicht erhoben.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Am 3. April 1995 schlossen G. L. als Verpächter und die Klägerin als Pächterin einen schriftlichen Pachtvertrag u.a. über die Flurstücke 122/1 (3,9860 ha) und 139 (5,2560 ha) der Flur 10 in der Gemarkung N. . Es wurde eine Pachtzeit von 14 Jahren vereinbart. Die Pacht sollte auf ein Konto überwiesen werden, bei dem es sich seit dem 19. Juni 2006 um das gemein-

schaftliche Konto von G. L. und seiner Ehefrau R. L. handelt.

2 Am 21. Juni 1999 schlossen G. L. und die Klägerin unter Bezugnahme auf den Vertrag vom 3. April 1995 einen Landpachtvertrag bis zum 31. Oktober 2023. Diesen verlängerten sie am 30. April 2008 bis zum 31. Oktober 2025.

3 Mit notariell beurkundetem Vertrag vom 5. September 2008 erwarb der Beklagte die Flurstücke 122/1 und 139 von R. L., die seit dem 20. März 1997 im Grundbuch als Eigentümerin sämtlicher mit dem Vertrag vom 3. April 1995 verpachteter Flurstücke eingetragen war. In § 1 Nr. 6 heißt es:

"Das Grundstück ist an die "O. L. gesellschaft mbH in T. verpachtet. Der Erwerber übernimmt den Pachtvertrag. Dieser ist ihm bekannt. Der Veräußerer bevollmächtigt den Erwerber, ab Besitzübergang auf eigene Kosten und eigenes Risiko sämtliche Erklärungen betreffend etwaige Nutzungsverhältnisse am Vertragsobjekt, insbesondere den vorbezeichneten Vertrag, in seinem Namen abzugeben und entgegenzunehmen, insbesondere Verträge zu ändern, aufzuheben und zu kündigen. Auf Verlangen ist gesonderte Vollmacht zu erteilen."

4 Einer Aufforderung der Klägerin vom 6. Oktober 2008 zur Unterzeichnung einer Vollmacht für G. L. zum Abschluss des bereits bestehenden Pachtvertrags kam R. L. nicht nach.

5 Mit Schreiben vom 16. Februar 2009 teilte der Beklagte der Klägerin mit, dass er die Herbstbestellung auf den Flurstücken 122/1 und 139 vornehmen wolle.

6 Der Beklagte wurde am 28. April 2009 als Eigentümer dieser Flurstücke in das Grundbuch eingetragen. Die Klägerin bewirtschaftet sie.

7 Die Klägerin hat beantragt, dem Beklagten die landwirtschaftliche Nutzung der beiden Flurstücke bis zum 31. Oktober 2025 zu untersagen und ihr bis zu diesem Zeitpunkt bestehendes Nutzungsrecht festzustellen. Das Amtsgericht - Landwirtschaftsgericht - hat der Klage stattgegeben. Das Oberlandesgericht - Landwirtschaftssenat - hat die Berufung des Beklagten, mit der er weiterhin die Abweisung der Klage und im Wege der Widerklage die Verurteilung der Klägerin zur Herausgabe der Flurstücke, hilfsweise am 1. November 2011, an ihn beantragt hat, zurückgewiesen.

8 Mit der von dem Senat zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Klägerin beantragt, will der Beklagte den Erfolg seiner Berufung erreichen.

