

Agrarrecht

Düsing / Martinez

2. Auflage 2022
ISBN 978-3-406-76323-6
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei
beck-shop.de

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen. beck-shop.de hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird beck-shop.de für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

Das Kündigungsrecht wegen Berufsunfähigkeit war entsprechend anwendbar auf Pachtverträge, die eine Überlassung einer Milchquote ohne entsprechende landwirtschaftliche Fläche zum Gegenstand hatten (BGH 30.9.2009 – XII ZR 39/08, NJW-RR 10, 198; Palandt/*Weidenkaff* BGB § 594c Rn. 1). Gleiches muss auch zukünftig für Pachtverträge über ähnliche öffentlich-rechtliche Rechtspositionen (wie zB Lieferrechte, Zahlungsansprüche usw) gelten, die typischerweise zusammen mit landwirtschaftlichen Nutzflächen verpachtet werden. Zutreffend hat der BGH auch den Fall der gesetzlichen **Unmöglichkeit der Übertragung** der Pachtsache mit der von dem Verpächter **verweigerten Zustimmung zur Überlassung gleichgesetzt**, um den von dem Gesetzgeber verfolgten sozialen Schutzzweck zu Gunsten des Pächters zu erreichen (BGH 30.9.2009 – XII ZR 39/08, NJW-RR 10, 198).

2. Abdingbarkeit. Die Vorschrift ist nach der ausdrücklichen Bestimmung in S. 2 wegen des damit verfolgten sozialen Schutzzwecks **unabdingbar** (Palandt/*Weidenkaff* BGB § 594c Rn. 1; *Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* LandpachtR BGB § 594c Rn. 2; *Faßbender/Hötzel/Lukanow* BGB § 594c Rn. 4; *Kern* PachtR § 594c Rn. 2). Zulässig sind aber Vereinbarungen, die der Besserstellung des Pächters gegenüber der gesetzlichen Regelung dienen (etwa eine Verkürzung der Kündigungsfrist (*Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* LandpachtR BGB § 594c Rn. 2; *Faßbender/Hötzel/Lukanow* BGB § 594c Rn. 4; *Kern* PachtR § 594c Rn. 34; ablehnend: Palandt/*Weidenkaff* BGB § 594c Rn. 1). Zulässig kann es auch sein, die Nachweispflicht in Bezug auf die Berufsunfähigkeit zu konkretisieren, solange dabei keine strengeren Anforderungen als nach S. 1 gelten (vgl. *Kern* PachtR § 594c Rn. 35).

3. Berufsunfähigkeit. Das Kündigungsrecht iSv § 594c setzt eine Berufsunfähigkeit des Pächters iSd Vorschriften der **gesetzlichen Rentenversicherung** voraus. Maßstab zur Beurteilung von Berufsunfähigkeit und -unfähigkeit ist die objektive Leistungsfähigkeit einer gesunden Person in einer vergleichbaren Situation, wobei eventuelle Hilfestellungen durch Familienmitglieder nicht zu berücksichtigen sind (*Faßbender/Hötzel/Lukanow* BGB § 594c Rn. 5; *Kern* PachtR § 594c Rn. 12). Die Berufsunfähigkeit muss sich auf den Beruf des Landwirts beziehen. Daher sind auch die besonderen körperlichen Anforderungen, die für die Ausübung einer landwirtschaftlichen Tätigkeit regelmäßig erforderlich sind, zu berücksichtigen. Die Ursachen für die Berufsunfähigkeit können sowohl im körperlichen als auch im psychischen Bereich liegen (vgl. BGH 16.3.1962 – 12/3 RJ 108/57, NJW 1962, 1787), wobei Neurosen nur dann zu einer Berufsunfähigkeit führen, wenn sie die Erwerbsfähigkeit tatsächlich einschränken, was nicht der Fall ist, wenn der Betroffene selbst oder mit ärztlicher Hilfe in der Lage ist, die Störungen zu überwinden (*Faßbender/Hötzel/Lukanow* BGB § 594c Rn. 6). Sonstige körperliche Gebrechen begründen eine Berufsunfähigkeit nur, wenn eine Heilung auf absehbare Zeit nicht zu erwarten ist (*Faßbender/Hötzel/Lukanow* BGB § 594c Rn. 6; *Kern* PachtR § 594c Rn. 11). Berufsunfähigkeit setzt **keine Erwerbsunfähigkeit voraus**, die erst dann gegeben ist, wenn jede Erwerbstätigkeit ausgeschlossen ist (*Faßbender/Hötzel/Lukanow* BGB § 594c Rn. 5).

