

Gericht:	OLG Rostock Senat für Landwirtschaftssachen
Entscheidungsdatum:	30.04.2024
Aktenzeichen:	14 U XV 2/23
ECLI:	ECLI:DE:OLGROST:2024:0430.14U.XV2.23.00
Dokumenttyp:	Urteil
Quelle:	
Normen:	§ 267 Abs 1 S 1 BGB, § 362 Abs 1 BGB, § 366 Abs 2 BGB, § 596 Abs 1 BGB, § 596 Abs 3 BGB

Herausgabe von landwirtschaftlich genutzten Flächen nach fristloser Kündigung eines Landpachtvertrages wegen Zahlungsverzugs

Leitsatz

1. Der nach § 267 BGB leistende Dritte muss für den Empfänger erkennbar mit Fremdtilgungswillen leisten, und zwar "bei der Leistung". Spätere Erklärungen sind regelmäßig unbeachtlich, weil die gesetzliche Tilgungsreihenfolge bereits zum Zuge gekommen ist und es daher nichts mehr zu bestimmen gibt.(Rn.72)
2. Im Falle einer unwirksamen Tilgungsbestimmung (z.B. mangels Fälligkeit der Leistung) kommt die gesetzliche Tilgungsregelung nach § 366 Abs. 2 BGB jedoch nicht zum Zuge, sondern mangels Zuordnung der Leistung zu einer Schuld bleibt die Erfüllung aus.(Rn.73)

Verfahrensgang

vorgehend AG Stralsund, 12. April 2023, 14 XV 1/20
nachgehend BGH, 27. Juni 2024, LwZR 3/24, Beschluss

Tenor

- 1. Die Berufungen der Beklagten gegen das Urteil des Amtsgerichts Stralsund - Landwirtschaftsgericht - vom 12.04.2023, Az. 14 XV 1/20, wird zurückgewiesen.**
- 2. Die Beklagten haben die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.**
- 3. Das in Ziffer 1) genannte Urteil des Amtsgerichts Stralsund und dieses Urteil sind vorläufig vollstreckbar. Die Beklagten können die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des aufgrund der jeweiligen Entscheidung vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der Kläger zuvor Sicherheit in Höhe von 120 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.**
- 4. Die Revision wird nicht zugelassen.**

Beschluss

Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf bis 65.000,00 € festgesetzt.

Gründe

I.

- 1 Die Parteien streiten über die Herausgabe von landwirtschaftlich genutzten Flächen nach Kündigung eines Landpachtvertrages.
- 2 Die G. GmbH (Zedentin - nachfolgend Verpächterin genannt) und die Beklagte zu 1) schlossen am 27.11.2017 einen (Rück)Pachtvertrag über die streitbefangenen landwirtschaftlichen Nutzflächen mit einer Gesamtgröße von 162,4170 ha beginnend ab dem 01.01.2018 bis 31.12.2032. Zeitgleich verkaufte die Beklagte zu 1) die landwirtschaftlichen Flächen für einen Kaufpreis von 2.639.276,25 € an die Verpächterin. Die Beklagte zu 1) erklärte beim Verkauf der Flächen an die Verpächterin ausdrücklich, dass die Flächen (mit Ausnahme des eingangs genannten Pachtvertrages) frei von Nutzungsrechten Dritter sind.
- 3 Die Beklagte zu 2) betreibt unmittelbar angrenzend an die streitbefangenen Flächen eine Biogasanlage. Die Beklagten gehörten zur inzwischen insolventen K.. Die Beklagte zu 1) als alleinige Gesellschafterin der Beklagten zu 2) veräußerte mit Geschäftsanteilskauf- und Abtretungsvertrag vom 27.06.2019 (UR-Nr. 206/2019 des Notars ... mit Amtssitz in Celle) ihre Geschäftsanteile an der Beklagten zu 2) an die jetzige alleinige Gesellschafterin, die D. GmbH. An letztgenannter ist seit dem 19.09.2018 zu 76 % die ... AG beteiligt.
- 4 Die Beklagte zu 1) unterverpachtete die streitgegenständlichen Flächen zum 01.10.2019 an die Beklagte zu 2).
- 5 Die Parteien des eingangs genannten Pachtvertrages vereinbarten eine jährliche Pacht von 58.470,32 €, die in vier jährlichen Teilbeträgen in Höhe von 14.617,53 € zum 31.03., 30.06., 30.09. und 31.12. eines jeden Pachtjahres zu zahlen ist.
- 6 § 3 des Pachtvertrages enthält folgende hier relevante Vereinbarungen:
- 7 „(...)
- 8 *3. Leistet der Pächter eine Zahlung nicht fristgerecht, so kommt er ohne Mahnung des Verpächters in Verzug. Er schuldet dem Verpächter in diesem Fall Zinsen in Höhe von 9 Prozentpunkten über dem jeweils gültigen Basiszinssatz p.a.*
- 9 *4. Ist der Pächter - ungeachtet einer per Übergabeeinschreiben zu ... versendenden schriftlichen Mahnung des Verpächters - mit einer Pachtzinszahlung in Höhe von zwei aufeinanderfolgenden Pachtzinsteilbeträgen gem. § 3 Ziff. 2 länger als drei Monate in Verzug, hat der Verpächter das Recht zur außerordentlichen fristlosen Kündigung des Pachtverhältnisses.*
- 10 (...)“.
- 11 Unter § 6 „Vorzeitige Kündigung“ findet sich folgende Regelung:
- 12 *„1. Der Verpächter kann den Vertrag aus den gesetzlich festgelegten Gründen fristlos kündigen, außerdem aber auch wenn der Pächter offensichtlich schlecht wirtschaftet und die gerügten Mängel innerhalb einer angemessenen, schriftlich gesetzten Frist nicht abstellt, ...*
- 13 *2. Die Kündigung muss durch eingeschriebenen Brief ausgesprochen werden.“*