#### Entscheidungsgründe:

##### I.

9 Nach Ansicht des Berufungsgerichts besteht zwischen der Klägerin und dem Beklagten ein bis zum 30. Oktober 2025 laufender Pachtvertrag über die Flurstücke 122/1 und 139. Zwar habe G. L. in den Jahren 1999 und 2008 als Nichtberechtigter die Verträge abgeschlossen. Aber dies habe die Grundstückseigentümerin R. L. sowohl durch die widerspruchslose Entgegennahme der Pachtzahlungen nach dem 19. Juni 2006 als auch durch die Bestätigung des Bestehens des Pachtvertrags und die Übertragung ihrer Verpächterrechte auf den Beklagten in dem Kaufvertrag vom 5. September 2008 genehmigt. Auf die Unwirksamkeit der Genehmigung, weil sie weder gegenüber G. L. noch gegenüber der Klägerin erklärt worden sei, könne sich der Beklagte nach Treu und Glauben nicht berufen, weil er in dem Kaufvertrag die Übernahme des Pachtvertrags erklärt habe. Die von dem Be-

klagten ausgesprochenen außerordentlichen und ordentlichen Kündigungen hätten das Pachtverhältnis nicht beendet. Die Klägerin sei mit der Zahlung der ab dem 1. November 2008 dem Beklagten zustehenden Pacht nicht in Verzug geraten, weil sie keine Kenntnis von dem Kaufvertrag und damit auch keine Kenntnis von der darin enthaltenen Abtretung des Zahlungsanspruchs an den Beklagten und von der Eigentümereintragung des Beklagten im Grundbuch gehabt habe. Auf einen Mangel der Schriftform wegen der fehlenden Bezeichnung der beiden Flurstücke in den Verträgen vom 21. Juni 1999 und 30. April 2008 und dem hieraus folgenden Umstand, dass der Pachtvertrag für unbestimmte Zeit gelte und ordentlich gekündigt werden könne, dürfe sich der Beklagte nach Treu und Glauben nicht berufen, weil er in dem Kaufvertrag von der Verpachtung der beiden Flurstücke Kenntnis erlangt habe.

## II.

10            Das Berufungsurteil ist bereits deshalb aufzuheben, weil das Berufungsgericht - wie der Beklagte zutreffend rügt - bei der Entscheidungsfindung nicht vorschriftsmäßig besetzt war.

11            1. Der Rechtsstreit betrifft eine Landpachtsache i.S.v. § 1 Nr. 1a LwVG. Nach § 48 Abs. 1 Satz 1 LwVG handelt es sich um eine streitige Landwirtschaftssache. In solchen Streitigkeiten sieht das Gesetz die Beteiligung von zwei ehrenamtlichen Richtern in allen Instanzen vor (§ 2 Abs. 2 LwVG). Das hat das Berufungsgericht zunächst beachtet. Nach dem Protokoll haben an der mündlichen Verhandlung am 2. Juni 2010 zwei ehrenamtliche Richter mitgewirkt; sie sind auch im Eingang des Berufungsurteils aufgeführt. Am 3. Juni 2010 ist jedoch bei dem Berufungsgericht ein nachgereichter Schriftsatz des Beklagten eingegangen, der von der in dem Berufungsurteil enthaltenen Be-

zugnahme "auf das Berufungsvorbringen der Parteien" erfasst wird. Über dessen Inhalt hat das Berufungsgericht jedenfalls nicht mit den ehrenamtlichen Richtern beraten. Das wäre jedoch notwendig gewesen.

12           2. Nach dem Akteninhalt ist davon auszugehen, dass das Berufungsgericht unter Beteiligung der ehrenamtlichen Richter noch am Tag der mündlichen Verhandlung über das Urteil abschließend beraten und abgestimmt hat. In einem solchen Fall kann ein nachgereichter Schriftsatz nicht mehr bei der Entscheidung über das Urteil berücksichtigt werden, weil diese bereits getroffen und das Urteil beschlossen ist. Da das Gericht in diesem Verfahrensstadium jedoch noch nicht an das Urteil gebunden ist, obliegt es ihm weiterhin, nachgereichte Schriftsätze zur Kenntnis zu nehmen und eine Wiedereröffnung der mündlichen Verhandlung zu prüfen (BGH, Urteil vom 1. Februar 2002 - V ZR 357/00, NJW 2002, 1426, 1427). An der Entscheidung über die Wiedereröffnung müssen auch die ehrenamtlichen Richter mitwirken, weil die in § 20 Abs. 1 LwVG aufgeführten Ausnahmen von der Mitwirkung nicht vorliegen (Senat, Urteil vom 23. November 2007 - LwZR 5/07, Rdl 2008, 72).