4. Überlassung an einen Dritten. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung wegen Berufsunfähigkeit setzt voraus, dass es dem Pächter möglich ist, die Pachtsache einem Dritten zu überlassen, der die Gewähr für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung bietet, und diese Überlassung alleine an Widerspruch des Verpächters, der grundsätzlich gem. § 589 zustimmen muss, scheitert. Eine Überlassung setzt dabei die Einräumung des unmittelbaren Besitzes an der Pachtsache zugunsten eines Dritten voraus, wobei der Pächter den unmittelbaren Besitz daran ganz oder überwiegend aufgibt. Dies ist insbesondere bei einer Unterverpachtung oder einer Einbringung der Pachtsache zur Nutzung in eine Gesellschaft der Fall (*Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* LandpachtR BGB § 594c Rn. 6; *Faßbender/Hötzel/Lukanow* BGB § 594c Rn. 7). Als Überlassung iSv § 594c ist nicht die Übergabe der Pachtsache iSv § 593a im Zusammenhang mit einer Betriebsübergabe anzusehen, da der Verpächter diesbezüglich gar kein Widerspruchsrecht hat, an dessen Ausübung die Überlassung scheitern könnte (*Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* LandpachtR BGB § 594c Rn. 7; *Faßbender/Hötzel/Lukanow* BGB § 594c Rn. 7; *Kern* PachtR § 594c Rn. 22).

Die Überlassung muss dem Zweck der weiteren landwirtschaftlichen Nutzung des Pachtobjekts durch den Dritten dienen. Die Anforderungen an eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung richten sich nach den Einzelfallumständen (*Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* LandpachtR BGB § 594c Rn. 8). Bei der **Prognose einer künftig ordnungsgemäßen Bewirtschaftung** durch den Dritten geht es nicht allein darum, dass dieser generell dazu in der Lage ist, sondern überdies müssen auch konkrete Anhaltspunkte (insbesondere hinsichtlich der beruflichen Ausbildung, der Erfahrungen und der bisherigen landwirtschaftlichen Tätigkeit) dafür vorliegen, dass er das Pachtobjekt tatsächlich ordnungsgemäß bewirtschaften wird (*Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* LandpachtR BGB § 594c Rn. 9).

Die Überlassungsanfrage ist formfrei möglich (*Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* LandpachtR BGB § 594c Rn. 12; *Faßbender/Hötzel/Lukanow* BGB § 594c Rn. 7). Die Anfrage muss sowohl eine Mitteilung über die Berufsunfähigkeit als auch die Nennung des potentiellen Übernehmers beinhalten. Der Verpächter muss anhand der von dem Pächter gestellten Anfrage in der Lage sein, eine fundierte Entscheidung über die Zustimmung oder den Widerspruch zu treffen.

5. Widerspruch des Verpächters. Der Verpächter muss der Überlassung widersprochen haben, wobei unerheblich ist, ob sich der Widerspruch auf die Person des vorgesehenen Dritten oder auf die

Überlassung an Dritte generell bezogen hat (*Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery LandpachtR BGB § 594c Rn. 10*). Selbst wenn der Verpächter aber der Überlassung generell widersprochen hat, ist der Pächter in der Pflicht, einen geeigneten Dritten vorzuschlagen (*Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery LandpachtR BGB § 594c Rn. 10*; *Kern PachtR § 594c Rn. 19*). Fraglich ist, wie das Verhalten des Verpächters zu bewerten ist, der auf einen Vorschlag des Pächters hin schweigt. Ein solches Schweigen kann weder als Zustimmung noch als Widerspruch zur Überlassung gewertet werden, sodass der Verpächter das Kündigungsrecht des Pächters durch ein Schweigen verhindern könnte, ohne gleichzeitig der Überlassung zuzustimmen (*Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery LandpachtR BGB § 594c Rn. 11*). Zum Schutz des Pächters muss sich der Verpächter deshalb nach Ablauf einer angemessenen Erklärungsfrist so behandeln lassen, als hätte er der Überlassungsanfrage des Pächters widersprochen, zumal die berechnete Überlassung der Pachtsache an einen Dritten grundsätzlich einer ausdrücklichen Zustimmung gem. § 589 bedarf (vgl. *Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery LandpachtR BGB § 594c Rn. 11*; *Kern PachtR § 594c Rn. 24*). Ein Widerspruch liegt auch dann vor, wenn der Verpächter die Überlassung an den Dritten von Bedingungen abhängig macht, auf deren Erfüllung er keinen Anspruch hat (*Kern PachtR § 594c Rn. 24*). Auch der Widerspruch ist **formfrei** und ohne Begründung möglich (*Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery LandpachtR BGB § 594c Rn. 12*; *Faßbender/Hötzel/Lukanow BGB § 594c Rn. 7*).