- 14 Bereits zu Beginn des Pachtverhältnisses im Jahr 2018 kam es (wiederholt) zu Zahlungsrückständen beim Pachtzins. Die Pachtvertragsparteien unterzeichneten deshalb im Oktober 2018 ein als „Abtretungsvereinbarung“ bezeichnetes Schriftstück, nach dessen Inhalt die für das II. und III. Quartal 2018 zu leistenden Pachtzinszahlungen gestundet werden und die Beklagte zu 1) Ansprüche aus der staatlichen Dürrehilfe in Höhe von 35.000,00 € an die Verpächterin abtritt.
- 15 Mit Schreiben vom 24.06.2019 mahnte die Verpächterin bei der Beklagten zu 1) die rückständigen Pachtzahlungen für das IV. Quartal 2018 sowie das I. Quartal 2019 und die Zahlung der Pacht für das II. Quartal 2019 an. In dem Schreiben heißt es an letzter Stelle: *„Sollten am 02.07.2019 drei Quartalspachten rückständig sein, werden wir ohne weitere Mahnungen den mit Ihnen geschlossenen Pachtvertrag fristlos kündigen.“*
- 16 Handschriftlich findet sich auf diesem Schreiben der vom Justiziar der Beklagten zu 1), Herrn Dr. L., unterzeichnete Vermerk:
- 17 *„01.07.2019:*
- 18 *Mit Fr. L. telefoniert (Hr. B. war nicht im Haus) am Montag 01.07.2019 Überweisung QIV/18 war bereits eingegangen. QI/19 folgt nach der Ernte 2019 (Ende Juli 2019, dito QII/19.*
- 19 *Dr.L...“*
- 20 Nachdem die Beklagte zu 1) die am 31.03.2019 und am 30.06.2019 fällig gewordenen Pachtzahlungen nicht leistete, mahnte die Verpächterin (u.a.) mit Schreiben vom 20.09.2019 die offenen Zahlungen an und teilte hierbei (u.a.) mit: *„Sollten am 30.09.2019 drei Quartalspachten rückständig sein, werden wir ohne weitere Mahnungen, den mit Ihnen geschlossenen Pachtvertrag, fristlos kündigen. Wir werden zukünftig nicht mehr darauf hinweisen, dass bei rückständigen drei Quartalspachten eine fristlose Kündigung erfolgt, sondern direkt die Kündigung aussprechen.“*
- 21 Der Vorstand der Beklagten zu 1), Herr Siegfried H., bat in einer an die Herren K. und D. (von der J. AG = Mehrheitsgesellschafterin der Beklagten zu 2)) gerichteten Email vom 24.09.2019 „höflichst“,
- 22 *„die Pachtzahlung per 30.09.2019 für den Eigentümer G. GmbH (H. B.) direkt an Fa. G. GmbH diese Woche (unbedingt noch im September) zu überweisen.*
- 23 *Empfänger: G. GmbH (...)*
- 24 *Betrag: 14.617,53 Euro*
- 25 *Verwendungszweck: Pachtvertrag vom 27. November 2017*
- 26 *IBAN: (...)*
- 27 *Vielen Dank!*
- 28 *Wir werden dann in der kommenden Woche (nach Eingang der Pachtzahlung) das ... Gespräch mit Herrn B. führen, bzw. Überleitung des PV.“*

- 29 Am 26.09.2019 ging bei der Verpächterin eine Zahlung der Beklagten zu 2) in Höhe der vierteljährlich zu zahlenden Pacht mit dem Überweisungstext „Pacht 01.10.-31.12.2019 PV v. 27.11.2017 LG W. AG“ ein.
- 30 Mit Schreiben vom 02.10.2019 kündigte die Verpächterin den Landpachtvertrag außerordentlich und fristlos wegen Zahlungsverzugs. In dem Schreiben heißt es u.a.:
- 31 *„Die am 26.09.2019 eingegangene Zahlung der B. GmbH betrifft laut Überweisungstext und zusätzlicher mündlicher Bestätigung der Buchhalterin der ... B. ausdrücklich das 4. Quartal 2019.“*
- 32 Die Beklagte zu 1) widersprach mit Schreiben vom 08.10.2019 (versehentlich datiert auf den 08.02.2019) der fristlosen Kündigung und führte hierzu aus:
- 33 *„(...)Die Pachtzahlung für das III. Quartal wurde am 26.09.2019 überwiesen, sodass sich der Rückstand eben nicht auf drei Quartalszahlungen erhöht hat.*
- 34 *Diese Pachtzahlung vom 26.09.2019 erfolgte entgegen Ihrer Auffassung nicht für das Quartal IV/2019. Nach § 3 Ziffer 2 des Pachtvertrages ist der Pachtzins in vier vierteljährlichen Raten ... zu zahlen.*
- 35 *Die Pachtzahlung vom 26.09.2019 erfolgte somit für das Q III/2019.*
- 36 *Die Pachtzahlung für das Q IV/2019 wird erst am 31.12.2019 fällig.*
- 37 *Daran ändert auch ein anders lautender Überweisungstext und die Aussage einer Buchhalterin nichts. Verbindlich sind die Fälligkeitstermine im Pachtvertrag.*
- 38 *Der Text auf dem Überweisungsträger ist falsch. Eine offensichtliche Falschbezeichnung hat keine rechtlichen Auswirkungen (...).“*
- 39 Die Verpächterin sprach daraufhin mit Schreiben vom 15.11.2019 erneut die außerordentliche und fristlose Kündigung des Pachtvertrages aus und teilte zugleich mit, dass es unerheblich sei, ob die Zahlung der Beklagten zu 2) für das dritte oder vierte Quartal 2019 erfolgte, weil die vertraglich geregelten Voraussetzungen für eine außerordentliche fristlose Kündigung in beiden Fällen im Zeitpunkt der Kündigung am 02.10.2019 vorgelegen hätten, denn sie - die Beklagte zu 1) - hätte sich sowohl am 02.10.2019 als auch am 15.11.2019 mit den am 31.03.2019 und am 30.06.2019 fällig gewordenen Pachten in Verzug befunden. Auch dieser Kündigung widersprach die Beklagte zu 1) mit Schreiben vom 20.11.2019. Bezüglich einer am 24.12.2019 von den Beklagten jeweils geleisteten Zahlung in Höhe des Quartalspachtzinses, bei der die Beklagte zu 1) als Verwendungszweck „Pachtzahlung lt. Vereinbarung“ und die ... Beklagte zu 2) „Pacht 01.01.2020 - 31.03.2020“ angegeben hatten, teilte die Verpächterin jeweils mit Schreiben vom 30.12.2019 den Beklagten mit, dass diese Zahlung ausschließlich als Nutzungsentschädigung entgegengenommen werde. Zugleich forderte sie von den Beklagten die Herausgabe der Pachtflächen.
- 40 Der Kläger wurde am 10.08.2020 als Eigentümer der streitgegenständlichen Grundstücke im Grundbuch eingetragen.
- 41 Mit Klageschrift vom 24.01.2020 hat der Kläger das Herausgabeverlangen der Verpächterin aus abgetretenem Recht und daneben nach Eigentumsübertragung auch aus eige-

nem Recht weiter verfolgt und hierbei auch die Beklagte zu 2) als Unterpächterin in Anspruch genommen.