13           3. Somit war das Berufungsgericht bei der Beratung und Entscheidung über das Urteil, in welchem konkludent die Wiedereröffnung der mündlichen Verhandlung abgelehnt wird, nicht ordnungsgemäß besetzt. Dieser Verstoß gegen Art. 101 Abs. 1 Satz 2 GG ist nach § 547 Nr. 1 ZPO ein absoluter Revisionsgrund. Das hat zur Folge, dass die Kausalität der Rechtsverletzung für die angefochtene Entscheidung unwiderlegbar vermutet wird. Deshalb ist das Berufungsurteil aufzuheben und die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO).

III.

14 Für das weitere Verfahren weist der Senat auf folgendes hin:

15 1. Im Ergebnis rechtlich nicht zu beanstanden ist die Annahme des Beru-  
fungsgerichts, die Pachtsache sei hinsichtlich der beiden hier betroffenen Flur-  
stücke hinreichend bestimmt.

16 a) Ob die Auslegung des Vertrags vom 21. Juni 1999, auf die das Beru-  
fungsgericht seine Ansicht gestützt hat, den Angriffen der Revision standhält,  
kann offen bleiben. Dieser Auslegung bedurfte es nicht. Das Berufungsgericht  
hat übersehen, dass - worauf es in dem Tatbestand seiner Entscheidung hin-  
gewiesen hat - dem Vertrag ein Katasterauszug (Computerausdruck) der ver-  
pachteten Einzelgrundstücke einschließlich der Bodenwertzahlen beigelegt war.  
Auch der Beklagte hat diese Vertragsanlage dem Berufungsgericht vorgelegt.  
Darin sind u.a. die Flurstücke 122/1 und 139 aufgeführt.

17 b) In der Verlängerungsvereinbarung vom 30. April 2008 werden die ver-  
pachteten Flächen allerdings nicht genannt. Sie enthält jedoch die genaue Be-  
zeichnung des Vertrags vom 21. Juni 1999 sowie die Bezeichnung der Ver-  
tragsschließenden. Aus dem daran anschließenden Wortlaut: "Der oben ge-  
nannte Vertrag wird um zwei Jahre verlängert und endet damit am 31.10.2025"  
ergibt sich ohne weiteres, dass das Pachtverhältnis über die in dem ursprüngli-  
chen Vertrag genannten Flächen, also auch über die Flurstücke 122/1 und 139,  
verlängert worden ist.

18 2. Rechtlich nicht haltbar sind jedoch die bisherigen Erwägungen, mit  
denen das Berufungsgericht das Bestehen eines Pachtvertrags zwischen den  
Parteien bejaht hat.

19 a) Es trifft nicht zu, dass G. L. in den Jahren 1999 und 2008 als Nichtberechtigter die Verträge mit der Klägerin geschlossen hat. Das Berufungsgericht hat übersehen, dass niemand gehindert ist, schuldrechtliche Verträge über Sachen abzuschließen, die ihm nicht gehören. Solche Verträge sind ohne Zustimmung des Eigentümers wirksam. Problematisch kann lediglich ihre Erfüllung werden.

20 b) War und blieb somit G. L. der Verpächter, konnte das Pachtverhältnis nicht kraft Gesetzes durch die Veräußerung der Flurstücke 122/1 und 139 durch seine Ehefrau auf den Beklagten übergehen. Einen rechtsgeschäftlichen Übergang hätte G. L. vereinbaren können, der jedoch an dem Vertrag nicht beteiligt war.