- 10 6. Kündigungsrecht.** Nach § 594c kann der Pächter das Pachtverhältnis bei Vorliegen der Tatbestandsvoraussetzungen außerordentlich mit der **gesetzlichen Frist (§ 594a II)** kündigen. Die Erklärung bedarf gem. §§ 594f der **Schriftform**. Die Kündigung muss demnach spätestens am dritten Werktag des Pachthalbjahres, mit dessen Ablauf das Vertragsverhältnis enden soll, dem Verpächter zugehen. Die Angabe eines Kündigungsgrundes ist nicht erforderlich (*Faßbender/Hötzel/Lukanow BGB § 594c Rn. 10*; *Kern PachtR § 594c Rn. 30*). Im Übrigen muss die Kündigung den Anforderungen an eine Kündigung nach § 594a genügen (*Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery LandpachtR BGB § 594c Rn. 14*; *Faßbender/Hötzel/Lukanow BGB § 594c Rn. 9*). Die Erklärung der Kündigung muss nicht unmittelbar nach Eintritt der Berufsunfähigkeit erfolgen, sondern ist auch zu einem späteren Zeitpunkt noch möglich (BT-Drs. 10/509, 24; *Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery LandpachtR BGB § 594c Rn. 14*; *Faßbender/Hötzel/Lukanow BGB § 594c Rn. 10*). Eine bestimmte zeitliche Grenze gibt es nicht, das Kündigungsrecht kann jedoch nach § 242 verwirkt werden, wenn der Pächter es längere Zeit (zB ein Jahr) nach Vorliegen der Voraussetzungen nicht ausübt. Nicht erforderlich ist auch, dass die Kündigungserklärung in demselben Pachthjahr erfolgt, in dem der Verpächter der Überlassungsanfrage des Pächters widersprochen hat (*Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery LandpachtR BGB § 594c Rn. 14*). Soweit aus der amtlichen Begründung des Regierungsentwurfs etwas anderes hervorgeht (BT-Drs. 10/509, 24), findet dies weder im Wortlaut noch in der Systematik der Norm eine Stütze.

- 11 7. Beweislast.** Der Pächter, der sich auf die Wirksamkeit der Kündigung beruft, trägt die Beweislast für das Bestehen des Kündigungsrechts, insbesondere also für seine Berufsunfähigkeit und die Wirksamkeit der Kündigungserklärung (Palandt/*Weidenkaff* BGB § 594c Rn. 1; *Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery LandpachtR BGB § 594c Rn. 16*; *Kern PachtR § 594c Rn. 36*). Zudem hat er nach allgemeinen Beweislastregeln die Eignung des Dritten für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Pachtsache nachzuweisen, was in Praxis sehr schwierig sein kann, da es sich um eine Prognose handelt. Insoweit ist von einem Anscheinsbeweis mit Beweislastumkehr auszugehen, wenn für den Dritten anhand seiner Ausbildung und seinen Erfahrungen ausreichende Anhaltspunkte für eine künftige ordnungsgemäße Bewirtschaftung vorliegen, wobei der Verpächter dann den Gegenbeweis erbringen kann (*Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery LandpachtR BGB § 594c Rn. 16*; *Faßbender/Hötzel/Lukanow BGB § 594c Rn. 8*; *Kern PachtR § 594c Rn. 36*).