- 42 Der Kläger hat die Auffassung vertreten, dass die Kündigung vom 02.10.2019 das Pachtverhältnis beendet habe. Angesichts der (eindeutigen) Tilgungsbestimmung komme jedenfalls eine Anrechnung auf die Pachtzinsforderungen aus den ersten beiden Quartalen des Jahres 2019 nicht in Betracht. Ungeachtet dessen hätte dann jedenfalls die Kündigung vom 15.11.2019 das Pachtverhältnis beendet, denn die Beklagte wäre auch zu diesem Zeitpunkt mit den Pachtzinszahlungen für das erste Halbjahr 2019 länger als drei Monate in Verzug gewesen. Mit der Klageschrift vom 24.01.2020 hat der Kläger nochmals die außerordentliche fristlose Kündigung des Pachtverhältnisses ausgesprochen und sich auf den Zahlungsverzug mit zwei Pachtzahlungen für einen Zeitraum von über drei Monaten gestützt sowie auf den gesetzlichen Kündigungsgrund aus § 594e Abs. 2 BGB i.V.m. § 543 Abs. 1 BGB, denn selbst bei einer - aus seiner Sicht nicht begründeten - Anrechnung der Ende 2019 geleisteten drei Quartalszahlungen für 2019 verbleibe der Rückstand mit einer Quartalszahlung (= 3/12), welche einen nicht unerheblichen Teil der Pacht darstelle.
- 43 Der Kläger hat beantragt,
- 44 die Beklagten gesamtschuldnerisch zu verurteilen, die in der Klageschrift im Einzelnen bezeichneten Flurstücke an ihn herauszugeben.
- 45 Die Beklagten haben Klageabweisung beantragt.
- 46 Die Beklagte zu 1) hat gemeint, bei der Tilgungsbestimmung zur Überweisung vom 26.09.2019 handele es sich um eine versehentliche Falschbezeichnung. Eine bei der Beklagten zu 2) befasste Mitarbeiterin sei davon ausgegangen, dass die Pachtzahlung wie eine Mietzahlung im Voraus zu leisten sei, so dass also die Zahlung das IV. Quartal betreffen würde. Es sei treuwidrig von der (ehemaligen) Verpächterin, wegen einer Falschbezeichnung auf dem Überweisungsbeleg fristlos zu kündigen. Da die Pachtteilrate für das IV. Quartal noch nicht fällig gewesen sei, hätte es sich anderenfalls um einen Vorschuss gehandelt. Zudem habe ihr Vorstand, Herr Siegfried Hofreiter, die Beklagte zu 2) mit Email vom 24.09.2019 angewiesen, die Pachtzahlung per 30.09.2019 direkt an die Verpächterin zu überweisen. Damit sei die Beklagte zu 2) nicht Dritte nach § 267 BGB, sondern vielmehr Erfüllungsgehilfin. Zudem wäre die Verpächterin verpflichtet gewesen, die Beklagte zu 2) auf ihren Irrtum hinzuweisen. Deshalb sei die Zahlung der Beklagten zu 2) vom 26.09.2019 auf die älteste Schuld anzurechnen. Zudem habe die Verpächterin „fortlaufend zwei Quartalszahlungen gestundet.“ Unter Bezugnahme auf die Anlage B 7 hat die Beklagte zu 1) zudem behauptet, im Rahmen eines am 01.07.2019 zwischen dem Justiziar der Beklagten zu 1), Herrn Dr. L., und dem Geschäftsführer der Verpächterin, Herrn B., geführten Telefonats sei eine Stundung der beiden ersten Quartalszahlungen bis zum Eingang der Ernteerlöse vereinbart worden. Im September 2019 habe es jedoch einen „plötzlichen Sinneswandel“ gegeben. Zudem habe sich die Verpächterin das Recht auf fristlose Kündigung jeweils nur für den Fall vorbehalten, dass der Pächter mit einer dritten Pachtzahlung in Rückstand gerate. Das hätten die Zeugen Buttgereit und Dr. L von der Beklagten zu 1) vereinbart. Einer anderen Auslegung seien die Schreiben der Verpächterin vom 24.06.2019 und vom 20.09.2019 nicht zugänglich.