21 c) Das Berufungsgericht muss demnach aufklären, ob Umstände ergeben, dass R. L. die Rechte aus dem Pachtvertrag im Namen von G. L. auf den Beklagten übertragen hat, entweder aufgrund einer Bevollmächtigung oder einer späteren Genehmigung.

22 3. Bejaht es erneut das Bestehen eines Pachtvertrags zwischen den Parteien, ist dieser unter Zugrundelegung des für das Revisionsgericht maßgeblichen Sachverhalts nicht durch die Kündigungen des Beklagten beendet worden.

23 a) Die auf Zahlungsverzug gestützte außerordentliche Kündigung ist unwirksam, weil sich die Klägerin mit der Pachtzahlung nicht in Verzug befunden hat.

24 aa) Zwar stand nach der Regelung in § 5 des Grundstückskaufvertrags vom 5. September 2008 die Pacht ab dem 1. November 2008 dem Beklagten zu. Aber er muss nach § 407 Abs. 1 BGB die Pachtzahlung der Klägerin vom



30. Juni 2009 auf das ihr bekannte Konto von G. und R. L. gegen sich gelten lassen, weil sie im Zeitpunkt der Zahlung keine Kenntnis von dem neuen Gläubiger gehabt hat. Soweit der Beklagte in der Revisionsbegründung auf - nach seiner Ansicht von dem Berufungsgericht nicht berücksichtigten - Vortrag seines Prozessbevollmächtigten in der mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht am 2. Juni 2010 hinweist, der Grundstückskaufvertrag sei der Klägerin in der mündlichen Verhandlung vor dem Amtsgericht in einem zwischen den Parteien anhängig gewesenen einstweiligen Verfügungsverfahren ausgehändigt worden, wird die Richtigkeit des Vortrags durch das Protokoll dieser mündlichen Verhandlung widerlegt. Danach wurde - wie das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt hat - die Kaufvertragsurkunde von dem Beklagten dem Gericht und nicht der Klägerin zur Einsichtnahme vorgelegt; das Gericht gab lediglich die Vertragsparteien und den Vertragsgegenstand, jedoch keinen weiteren Vertragsinhalt bekannt. Hinsichtlich des weiteren Vorbringens in der Revisionsbegründung, aus dem Telefaxaufdruck auf einer von der Klägerin in diesem Rechtsstreit vorgelegten Ablichtung des Kaufvertrags ergebe sich, dass sie von dem Vertrag bereits am 10. November 2008 Kenntnis gehabt habe, zeigt der Beklagte keinen diesbezüglichen Vortrag in der Berufungsinstanz auf. Dasselbe gilt für seinen Hinweis auf ein Schreiben der Klägerin in dem einstweiligen Verfügungsverfahren.

25                   bb) Soweit der Beklagte die Annahme des Berufungsgerichts angreift, wenn der Klägerin eine Ablichtung des Kaufvertrags übergeben worden wäre, ginge damit nicht zwangsläufig eine positive Kenntnis von der Gläubigerstellung des Beklagten einher, bleibt das jedenfalls deshalb erfolglos, weil es sich um eine bloße Hilfsbegründung in dem Berufungsurteil handelt.

26                   cc) Dass der Beklagte nach Ansicht des Berufungsgerichts die Pachtzahlung auf das Konto der Eheleute L. auch deshalb gegen sich gelten

lassen müsse, weil die Klägerin von seiner Eintragung als Eigentümer der Pachtfläche in das Grundbuch keine Kenntnis gehabt habe, ist rechtlich nicht zu beanstanden und wird von dem Beklagten auch nicht angegriffen.

27            dd) Schließlich ist es der Klägerin - entgegen der Auffassung des Beklagten - nicht nach Treu und Glauben verwehrt, sich auf ihre fehlende Kenntnis von der Gläubigerstellung des Beklagten zu berufen, weil sie die Vertragsurkunde "offensichtlich" bereits von der Behörde zur Information erhalten habe. Auf Vortrag in der Berufungsinstanz, dass dies tatsächlich der Fall gewesen ist, verweist der Beklagte nicht.