§ 594d Tod des Pächters

(1) **Stirbt der Pächter, so sind sowohl seine Erben als auch der Verpächter innerhalb eines Monats, nachdem sie vom Tod des Pächters Kenntnis erlangt haben, berechtigt, das Pachtverhältnis mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines Kalendervierteljahrs zu kündigen.**

(2) ¹Die Erben können der Kündigung des Verpächters widersprechen und die Fortsetzung des Pachtverhältnisses verlangen, wenn die ordnungsmäßige Bewirtschaftung der Pachtsache durch sie oder durch einen von ihnen beauftragten Miterben oder Dritten gewährleistet erscheint. ²Der Verpächter kann die Fortsetzung des Pachtverhältnisses ablehnen, wenn die Erben den Widerspruch nicht spätestens drei Monate vor Ablauf des Pachtverhältnisses erklärt und die Umstände mitgeteilt haben, nach denen die weitere ordnungsmäßige Bewirtschaftung der Pachtsache gewährleistet erscheint. ³Die Widerspruchserklärung und die Mitteilung bedürfen der schriftlichen Form. ⁴Kommt keine Einigung zustande, so entscheidet auf Antrag das Landwirtschaftsgericht.

(3) Gegenüber einer Kündigung des Verpächters nach Absatz 1 ist ein Fortsetzungsverlangen des Erben nach § 595 ausgeschlossen.

1. Allgemeines. In Abkehr von der früheren Rechtslage steht seit dem Inkrafttreten des Gesetzes zur Neuordnung des landwirtschaftlichen Pachtrechts von 1985 nach Abs. 1 im Falle des Todes des Pächters nicht nur dessen Erben, sondern auch dem Landverpächter – anders als dem Verpächter eines allgemeinen Pachtvertrages, §§ 584a II, 580 – unter bestimmten Voraussetzungen ein Sonderkündigungsrecht zu. Dadurch soll dem Interesse des Verpächters an der Bewirtschaftung des Pachtlandes durch den von ihm gewählten Pächter – und nicht etwa durch dessen Erben oder andere Personen – Rechnung getragen werden. Zudem soll der Verpächter die Möglichkeit haben, sich von dem Pachtvertrag mit Erben zu lösen, die möglicherweise nicht Willens oder in der Lage sind, die Bewirtschaftung fortzuführen (BT-Drs. 10/509, 24; Palandt/Weidenkaff BGB § 594d Rn. 1; Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery LandpachtR BGB § 594d Rn. 1; Faßbender/Hötzel/Lukanow BGB § 594d Rn. 2; Kern PachtR § 594d Rn. 3).

Soweit die in der amtlichen Begründung des Regierungsentwurfs genannte Vermutung zutrifft, wonach die Erben des Pächters nicht zur Fortsetzung der Bewirtschaftung in der Lage sind, bedarf es in Praxis aber gar keines Sonderkündigungsrechts für den Verpächter, weil die Erben des Pächters in diesem Falle schon aus eigenem Interesse das ihnen zustehende Kündigungsrecht ausüben werden. Entscheiden sich die Erben hingegen für eine Fortsetzung des Pachtvertrages, bewirtschaften die Pachtsache aber dennoch nicht ordnungsgemäß, so kann der Verpächter nach erfolgloser Abmahnung gem. §§ 593e, 543 den Pachtvertrag außerordentlich kündigen. Die Vorschrift des § 594d, und zwar insbesondere **das Sonderkündigungsrecht des Verpächters**, haben daher **in der Praxis keine Bedeutung**. Grundsätzliche gerichtliche Entscheidungen zu § 594d sind dementsprechend auch nicht bekannt geworden.

2. Abdingbarkeit. Die Vorschrift ist abdingbar (Palandt/Weidenkaff BGB § 594d Rn. 1; Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery LandpachtR BGB § 594d Rn. 4; Faßbender/Hötzel/Lukanow BGB § 594d Rn. 9; Kern PachtR § 594d Rn. 28). Eine vollständige Beseitigung des Kündigungsrechts durch die Parteien ist ebenso möglich wie eine Einschränkung oder Erweiterung oder eine Vereinbarung anderer Kündigungsfristen sowie ein Verzicht auf Widerspruch, Fortsetzungsverlangen und Ablehnungsrecht (Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery LandpachtR BGB § 594d Rn. 4). Zudem kann durch vertragliche Vereinbarung die Vorschrift des § 595 abweichend von § 594d III für anwendbar erklärt werden (Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery LandpachtR BGB § 594d Rn. 4).

3. Tod des Pächters. Dem Tod des Pächters steht die Todeserklärung, nicht aber die Verschollenheit der Person tatbestandlich gleich (Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery LandpachtR BGB § 594d Rn. 9; Faßbender/Hötzel/Lukanow BGB § 594d Rn. 10). Wenn von mehreren Pächtern nur einer stirbt, genügt dies für das Sonderkündigungsrecht nicht, da dann die von dem Gesetzgeber für maßgeblich gehaltene Interessenlage noch nicht einschlägig ist (vgl. Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery LandpachtR BGB § 594d Rn. 10).