- 47 Ungeachtet dessen habe sie „in Abstimmung mit dem früheren Eigentümer“ noch rückständige Pacht an den Kläger geleistet.
- 48 Die Beklagte zu 2) hat im Wesentlichen auf die Klageerwiderung der Beklagten zu 1) verwiesen und ebenfalls eine Stundungsvereinbarung bezüglich der Pachtzinszahlungen für das I. und II. Quartal 2019 behauptet.
- 49 Die Beklagten haben zudem vorgetragen, die am 26.09.2019 geleistete Zahlung durch die Beklagte zu 2) sei als Unterpächterin erfolgt.
- 50 Das Landwirtschaftsgericht hat Beweis erhoben zur Behauptung der Beklagten, Pachtzinszahlungen seien gestundet worden, durch Vernehmung des Geschäftsführers der Verpächterin, Herrn B.. Der Zeuge hat hierbei eine Email vom 27.09.2019 vorgelegt (Anlage X zum Protokoll vom 27.05.2022), die an eine Frau A. (Buchhalterin der Beklagten zu 2]) gerichtet war. In dieser wird ausgeführt, dass in einem am selben Tag geführten Telefonat auf Nachfrage nochmals bestätigt worden sei, dass die Zahlung vom 26.09.2019 das IV. Quartal betreffe; zugleich wird darauf hingewiesen, dass dann aufgrund der unbezahlten Quartale I) bis III) 2019 eine Kündigung des Pachtvertrages ab dem 01.10.2019 möglich sei. Die weiteren im Beweisbeschluss aufgeführten Zeugen Dr. L und Frau Jessica K. hat das Landwirtschaftsgericht im Weiteren nicht vernommen. Dabei scheiterte die Vernehmung des Zeugen Dr. L. pandemie- und krankheitsbedingt. Inzwischen ist der Zeuge Dr. L. verstorben.
- 51 Mit Schriftsatz vom 16.08.2022 haben die Beklagten erstmals einen (bereits) am 15.09.2011 zwischen ihnen geschlossenen Pachtvertrag (Laufzeit vom 01.01.2012 bis 31.12.2037) behauptet, der ein Teilstück von ca. 3 ha des insgesamt 82.789 m² großen Grundstückes betraf, das demjenigen mit der von der Beklagten zu 2) betriebenen Biogasanlage benachbart ist. Ausweislich eines in Kopie vorgelegten Pachtvertrages ist ein jährlicher Pachtzins von 750,00 € vereinbart, welcher erstmals fällig werde zum 31.12.2022 in Höhe von (dann) ... 8.250,00 € und in der weiteren Folge jährlich zu zahlen sei. Der Kläger hat das Bestehen dieses Pachtverhältnisses (mit Nichtwissen) und die Echtheit der Urkunde bestritten.
- 52 Das Landwirtschaftsgericht hat mit Urteil vom 12.04.2023 der Klage vollumfänglich stattgegeben und dies darauf gestützt, dass die am 02.10.2019 erklärte fristlose Kündigung wirksam gewesen sei. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Gründe des angefochtenen Urteils Bezug genommen.
- 53 Gegen das ihr am 17.07.2023 zugestellte Urteil hat die Beklagte zu 1) mit am 02.08.2023 beim Oberlandesgericht Rostock eingegangenen Schriftsatz Berufung eingelegt, die sie mit am 25.08.2023 eingegangenen Schriftsatz begründet hat. Die Beklagte zu 2) hat gegen das ihr am 10.07.2023 zugestellte Urteil mit am 03.08.2023 beim Oberlandesgericht Rostock eingegangenen Schriftsatz Berufung eingelegt, die sie mit am 07.09.2023 eingegangenen Schriftsatz begründet hat.
- 54 Die Beklagten greifen das Urteil des Landwirtschaftsgericht vollumfänglich an und erstreben die Abweisung der Klage.
- 55 Die Beklagte zu 1) ist weiterhin der Auffassung, es habe kein Grund für eine außerordentliche Kündigung durch die Verpächterin bestanden, denn die Beklagte zu 2) habe die Pachtzinszahlung am 26.09.2019 auf Anweisung der Beklagten zu 1) an die Verpäch-

terin geleistet und sei damit nicht Dritte im Sinne von § 267 BGB, weshalb ihr - der Beklagten zu 1) - die Tilgungsbestimmung obliegen habe. Eine solche sei jedoch (zunächst) nicht vorgenommen worden, weshalb die Zahlung auf die älteste Schuld der Beklagten zu 1) und damit auf die Pachtrate für das I. Quartal 2019 zu verrechnen sei. Eine nachträgliche Tilgungsbestimmung sei nicht möglich. Zudem ergebe sich bereits aus dem Schreiben der Verpächterin vom 20.09.2019, dass die Kündigungsregelung in § 6 des Pachtvertrages dahingehend geändert worden sei, dass erst bei einem Verzug mit drei Pachtzinszahlungen eine außerordentliche Kündigung möglich sei. Dafür spreche auch das Schreiben der Verpächterin vom 24.06.2019. Zudem habe die Verpächterin die Pachtzahlungen für das I. und II. Quartal 2019 gestundet. Verfahrensfehlerhaft habe das Gericht daher von der Einvernahme der Zeugin K., welche noch mit Beweisbeschluss vom 30.10.2020 angeordnet worden war, abgesehen. Zudem habe die Verpächterin die Kündigung treuwidrig ausgesprochen, denn sie hätte die Beklagte zu 1) über den Vorgang informieren müssen.

- 56 Im Rahmen ihrer Berufung behauptet die Beklagte zu 2) weiterhin, der Justiziar der Beklagten zu 1), der zwischenzeitlich verstorbene Dr. L., und der Geschäftsführer der Verpächterin, der Zeuge B.t, hätten sich am 01.07.2019 auf eine Stundung des Pachtzinses für das I. und II. Quartal 2019 bis zum Eingang der Ernteerlöse für das Jahr 2019 geeinigt. Sie hätten im Weiteren eine Änderung des Pachtvertrages dahingehend vereinbart, dass eine außerordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs erst zulässig sein solle, wenn die Pächterin mit drei Pachtzinsteilbeträgen in Verzug geraten würde. Dies habe die Verpächterin auch ausdrücklich mit ihren Schreiben vom 24.06.2019 und 20.09.2019 bestätigt. Zudem habe die Beklagte zu 2) auf Anweisung der Beklagten zu 1) die Zahlung am 26.09.2019 vorgenommen und sei nicht berechtigt gewesen, eine Tilgungsbestimmung vorzunehmen. Die Kündigung vom 02.10.2019 sei daher nicht wirksam. Mit Schriftsatz vom 05.10.2023 hat sie die Aktivlegitimation des Klägers im Hinblick auf eine Veräußerung der in Rede stehenden Flächen bestritten.
- 57 Die Beklagten zu 1) und 2) beantragen,
- 58 die Klage unter Aufhebung des am 12.04.2023 verkündeten Urteils abzuweisen.
- 59 Der Kläger beantragt,
- 60 die Berufungen der Beklagten zurückzuweisen.
- 61 Der Kläger verteidigt das angefochtene Urteil unter Wiederholung und Vertiefung seines erstinstanzlichen Vorbringens. Bereits nach der von der Beklagten zu 1) eingereichten Anlage B 7 sei der in Bezug auf eine Stundungsvereinbarung gehaltene Vortrag widerlegt. Die Beklagte zu 2) habe bei der Zahlung am 26.09.2019 eine wirksame Tilgungsbestimmung vorgenommen. Aber selbst wenn es sich um eine Falschbezeichnung gehandelt hätte, hätte sich die Beklagte zu 1) deren Verschulden und damit die „falsche“ Tilgungsbestimmung zurechnen lassen müssen. Darüber hinaus verweist der Kläger auf die weiteren Kündigungserklärungen mit Schreiben vom 15.11.2019 und in der Klageschrift.
- 62 Der Kläger hat das im Berufungsverfahren gehaltene Vorbringen der Beklagten zu 2) zu einer Veräußerung der Flächen an die U. GmbH & Co. KG, die unstreitig seit dem 22.10.2021 im Grundbuch als Eigentümerin eingetragen ist, bestätigt und zugleich behauptet, letztere habe ihm ihren Herausgabeanspruch nach § 596 BGB am 02.06.2021 (Anlage BB3) abgetreten, so dass er weiterhin berechtigt sei, Herausgabe an sich zu ver-

