



# **BUNDESGERICHTSHOF**

**IM NAMEN DES VOLKES**

## **URTEIL**

LwZR 17/09

Verkündet am:  
27. November 2009  
Lesniak  
Justizangestellte  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der Bundesgerichtshof, Senat für Landwirtschaftssachen, hat am 27. November 2009 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger und die Richter Dr. Lemke und Dr. Czub sowie die ehrenamtlichen Richter Rukwied und Siebers

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des Landwirtschaftssenats des Brandenburgischen Oberlandesgerichts vom 28. Mai 2009 wird auf Kosten der Kläger zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Kläger sind je zur ideellen Hälfte Miteigentümer landwirtschaftlich genutzter Flächen. Mit undatiertem schriftlichen Vertrag verpachteten sie diese an die Beklagte zu 1 für die Zeit vom 1. Oktober 2003 bis zum 30. September 2013 für einen jährlichen Pachtzins von 2.582,19 €. Gesellschafter der Beklagten zu 1 waren die Beklagten zu 2 und 3; sie haben den Vertrag auf der Pächterseite unterschrieben. Die Beklagte zu 1 nahm die Flächen in Besitz.
- 2 Am 14. August 2006 meldeten die Beklagten zu 2 und 3 die "M. oHG", die bereits am 1. Juli 2006 begonnen habe, zur Eintragung in das Handelsregister an. Die Eintragung erfolgte am 25. September 2006.

- 3 Mit Schreiben vom 18. September 2006 informierten die Beklagten zu 1 und 2 verschiedene Gläubiger über wirtschaftliche Probleme und teilten mit, dass sie am 13. September 2006 einen Kaufvertrag über den "Landwirtschaftsbetrieb P. " geschlossen hätten. Die Kläger erhielten dieses Schreiben nicht.
- 4 Mit Anwaltsschreiben vom 22. November 2006 kündigten die Kläger gegenüber den Beklagten zu 1 bis 3, gestützt auf die sich aus dem Schreiben vom 18. September 2006 ergebende finanzielle Situation der Beklagten zu 1 und auf die mit dem Verkauf des Betriebs verbundene unerlaubte Überlassung der Flächen an Dritte, das Pachtverhältnis fristlos, hilfsweise ordentlich. Die Beklagte zu 1 widersprach mit Anwaltsschreiben vom 22. November 2006 der Kündigung mit dem Hinweis, dass es weder zu einem Verkauf noch zu einem Gesellschafterwechsel gekommen sei; die Gründung der oHG sei Teil des Sanierungsverfahrens und benachteilige die Verpächter nicht.
- 5 Mit notariell beglaubigter Urkunde vom 24. November 2006 erklärten die Beklagten zu 2 und 3 als Gesellschafter der "M. oHG" deren Umwandlung in eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung unter der Firma "M. GmbH" (Beklagte zu 4). Die Eintragung der Beklagten zu 4 in das Handelsregister erfolgte am 17. Januar 2007. Zugleich wurde die oHG im Handelsregister gelöscht. Gesellschafter und Geschäftsführer der Beklagten zu 4 waren zunächst die Beklagten zu 2 und 3. Am 26. Januar 2007 traten sie ihre Geschäftsanteile an eine Dritte ab und wurden als Geschäftsführer abberufen.
- 6 Die Kläger verlangen von den Beklagten die Herausgabe der Pachtflächen. Sie haben sowohl in der Klageschrift als auch in weiteren Schriftsätzen vorsorglich erneut die Kündigung des Pachtverhältnisses, auch gegenüber der

Beklagten zu 4, erklärt. Die Klage ist in den Vorinstanzen erfolglos geblieben. Mit der in dem Berufungsurteil zugelassenen Revision verfolgen die Kläger sie weiter.

### Entscheidungsgründe:

#### I.

7 Das Berufungsgericht hat einen Rückgabeanspruch nach § 596 Abs. 1 und 3 BGB verneint. Das Pachtverhältnis sei nicht durch die von den Klägern ausgesprochenen Kündigungen beendet worden. Ein Recht zur außerordentlichen fristlosen Kündigung wegen einer unbefugten Überlassung der Pachtflächen an Dritte (§§ 589 Abs. 1, 594e Abs. 1 BGB i.V.m. § 543 Abs. 1 und 2 Nr. 3 BGB) habe den Klägern nicht zugestanden. Weder die "M.

oHG" noch die Beklagte zu 4 seien Dritte; vielmehr sei die Beklagte zu 1 unter Wahrung ihrer Identität zunächst in die oHG und sodann in die Beklagte zu 4 umgewandelt worden. Daran habe sich nichts dadurch geändert, dass die Beklagten zu 2 und 3 ihre Geschäftsanteile an der Beklagten zu 4 abgetreten hätten. Die Kläger hätten auch kein vertragliches Recht zur außerordentlichen Kündigung. Es fehle an Anhaltspunkten für die begründete Besorgnis der Zahlungsunwilligkeit und -fähigkeit der Beklagten zu 4; auch hätten die Beklagten zu 2 und 3 keine Informationspflichten verletzt, und schließlich begründe der Umstand, dass sich die Kläger nunmehr de facto einer anderen Person als der ursprünglichen Pächterin gegenüber sähen, kein außerordentliches Kündigungsrecht.