Die Vorschrift ist auch **nicht anwendbar**, wenn eine **juristische Person** Pächterin war, die liquidiert wird oder deren Existenz auf sonstige Weise endet. Die identitätswahrende Umwandlung einer Gesellschaft, die Pächterin ist, führt ebenfalls nicht zu einem Sonderkündigungsrecht, weil im rechtlichen Sinne weiterhin dieselbe Person Pächterin ist (vgl. BGH 27.11.2009 – LwZR 15/09, MDR 2010; BGH 26.4.2002 – LwZR 20/01, BGHZ 150, 365 jeweils zu § 589; Kern PachtR § 594d Rn. 7). Dasselbe gilt auch für den Fall, dass der **Gesellschafter einer Personengesellschaft als Pächterin verstirbt** (Faßbender/Hötzel/Lukanow BGB § 594d Rn. 12; aA v. Jeinsen AUR 2003, 197). Der Tod eines Gesellschafters – selbst wenn dieser geschäftsführend mit der Bewirtschaftung der Pachtsache beschäftigt gewesen war – entspricht nicht dem Tod „des Pächters“, soweit die Gesellschaft als solche weiterhin existiert (Faßbender/Hötzel/Lukanow BGB § 594d Rn. 12). Auch die Auflösung einer Personengesellschaft wie insbesondere einer GbR aufgrund des Todes eines Gesellschafters (§ 727) führt grundsätzlich nicht zur Anwendbarkeit des § 594d, weil dann die Liquidationsregeln hinsichtlich der Rechte und Pflichten der Gesellschaft aus dem Pachtvertrag gelten (§§ 733 ff.) und die Gesellschaft nicht mit dem einzelnen Gesellschafter gleichgestellt werden kann.

4. Kündigung. Kündigungsberechtigt sind sowohl der Verpächter als auch die Erben des Pächters, wobei eine Legitimation – etwa durch einen Erbschein – keine Voraussetzung einer wirksamen Kündigung ist (Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery LandpachtR BGB § 594d Rn. 12). Liegt jedoch ein Erbschein vor, so ist die von dem durch den Erbschein legitimierten Erben ausgesprochene Kündigung grundsätzlich wirksam (vgl. § 2366; Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery LandpachtR BGB § 594d Rn. 12).

Die Kündigung ist eine einseitige empfangsbedürftige Willenserklärung. Für sie gelten die gleichen Anforderungen wie nach § 594a (→ § 594a Rn. 10 ff.). Die Angabe von Kündigungsgründen ist grundsätzlich nicht erforderlich, kann aber nach Treu und Glauben in Einzelfällen im Hinblick auf den Ausnahmecharakter des Sonderkündigungsrechts jedenfalls auf Nachfrage des anderen Vertragspartners geboten sein (vgl. Palandt/Weidenkaff BGB § 594d Rn. 3; Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery LandpachtR BGB § 594d Rn. 13). Die Erklärung bedarf gem. § 594f der **Schriftform**.

Nach Abs. 1 gilt eine **Kündigungsfrist von 6 Monaten zum Ende eines Kalendervierteljahres**. Die Frist weicht also von der in § 594a II geregelten Frist für außerordentliche Kündigungen ab

und enthält keine Karenzfrist von 3 Werktagen. Die Beendigung des Pachtvertrages kann demnach auch während eines laufenden Pachtjahres erfolgen, nämlich zum Schluss des übernächsten Kalender- vierteljahres, ausgehend vom Zeitpunkt der Kündigungserklärung (*Kern PachtR* § 594d Rn. 13; *Faßbender/Hötzel/Lukanow* BGB § 594d Rn. 21). Die Kündigungserklärung muss außerdem **innerhalb eines Monats nach Kenntniserlangung** vom Tode des Pächters erfolgen. Der Beginn dieser ein- monatigen Frist setzt jedenfalls die Kenntnis vom Todeseintritt und im Falle der Kündigung durch den Erben auch dessen Kenntnis von seiner Erbenstellung voraus (*Faßbender/Hötzel/Lukanow* BGB § 594d Rn. 17; *Kern PachtR* § 594d Rn. 13). Eine auf grober Fahrlässigkeit beruhende Unkenntnis genügt für den Beginn dieser Monatsfrist nicht.