langen. Die Beklagten haben nachfolgend die Authentizität und die Echtheit der vom Kläger vorgelegten Abtretungsurkunde bestritten. Zudem rügen sie das Vorbringen hierzu als verspätet.

- 63 Ausweislich des Handelsregistorauszuges der U. & Co. KG (HRA 205271 AG Hannover) sowie der Komplementärin U. GmbH (HRB 220495 AG Hannover) ist der Kläger als Geschäftsführer der Komplementärin einzelvertretungsbefugt sowie von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.
- 64 Der Kläger hat im Schriftsatz vom 19.12.2023 vorsorglich einen Antrag auf Herausgabe an die jetzige Eigentümerin gestellt, dies aber nur unter der prozessualen Bedingung, dass das Gericht in der Abtretungserklärung neuen Vortrag erblicke, der gemäß § 531 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 ZPO in der Berufungsinstanz nicht mehr zuzulassen sei.
- 65 Der Senat hat den Kläger im Termin der mündlichen Verhandlung vom 19.03.2024 zur Abtretungserklärung vom 02.06.2021 persönlich gemäß § 141 Abs. 3 ZPO angehört. Wegen des Inhalts wird auf das Verhandlungsprotokoll vom 19.03.2024 Bezug genommen.
- 66 Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen, den Beschluss des Senats vom 24.10.2024, mit dem der Antrag der Beklagten auf einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung zurückgewiesen, wurde, den Hinweisbeschluss des Senats gemäß § 522 Abs. 2 ZPO vom gleichen Tage, den weiteren Beschluss des Senats vom 27.10.2023, die Terminsverfügung der Senatsvorsitzenden vom 15.01.2024 sowie das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 19.03.2024 verwiesen.
- II.
- 67 Die zulässigen Berufungen der Beklagten zu 1) und 2) sind ohne Erfolg.
- 68 Der Kläger hat gegen die Beklagte zu 1) einen Anspruch auf Herausgabe der im Klageantrag näher bezeichneten Pachtflächen gemäß § 596 Abs. 1 BGB und gegen die Beklagte zu 2) gemäß § 596 Abs. 3 BGB, denn das am 27.11.2017 geschlossene Pachtverhältnis ist jedenfalls infolge der fristlosen Kündigung vom 15.11.2019 wegen Zahlungsverzugs der Beklagten zu 1) beendet worden; die von der Verpächterin mit Schreiben vom 15.11.2019 erklärte fristlose Kündigung war wirksam.
- 69 1. Die Kündigungsvoraussetzungen nach § 3 Abs. 4 des Pachtvertrages lagen im Zeitpunkt des Zugangs der am 15.11.2019 erklärten fristlosen Kündigung vor. Die Beklagte zu 1) befand sich zu diesem Zeitpunkt in einem die Kündigung rechtfertigenden Zahlungsverzug.
- 70 a. Der für die Kündigungsvoraussetzungen darlegungs- und beweisbelastete Kläger hat -unwidersprochen - vorgetragen, dass die Beklagte zu 1) als Pächterin die Pachtraten für das I. und II. Quartal 2019 weder bis zur erstmals am 02.10.2019 ausgesprochenen Kündigung noch im Zeitpunkt der Kündigung am 15.11.2019 gezahlt hatte. Damit befand sich die Beklagte zu 1) mit zwei aufeinanderfolgenden Pachtzinsteilbeträgen, nämlich der zum 31.03.2019 und der zum 30.06.2019 fälligen Pachtrate für länger als drei Monate in Verzug.
- 71 b. Dem Verzugseintritt steht die von der Beklagten zu 2) am 26.09.2019 erfolgte Zahlung an die Verpächterin in Höhe einer Quartalspacht mit der Tilgungsbestimmung

„Pacht 01.10.-31.12.2019 PV v. 27.11.2017 LG W. AG“ nicht entgegen. Denn es kann nicht festgestellt werden, dass diese Zahlung auf eine der rückständigen Pachtraten der Beklagten zu 1) anzurechnen ist.