28            b) Die ordentliche Kündigung, die der Beklagte auf die Regelungen in §§ 585a, 594a Abs. 1 Satz 1 BGB gestützt hat, weil in dem Pachtvertrag vom 21. Juni 1999 und in dem Verlängerungsvertrag vom 30. April 2008 die Bezeichnung der Pachtflächen fehle und es nach Ansicht des Beklagten deshalb an der Schriftform mangle mit der Folge, dass der Pachtvertrag als auf unbestimmte Zeit geschlossen gelte, ist ebenfalls unwirksam.

29            aa) Zutreffend ist das Berufungsgericht davon ausgegangen, dass der Pachtvertrag eine Laufzeit bis zum 31. Oktober 2025 hat und deshalb eine vorherige ordentliche Kündigung ausgeschlossen ist. Ob - wie das Berufungsgericht angenommen hat - dieser Ausschluss darauf beruht, dass der Beklagte nach Treu und Glauben gehindert ist, sich auf das Kündigungsrecht wegen fehlender Schriftform zu berufen, kann offen bleiben. Denn die Schriftform ist gewahrt.

30            bb) Ein Landpachtvertrag genügt dann der gesetzlichen Schriftform, wenn sich alle wesentlichen Vertragsbedingungen, insbesondere auch der Pachtgegenstand, aus der Urkunde ergeben (Senat, Urteil vom 5. November 2004 - LwZR 2/04, NJ 2005, 173, 174). Diesem Erfordernis genügt der Pacht-

vertrag vom 21. Juni 1999. Die Aufführung der verpachteten Flurstücke in der Vertragsanlage reicht aus. Denn diese Anlage wird in der Vertragsurkunde selbst, nämlich in § 1 Abs. 1 Satz 2, als Bestandteil des Pachtvertrags bezeichnet (vgl. BGH, Urteil vom 15. November 2006 - XII ZR 92/04, NJW 2007, 288, 290). In dem Verlängerungsvertrag vom 30. April 2008 werden die verpachteten Flächen allerdings nicht genannt. Dies führt zwar grundsätzlich dazu, dass der Vertrag die Schriftform nicht einhält und für unbestimmte Zeit geschlossen ist (§ 585a BGB), wobei die Mindestlaufzeit mit dem Abschluss des Vertrags beginnt. Aber dieser Grundsatz gilt nicht für den Fall, dass der Vertrag einen zur Zeit seines Abschlusses bestehenden früheren Vertrag ändert, ohne in dessen Inhalt für die Dauer der Laufzeit einzugreifen, sondern lediglich der ursprünglich vereinbarten Laufzeit ein weiterer Zeitabschnitt angefügt wird, es sich also um einen reinen Verlängerungsvertrag handelt (Senat, Urteil vom 22. Februar 1994 - LwZR 4/93, BGHZ 125, 175, 181 mwN). So liegt es hier. Der Pachtvertrag vom 21. Juni 1999, der eine Laufzeit bis zum 31. Oktober 2023 hatte, wurde unter Wahrung der Schriftform abgeschlossen. Die Vereinbarung vom 30. April 2008 beinhaltet ausschließlich die Verlängerung der im Jahr 1999 vereinbarten Vertragslaufzeit um einen Zeitraum von zwei Jahren.

IV.

31 Die Nichterhebung von Gerichtskosten für das Revisionsverfahren beruht auf § 21 Abs. 1 Satz 1 GKG.

Krüger

Lemke

zugleich für RiBGH Dr. Czub,  
der infolge Urlaubs gehindert ist  
zu unterschreiben

Vorinstanzen:

AG Naumburg, Entscheidung vom 11.11.2009 - 12 Lw 10/09 -

OLG Naumburg, Entscheidung vom 24.06.2010 - 2 U 125/09 (Lw) -