- 9 Sind auf Pächter- oder Verpächterseite mehrere Personen beteiligt, so muss die Kündigung grund- sätzlich von allen gegenüber allen erklärt werden (*Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* LandpachtR BGB § 594d Rn. 17). Insbesondere handelt es sich bei der Kündigung durch eine Miterbengemeinschaft nicht lediglich um eine Verwaltungshandlung, sondern um eine Verfügung. Gem. § 2040 kann sie daher nur von allen Miterben gemeinschaftlich erklärt werden, wobei Gemeinschaftlichkeit nicht zwangsläufig Gleichzeitigkeit oder Gleichartigkeit der Erklärungen erfordert, sondern es vielmehr auf eine Einheitlichkeit der Erklärungen aller Miterben ankommt (*Faßbender/Hötzel/Lukanow* BGB § 594d Rn. 14; *Kern PachtR* § 594d Rn. 10).
- 10 **5. Widerspruch und Fortsetzungsanspruch der Erben.** Gem. Abs. 2 können die Erben einer Kündigung des Verpächters nach Abs. 1 widersprechen und eine Fortsetzung des Pachtverhältnisses verlangen, sofern die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Pachtobjekts durch sie selbst oder einen Dritten gewährleistet erscheint. Der Fortsetzungsanspruch setzt in formaler Hinsicht die wirksame Kündigung durch den Verpächter, die frist- und formgerechte Erklärung des Widerspruchs sowie die frist- und formgerechte (Abs. 2 S. 2 und 3) Darlegung der Umstände voraus, die die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Pachtsache begründen (*Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* LandpachtR BGB § 594d Rn. 19). In sachlicher Hinsicht ist erforderlich, dass die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Pacht- sache durch die Erben oder Dritte tatsächlich gegeben ist (*Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* LandpachtR BGB § 594d Rn. 19). Bei Vorliegen dieser Voraussetzungen können die Erben die Fortsetzung des Pachtverhältnisses bis zu dessen vertragsgemäßem Ablauf verlangen.
- 11 Da es sich bei der Widerspruchserklärung um eine empfangsbedürftige Willenserklärung iSv § 130 handelt, setzt der wirksame Widerspruch den Zugang der Erklärung beim Verpächter voraus, wel- cher nach Abs. 2 S. 2 spätestens drei Monate vor Ablauf des Pachtverhältnisses erfolgen muss. Diese Dreimonatsfrist wird durch Rückrechnung ausgehend vom Pachtende nach den §§ 186 ff. ermittelt, welches wiederum durch den Zeitpunkt der Kündigungserklärung bestimmt wird (*Lange/Wulff/ Lüdtke-Handjery* LandpachtR BGB § 594d Rn. 22; *Faßbender/Hötzel/Lukanow* BGB § 594d Rn. 21; *Kern PachtR* § 594d Rn. 19). Die Widerspruchserklärung bedarf gem. Abs. 2 S. 3 der **Schriftform**. Die Erben müssen innerhalb der Frist schriftlich die Umstände darlegen, aus denen die ordnungsge- mäße Bewirtschaftung der Pachtsache in Zukunft hervorgeht, wobei es sich um eine bloße Mittei- lungspflicht handelt (*Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* LandpachtR BGB § 594d Rn. 26). Die Darlegung muss nicht durch Beweise wie zB Zeugnisse oder Diplome des Dritten gestützt werden (*Faßbender/ Hötzel/Lukanow* BGB § 594d Rn. 24), die Erben tragen aber faktisch die „Beweislast“ dafür, dass die ordnungsgemäße Bewirtschaftung tatsächlich gewährleistet ist (→ Rn. 15). Der Verpächter kann das Fortsetzungsverlangen jedenfalls ablehnen, wenn die Mitteilung der die ordnungsgemäße Bewirtschaf- tung begründenden Umstände gar nicht oder nicht frist- oder formgerecht erfolgt, wobei die dreimo- natige Widerspruchsfrist auch für diese Mitteilung gilt (*Faßbender/Hötzel/Lukanow* BGB § 594d Rn. 25; *Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* LandpachtR BGB § 594d Rn. 26).
- 12 Wird der Widerspruch durch eine Erbengemeinschaft erklärt, so bedarf es – wie bei der Kündigung – einer gemeinschaftlichen Handlung der Miterben, da es sich auch in diesem Fall um eine Verfügung iSd § 2040 und nicht bloß um eine Verwaltungshandlung handelt (*Faßbender/Hötzel/Lukanow* BGB § 594d Rn. 19; *Kern PachtR* § 594d Rn. 15). Schließlich muss die **ordnungsgemäße Bewirtschaf- tung** des Pachtobjekts **tatsächlich gewährleistet** sein. Dies ist der Fall, wenn Tatsachen und Anhalts- punkte – insbesondere aufgrund der Ausbildung oder bisherigen Berufserfahrung – gegeben sind, die eine künftige ordnungsgemäße Bewirtschaftung durch die Erben des Pächters, einen beauftragten Miterben oder einen von den Erben beauftragten Dritten überwiegend wahrscheinlich erscheinen lassen (*Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* LandpachtR BGB § 594d Rn. 28; *Faßbender/Hötzel/Lukanow* BGB § 594d Rn. 23). Es ist erforderlich, dass die Bewirtschaftung durch die genannten Personen selbst oder unter Einsatz von Hilfskräften als Pächter bzw. Erbe oder als deren Beauftragte erfolgt (*Pa- landt/Weidenkaff* BGB § 594d Rn. 5; *Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* LandpachtR BGB § 594d Rn. 28; *Kern PachtR* § 594d Rn. 21). Die ordnungsmäßige Bewirtschaftung kann **nicht durch eine Unter- verpachtung** oder Einbringung in eine Gesellschaft gewährleistet werden, da der Pächter zu einer eigenverantwortlichen Nutzung verpflichtet ist und die Überlassung an einen Dritten zur eigenständigen Nutzung gemäß § 589 der Zustimmung des Verpächters bedarf.
- 13 **6. Ablehnung.** Der Verpächter kann das Fortsetzungsverlangen der Erben gem. Abs. 2 S. 2 ableh- nen, wenn der Widerruf oder die Mitteilung der die ordnungsgemäße Bewirtschaftung begründenden