- 72 aa. Nach § 362 BGB erlischt das Schuldverhältnis, wenn der Schuldner oder für ihn ein Dritter (§ 267 BGB) die geschuldete Leistung an den Gläubiger bewirkt. Diese Wirkung kann aber nur eintreten, wenn die Schuld, auf die geleistet und die hierdurch getilgt werden soll, zwischen den Beteiligten hinreichend bestimmt oder wenigstens bestimmbar ist. Die hiernach notwendige Bestimmung ist grundsätzlich vom Schuldner (oder dem für ihn leistenden Dritten) bei der Leistung zu treffen, 366 Abs. 1 BGB (BGH, Urteil vom 02.12.1968 - II ZR 144/67 -, zitiert nach juris Rn. 11). Dritter im Sinne des § 267 ist derjenige, der mit dem Willen leistet, mit einer eigenen Leistung eine fremde Schuld zu tilgen. Dritter ist daher nicht der Vertreter, der Erfüllungsgehilfe oder der auf Anweisung des Schuldners für diesen Handelnde (BeckOK BGB/Lorenz, 67. Ed. 01.08.2023, BGB § 267 Rn. 5). Der Dritte muss hierbei mit dem Willen leisten, die Verpflichtung des Schuldners zu tilgen und dies auch durch eine dem Empfänger erkennbare Tilgungsbestimmung zum Ausdruck bringen. Das Vorliegen des ... Fremdtilgungswillens richtet sich nicht allein nach dem inneren Willen des Dritten, sondern danach, als wessen Leistung sich die Zuwendung bei objektiver Betrachtungsweise aus der Sicht des Zuwendungsempfängers darstellt, sofern der objektive Rechtsschein einer Tilgungsbestimmung dem Leistenden zurechenbar ist (aaO, Rn. 8). In zeitlicher Hinsicht muss die Tilgungsbestimmung „bei der Leistung“ getroffen werden. Nachträgliche Erklärungen kommen regelmäßig zu spät, weil in diesem Fall die gesetzliche Tilgungsreihenfolge bereits zum Zug gekommen ist und es daher nichts mehr zu bestimmen gibt (Kerwer in: Herberger/Martinek/Rüßmann/Weth/Würdinger, jurisPK-BGB, 10. Aufl., § 366 BGB [Stand: ... 11.04.2023] Rn. 15).
- 73 bb. Nach dem unstreitig am 27.06.2019 erfolgten Verkauf der Beklagten zu 2) an die L. Gruppe durfte die Verpächterin bei der Zahlung durch die Beklagte zu 2) am 26.09.2019 davon ausgehen, dass letztere diese Zahlung als Dritte und damit als Tilgungsbestimmungsberechtigte vornahm. Im Hinblick auf die gegenüber der ... (Haupt)Verpächterin erst zum 31.12.2019 eintretende Fälligkeit der Pachtzahlung für das IV. Quartal war diese Tilgungsbestimmung zwar nicht wirksam. Entgegen der Auffassung der Beklagten greift dann jedoch nicht die gesetzliche Tilgungsregelung nach § 366 Abs. 2 BGB, sondern mangels Zuordnung der Leistung zu einer Schuld bleibt die Erfüllung aus. Ungeachtet dessen hat die Beklagte zu 2) im Rahmen eines am 27.09.2019 geführten Telefonats auf ausdrückliche Nachfrage der (Haupt)Verpächterin erklärt, dass es bei der Anrechnung auf die IV. Quartalspacht 2019 verbleibe, sie quasi im Voraus geleistet habe, was sich auch mit der zum 01.10.2019 erfolgten Unterverpachtung der Flächen an die Beklagte zu 2) erklären ließe, sollten die Parteien des Unterpachtvertrages eine vom Hauptpachtvertrag abweichende Fälligkeit vereinbart haben. Es liegen jedenfalls keinerlei Anhaltspunkte dafür vor, dass die Beklagte zu 2) mit der Zahlung vom 26.09.2019 die rückständigen Pachtraten der Beklagten zu 1) hätte begleichen wollen. Dagegen spricht insbesondere, dass die Beklagte zu 2) abweichend von den per Email vom 24.09.2019 durch den Vorstand der Beklagten zu 1), Herrn Siegfried H., mitgeteilten Zahlungsinformationen eigenständig den Zusatz „Pacht ... 01.10.-31.12.2019“ in den Überweisungstext aufgenommen hatte. Für eine vom Hauptpachtvertrag abweichende Fälligkeitsregelung im Unterpachtvertrag spricht zudem, dass die Beklagte zu 2) (auch) ihre zum 24.12.2019 geleistete Zahlung mit dem ... Überweisungstext „Pacht 01.01.2020-31.03.2020“ versehen hatte.

- 74 cc. Die für den Erfüllungseinwand darlegungs- und beweisbelasteten Beklagten haben nicht schlüssig dargelegt, dass die Beklagte zu 2) die Zahlung am 26.09.2019 auf Anweisung der Beklagten zu 1), mithin nicht als Dritte im Sinne von § 267 BGB vorgenommen hat. Soweit sich die Beklagten hierbei auf die an die L. Gruppe gerichtete Email des Vorstands der Beklagten zu 1) vom 24.09.2019 stützen, kann diesem Schreiben eine Anweisung gerade nicht entnommen werden, denn hierin wird die L. Gruppe „höflichst gebeten“ die Zahlung vorzunehmen. Andere Anhaltspunkte, die für eine Anweisung sprechen, sind nicht vorgetragen worden. Vielmehr sprechen der Verkauf der Beklagten zu 2) an die L. Gruppe und der Beginn der Unterverpachtung zum 01.10.2019 bereits gegen die Annahme, die Beklagte zu 2) habe auf Anweisung der Beklagten zu 1) gehandelt.
- 75 2. Die Wirksamkeit der Kündigung scheitert auch nicht an der von den Beklagten ... behaupteten Änderung der vertraglichen Kündigungsregelung, denn eine solche haben die ... Beklagten nicht bewiesen.
- 76 a. Die Beklagten haben eine von § 3 Abs. 4 des Pachtvertrages abweichende Vereinbarung allein unter Bezugnahme auf die Schreiben der Verpächterin vom 24.06.2019 und vom 20.09.2019 vorgetragen, in denen eine fristlose Kündigung für den Fall angekündigt wird, dass drei Pachtraten rückständig sein sollten.
- 77 b. Zutreffend und mit nachvollziehbarer Begründung hat das Landwirtschaftsgericht diese „Ankündigung“ der Verpächterin nicht dahin ausgelegt, dass erst ein Rückstand von drei Pachtzahlungen länger als drei Monate die Verpächterin zu einer Kündigung berechtige. Offensichtlich hat die Beklagte zu 1) das von ihr im Klageverfahren bemühte Verständnis (zunächst) ebenfalls nicht zugrunde gelegt, anderenfalls die per Email vom 24.09.2019 an die Lindhorst Gruppe gerichtete Bitte, die Pachtzahlung auf jeden Fall noch im September vorzunehmen, nicht verständlich erscheint.
- 78 3. Der Wirksamkeit der Kündigung steht ebenso wenig die behauptete Stundungsvereinbarung entgegen.
- 79 aa. Die Beklagte zu 1) hat im Rahmen der Klageerwiderung vorgetragen, Dr. L. habe am 01.07.2019 bei der Verpächterin angerufen und dort zunächst mit der Mitarbeiterin Frau L. gesprochen, da der Geschäftsführer nicht im Haus gewesen sei. Die Pachtzahlung für das IV. Quartal 2018 sei zu diesem Zeitpunkt beim Verpächter eingegangen. Kurze Zeit später habe Dr. L. den Geschäftsführer des Verpächters erreicht und diesen im Hinblick auf noch nicht eingegangene Ernteerlöse wie in den beiden Vorjahren um Stundung der ersten beiden Quartalszahlungen bis zum Eingang der Ernteerlöse gebeten. Der Geschäftsführer der Verpächterin habe „unter diesen Voraussetzungen einer Stundung der beiden ersten ... Quartalszahlungen Q I und Q II/2019“ zugestimmt. Zur Untermauerung ihres Vorbringens haben sich die Beklagten (auch) auf die Anlage B 7 gestützt.
- 80 bb. Aus der in Bezug genommenen Anlage B 7, insbesondere dem hierauf angebrachten Telefonvermerk des Dr. L. ergibt sich bereits kein zureichender Hinweis oder Beleg dafür, dass eine Stundungsvereinbarung mit dem Geschäftsführer der Verpächterin - dem Zeugen B. - geschlossen worden sein soll. Das Telefonat soll nach der handschriftlichen Notiz mit der Mitarbeiterin L. geführt worden sein. Im Übrigen ist der handschriftlichen Notiz (lediglich) zu entnehmen, dass Dr. L. eine Zahlung für das I. Quartal 2019 nach der Ernte 2019 (Ende Juli 2019) und gleiches für das II. Quartal 2019 in Aussicht gestellt hat.