8 Auch ein Recht zur ordentlichen Kündigung wegen der Nichteinhaltung der Schriftform des Pachtvertrags (§§ 585a, 594a Abs. 1 Satz 1 BGB) bestehe

nicht. Es bestünden keine Zweifel daran, dass der Beklagte zu 3 für die Beklagte zu 1 den Pachtvertrag unterzeichnet habe.

9 Auf die von den Klägern in der Berufungsinstanz ausgesprochene, auf die Gründung der "N. M. GmbH" durch teilweise Übertragung des Vermögens der Beklagten zu 4 gestützte fristlose Kündigung könne der Klageanspruch nicht gegründet werden. Die damit verbundene Klageänderung, der die Beklagten widersprochen hätten, sei nicht zuzulassen.

10 Schließlich bestehe kein Herausgabeanspruch der Kläger nach § 985 BGB. Die Beklagten zu 2 und 3 seien nicht mehr Besitzer der Flächen; der Beklagten zu 4 stehe ein aus dem Pachtvertrag herrührendes Recht zum Besitz zu.

11 Das hält revisionsrechtlicher Nachprüfung stand.

## II.

12 1. Zu Recht hat das Berufungsgericht einen auf die Beendigung des Pachtverhältnisses durch eine außerordentliche fristlose Kündigung gestützten Rückgabeanspruch nach § 596 Abs. 1 und 3 BGB verneint. Ein solches Kündigungsrecht stand dem Kläger zu 1 nicht zu. Zur Begründung verweist der Senat, um bloße Wiederholungen zu vermeiden, auf die unter II. 1 abgedruckten Entscheidungsgründe in dem heute verkündeten Urteil in der Sache LwZR 15/09 (Umdr. S. 5-10), in welchem es um dieselbe Problematik wie hier geht und in der die Beklagten dieselben sind wie hier.

13 2. Ebenfalls zu Recht hat das Berufungsgericht einen auf die Beendigung des Pachtverhältnisses durch ordentliche Kündigung gestützten Rückgabean-

spruch nach § 596 Abs. 1 BGB verneint. Ein solches Kündigungsrecht stand den Klägern nach § 594a Abs. 1 Satz 1 BGB in Verbindung mit § 585a BGB nicht zu, weil der Pachtvertrag die Schriftform wahrt.

14 Die Unterzeichnung durch die Beklagten zu 2 und 3 auf der Pächterseite erfüllt die in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs aufgestellten Erfordernisse für die Einhaltung der Schriftform (vgl. dazu BGHZ 176, 301, 308; Urt. v. 19. September 2007, XII ZR 121/05, NJW 2007, 3346, 3347; Urt. v. 5. November 2003, XII ZR 134/02, NJW 2004, 1103; Urt. v. 16. Juli 2003, XII ZR 65/02, NJW 2003, 3053, 3054 - jeweils zur Schriftform eines Mietvertrags). Ein Mangel der Schriftform lässt sich entgegen der Auffassung der Revision nicht daraus herleiten, dass aus der Bezeichnung der Pächterin im Eingang der Vertragsurkunde nicht ersichtlich ist, aus welchen Gesellschaftern die Beklagte zu 1 bestand. Denn es ist unstreitig, dass im Zeitpunkt des Vertragsschlusses nur die Beklagten zu 2 und 3 Gesellschafter der Beklagten zu 1 waren; da beide Gesellschafter den Pachtvertrag unterzeichnet haben und zudem unter ihrer Unterschrift der Zusatz "Gesellschafter der GbR" vorhanden ist, kam ein die Vertretung weiterer Gesellschafter kennzeichnender Zusatz zu den Unterschriften nicht in Betracht und war somit zur Wahrung der Schriftform nicht erforderlich (vgl. BGH, Urt. v. 21. November 2007, XII ZR 149/05, Grundeigentum 2008, 195, 196 - zu einem langfristigen Mietvertrag).

15 Auch der weitere Einwand der Kläger, dass der Vertragsurkunde nicht entnommen werde könne, ob die Beklagten zu 2 und 3 den Pachtvertrag für die Beklagte zu 1 unterzeichnet oder ob sie die Flächen im eigenen Namen angepachtet hätten, bleibt ohne Erfolg. Da im Eingang der Urkunde die Beklagte zu 1 als "Pächter" aufgeführt ist, lässt die Unterschrift der Beklagten zu 2 und 3 über dem Wort "Pächter" am Ende der Urkunde hinreichend deutlich erkennen, dass sie für den im Vertragseingang bezeichneten Pächter unterschrieben ha-

ben (vgl. BGH, Urt. v. 19. September 2007, XII ZR 121/05, NJW 2007, 3346). Auch wenn die Gesellschaft bürgerlichen Rechts keine juristische Person ist (siehe nur BGH, Urt. v. 23. Oktober 2001, XI ZR 63/01, NJW 2002, 368), kann sie im Rechtsverkehr grundsätzlich jede Rechtsposition einnehmen; soweit sie in diesem Rahmen Rechte und Pflichten begründet, ist sie rechtsfähig (BGHZ 146, 341, 343 ff.). Somit konnte die Beklagte zu 1 unter ihrem Namen als Pächterin auftreten. Das schließt Zweifel darüber aus, dass die Beklagten zu 2 und 3 ihre Unterschriften für die Beklagte zu 1 geleistet haben.

III.

16 Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Krüger

Lemke

Czub

Vorinstanzen:

AG Neuruppin, Entscheidung vom 27.11.2007 - 44 Lw 22/07 -

OLG Brandenburg, Entscheidung vom 28.05.2009 - 5 U (Lw) 19/08 -