Umstände überhaupt nicht oder nicht frist- oder formgerecht erfolgte, oder tatsächlich objektiv keine Gewähr für eine künftige ordnungsgemäße Bewirtschaftung besteht (*Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* LandpachtR BGB § 594d Rn. 28; *Faßbender/Hötzel/Lukanow* BGB § 594d Rn. 25). Die Ablehnungserklärung ist eine empfangsbedürftige Willenserklärung, aber weder frist- noch formgebunden (*Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* LandpachtR BGB § 594d Rn. 30; *Faßbender/Hötzel/Lukanow* § 594d Rn. 27; *Kern* PachtR § 594d Rn. 23). In inhaltlicher Hinsicht muss die Erklärung deutlich erkennen lassen, dass der Verpächter dem Fortsetzungsbegehren der Erben nicht nachkommt (*Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* LandpachtR BGB § 594d Rn. 31). Die Ablehnungserklärung bedarf mangels entsprechender Vorgaben in der Vorschrift keiner Begründung (*Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* LandpachtR BGB § 594d Rn. 31; *Kern* PachtR § 594d Rn. 23; aA *Faßbender/Hötzel/Lukanow* BGB § 594d Rn. 29).

7. Fortsetzung des Pachtvertrages. Akzeptiert der Verpächter den Widerspruch und das Fortsetzungsverlangen der Erben, so wird die zuvor ausgesprochene Kündigung aufgehoben und gegenstandslos und der ursprüngliche Pachtvertrag ungekündigt fortgesetzt (offen gelassen von *Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* LandpachtR BGB § 594d Rn. 32: Möglicherweise auch neuer Pachtvertrag). Da derselbe Pachtvertrag im Ergebnis ununterbrochen fortgesetzt wird, liegt auch kein Neuabschluss eines anderen Pachtvertrages vor.

8. Ausschluss der Pachtverlängerung im Wege des Pachtschutzes. Nach Abs. 3 ist eine Pachtverlängerung im Wege des Pachtschutzes gem. § 595 für den Fall ausgeschlossen, dass der Verpächter die Kündigung nach § 594d I erklärt hat. Dies gilt auch dann, wenn das Fortsetzungsverlangen nach § 594d II „nur“ daran scheitert, dass der Widerspruch oder die Mitteilung über die ordnungsgemäße Bewirtschaftung nicht frist- oder formgerecht erfolgt sind (*Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* LandpachtR BGB § 594d Rn. 35; *Kern* PachtR § 594d Rn. 27).