- 81 Ungeachtet dessen, dass der Inhalt der Notiz inhaltlich mit der behaupteten Stundungsvereinbarung kaum in Einklang zu bringen ist, spricht nicht nur die Aussage des erstinstanzlich hierzu vernommenen Zeugen B. gegen eine solche ... Stundungsvereinbarung, sondern auch sämtliche vorgerichtlichen Schreiben der Verpächterin sowie der Beklagten zu 1), insbesondere die Schreiben vom 08.10.2019 und vom 20.11.2019, in denen die behauptete Stundungsvereinbarung mit keinem Wort erwähnt wird. Zudem steht das Vorbringen zu der behaupteten Stundung im Widerspruch zu dem (pauschalen) Vorbringen der Beklagten zu einer Änderung der vertraglichen Kündigungsvoraussetzungen. Einer Stundung der ersten beiden Quartalspachten hätte es in einem solchen - vom Senat nicht angenommenen - Fall nicht bedurft, um einer (drohenden) fristlosen Kündigung zu entgehen.
- 82 cc. Entgegen dem Vorbringen der Beklagten stellt die Vernehmung der Zeugin K. kein erhebliches Beweisangebot zur behaupteten Stundungsvereinbarung dar. Denn auf eine Einvernahme der Zeugin K. zur behaupteten und durch die Anlage B7 weiter konkretisierten Stundungsvereinbarung kommt es bereits deshalb nicht an, weil auch bei einer Stundungsvereinbarung „nach der Ernte 2019 (Ende Juli 2019)“ die Kündigungsvoraussetzungen jedenfalls bei Zugang des (weiteren) Kündigungsschreibens vom 15.11.2019 vorlagen. Denn im Zeitpunkt dieser (weiteren) Kündigung war ebenfalls ein Zahlungsverzug mit zwei aufeinanderfolgenden Pachtraten länger als drei Monate nach Ablauf einer vermeintlich bis Ende Juli 2019 gewährten Stundungsfrist festzustellen.
- 83 Soweit die Beklagte zu 2) mit Schriftsatz vom 19.10.2023 meint, der - sich mit den obigen Ausführungen deckende - Vortrag des Klägers über ein (dann jedenfalls) vereinbartes Zahlungsziel für die ersten beiden Quartalsraten zum Ende des Monats Juli 2019 sei wegen der Stundungsvereinbarung hinfällig, übersieht sie, dass sie und die Beklagte zu 1) ihr jeweiliges Vorbringen zum Inhalt der Stundungsvereinbarung auf die Anlage B 7 gestützt haben. Aus dieser Anlage ergibt sich dann jedenfalls eine Konkretisierung ihres pauschalen Vorbringens zu einer Stundung „bis zum Eingang der Ernteerlöse“ zeitlich dahingehend „Ende Juli 2019“. Ein hiervon abweichendes Ende der angeblichen Stundung haben die Beklagten nicht behauptet.
- 84 4. Die Verpächterin handelte im Zusammenhang mit der zum 02.10.2019 erklärten fristlosen Kündigung schließlich nicht treuwidrig. Sie hat im Hinblick auf die geleistete Vorauszahlung die Beklagte zu 2) ausdrücklich auf diesen Umstand hingewiesen und ihr damit sogar konkludent das Angebot unterbreitet, nachträglich eine abweichende Tilgungsbestimmung vorzunehmen. Hiervon hat die Beklagte zu 2) jedoch keinen Gebrauch gemacht. Wie bereits unter Ziff. 1 lit. b) bb) ausgeführt, durfte die Verpächterin als Zuwendungsempfängerin berechtigt davon ausgehen, dass die Beklagte zu 2) als Dritte für die Beklagte zu 1) geleistet hat und diese somit „bei der Leistung“ eine Tilgungsbestimmung vorzunehmen berechtigt war. Insoweit bestand kein Grund sich an die wiederholt vertragsuntreu verhaltende und mehrfach angemahnte Beklagte zu 1) zu wenden.
- 85 5. Zu Recht hat das Landwirtschaftsgericht ein dem Herausgabeanspruch des Klägers entgegenstehendes Besitzrecht der Beklagten zu 2) an dem Flurstück ... der Flur der Gemarkung W. im Hinblick auf eine vermeintlich bereits 2011 erfolgte Verpachtung dieser Fläche an die Beklagte zu 2) nicht festgestellt. Ein entsprechender Berufungsangriff erfolgte nicht, so dass der Senat davon ausgeht, dass an diesem Vorbringen nicht weiter

festgehalten wird. Im Übrigen wird der zutreffenden Begründung im angefochtenen Urteil gefolgt.

- 86 6. Der Kläger kann aus dem von der U. GmbH & Co. KG abgetretenem Recht von den Beklagten nach § 596 Abs. 1 bzw. Abs. 3 BGB Herausgabe der streitbefangenen landwirtschaftlichen Flächen an sich verlangen.
- 87 a. Anders als die Beklagte zu 1) meint, war es im ersten Rechtszug als unstreitig anzusehen, dass der Kläger im Jahr 2020 Eigentümer der streitgegenständlichen Flächen geworden ist.
- 88 aa. Der Kläger hat mit seiner Klage (zunächst) Herausgabeansprüche aus abgetretenem Recht geltend gemacht und sich hierbei auf die Abtretungsvereinbarung Anlage K9 gestützt. Die Beklagte zu 1) hat in ihrer Klageerwiderung die Abtretung der streitgegenständlichen Ansprüche nicht bestritten. Sie hat den Kläger als „neuen Verpächter“ bezeichnet. Lediglich die Beklagte zu 2) hat gerügt, die Abtretung sei zu unbestimmt und zugleich die Eigentümerstellung des Klägers bestritten. Auf den Schriftsatz der Klägerseite vom 04.08.2020, indem mitgeteilt worden ist, dass die Eintragung der Auflassung bereits beantragt worden sei, hat die Beklagte zu 1) mit Schriftsatz vom 15.10.2020 von der G. als der „vormaligen Eigentümerin“ gesprochen und zudem mit Schriftsatz vom 27.10.2020 die Zahlung noch rückständiger Pacht an den Kläger „in Abstimmung mit dem früheren ...
- 89 Eigentümer“ angezeigt. Dieses Vorbringen der Beklagten zu 1) konnte - ungeachtet eines bis dahin nicht erfolgten ausdrücklichen Bestreitens der Eigentümerstellung des Klägers - nur so verstanden werden, dass dies (auch weiterhin) von ihr nicht in Frage gestellt wird. Die Beklagte zu 2) hat mit Schriftsatz vom 20.10.2020 sich den Vortrag der Beklagten zu 1) insbesondere aus dem Schriftsatz vom 15.10.2020 ausdrücklich zu eigen gemacht.
- 90 bb. Damit hat das Amtsgericht - Landwirtschaftsgericht - im Tatbestand des angefochtenen Urteils zu Recht die Eigentümerstellung des Klägers festgestellt.
- 91 cc. Ein - hier wegen der Überschreitung der Dreimonatsfrist gemäß § 320 Abs. 2 Satz 3 ZPO ausgeschlossener (Verkündung des Urteils am 12.04.2023, Zustellung des Urteils an die Beklagte zu 1) am 17.07.2023) - Tatbestandsberichtigungsantrag der Beklagten zu 1) wäre somit nicht erfolgreich gewesen. Denn der Tatbestandsberichtigungsantrag kann sich nur auf Vorbringen beziehen, das bis zum Schluss der letzten mündlichen Verhandlung erfolgt ist; er eröffnet dagegen nicht die Möglichkeit spätere Erkenntnisse zum Gegenstand der tatsächlichen Feststellungen zu machen.
- 92 b. Der Kläger war in der Berufungsinstanz mit seinem neuen Vorbringen zur Abtretung der Herausgabeansprüche an ihn durch die nunmehrige Eigentümerin der Flächen nicht gemäß § 531 Abs. 2 ZPO ausgeschlossen, nachdem die Beklagten neu bzw. erstmals in der Berufungsinstanz die Eigentümerstellung des Klägers bestritten haben.
- 93 c. Der Senat ist im Ergebnis der persönlichen Anhörung des Klägers davon überzeugt, dass der ausweislich des Handelsregisterauszuges einzelvertretungsbefugte Kläger als Geschäftsführer der Komplementärin unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB die Abtretung der Herausgabeansprüche unter dem 02.06.2021 erklärte und die vorgelegte Abtretungserklärung unterzeichnete. Zweifel an der Richtigkeit dieser Angaben bestehen für den Senat nicht. Die Angaben des Klägers waren in sich schlüssig

und widerspruchsfrei. Allein der Umstand, dass der Kläger die Abtretungserklärung nicht bereits erstinstanzlich vorgelegt hat, machen seine Aussage nicht unglaubhaft, weil dies - für den Senat nachvollziehbar - auf ein Versäumnis zurückgeführt werden kann, zumal nach den o.g. Ausführungen die Eigentümerstellung des Klägers erstinstanzlich nicht in Streit stand. Ob die Veräußerung der Flächen vom Kläger auf die jetzige Eigentümerin im Zusammenhang mit einer „§ 6b Rücklage“ steht, ist letztlich ohne Relevanz, weil allein entscheidend und bestritten worden ist, ob die behauptete Abtretung der Herausgabeansprüche durch die neue Eigentümerin an den Kläger erfolgte. Der Kontext der dieser Abtretung vorausgehenden unstreitigen Veräußerung der Flächen im Jahr 2021 vom Kläger an die jetzige Eigentümerin ist für die Frage, ob nachfolgend die Herausgabeansprüche im Hinblick auf den geführten Rechtsstreit an den Kläger abgetreten worden sind, unerheblich. Insoweit war der Anregung der Beklagten zu 1) auf Offenlegung der Korrespondenz zwischen dem Kläger und seinem Prozessbevollmächtigten die Sicherung der § 6b-Rücklage und die Abtretungsvereinbarung betreffend nicht zu entsprechen.

- 94 Nur vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass ungeachtet dessen durch die Bestätigung der Abtretungsvereinbarung durch den Kläger im Termin vom 19.03.2024 - der zugleich einzelvertretungsbefugter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer der Komplementärin der jetzigen Eigentümerin ist - von der Aktivlegitimation des Klägers im Zeitpunkt dieser Entscheidung auszugehen ist.

III.

- 95 Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.
- 96 Der Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.
- 97 Die Festsetzung des Streitwerts ergibt sich aus § 41 Abs. 2 GKG.
- 98 Die Revision war nicht zuzulassen, weil die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 ZPO nicht vorliegen.