9. Verfahrensrecht und Beweislast. Gem. Abs. 2 S. 3 entscheidet für den Fall, dass zwischen den Erben und dem Verpächter keine Einigkeit über die Fortsetzung des Pachtvertrages nach einer Kündigung des Verpächters besteht, das Landwirtschaftsgericht auf Antrag. Bei der Entscheidung handelt es sich um eine rechtsgestaltende Entscheidung, sofern das Gericht die Fortsetzung des Pachtvertrages anordnet (*Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* LandpachtR BGB § 594d Rn. 33). Das Verfahren ist ein **Antragsverfahren**, auf das gemäß § 1 Buchst. a Nr. 1, 9 LwVG die Vorschriften des FamFG anzuwenden sind. Über **alle anderen Streitigkeiten**, etwa über die Wirksamkeit einer Kündigung oder den Kündigungszeitpunkt nach Abs. 1, ist gemäß §§ 1 Nr. 1a, 48 LwVG im **streitigen Verfahren nach der ZPO** zu entscheiden. Dies gilt insbesondere auch für den Herausgabeanspruch des Verpächters, der eine wirksame Kündigung behauptet, selbst wenn die Erben des Pächters ein von ihm bestrittenes Fortsetzungsverlangen nach Abs. 2 gestellt haben. Das Verfahren ist dann ggf. bis zur Entscheidung über den Antrag nach Abs. 2 S. 4 auszusetzen.

Nach den allgemeinen Regeln der Beweislastverteilung obliegt es den Erben des Pächters, diejenigen Umstände zu beweisen, die eine künftig ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Pachtsache begründen (vgl. BGH 26.4.2002 – LwZR 20/01, NJW 2002, 2168 zur Gewähr für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung nach § 593a; Palandt/*Weidenkaff* BGB § 594d Rn. 5; *Kern* PachtR § 594d Rn. 29). Auch wenn es in dem Antragsverfahren bezüglich des Streits über die Wirksamkeit eines Widerspruchs gegen die Kündigung nach Abs. 2 keine eigentliche Beweislast gibt, weil insoweit der Grundsatz der Amtsermittlung gem. § 26 FamFG gilt, gehen daher verbleibende Zweifel zu Lasten der Erben des Pächters.

§ 594e Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund

(1) Die außerordentliche fristlose Kündigung des Pachtverhältnisses ist in entsprechender Anwendung der §§ 543, 569 Abs. 1 und 2 zulässig.

(2) ¹Abweichend von § 543 Abs. 2 Nr. 3 Buchstaben a und b liegt ein wichtiger Grund insbesondere vor, wenn der Pächter mit der Entrichtung der Pacht oder eines nicht unerheblichen Teils der Pacht länger als drei Monate in Verzug ist. ²Ist die Pacht nach Zeitabschnitten von weniger als einem Jahr bemessen, so ist die Kündigung erst zulässig, wenn der Pächter für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Pacht oder eines nicht unerheblichen Teils der Pacht in Verzug ist.

1. Allgemeines. Die Norm verweist hinsichtlich einer außerordentlichen Kündigung eines Landpachtvertrages auf die allgemeinen Regelungen im Mietrecht in § 543. Weil bei Landpachtverträgen häufig die Pacht nicht monatlich zu zahlen ist, enthält Abs. 2 gegenüber den allgemeinen mietrechtlichen Regelungen noch einige Sonderregelungen. Da der Gesetzgeber im Übrigen – anders als nach der allgemeinen Systematik, eigenständige Regelungen für das Landpachtrecht anzuordnen – auf das Mietrecht verwiesen hat, haben sich die Kündigungstatbestände im Zusammenhang mit dem Mietrechtsreformgesetz zum 1.9.2001 teilweise geändert, weshalb auch die Fassung des § 594e redaktionell geändert und angepasst werden musste. Die außerordentliche Kündigung eines Landpachtvertrages ist

sowohl bei einer vereinbarten Befristung als auch bei Pachtverträgen mit unbestimmter Pachtzeit möglich.

- 2 Hinsichtlich der Voraussetzungen für eine außerordentliche Kündigung nach Abs. 1, insbesondere wegen eines wichtigen Grundes nach § 543 I, kann auf die allgemeine Kommentierung zum BGB und zum Mietrecht zurückgegriffen werden.
- 3 **2. Abdingbarkeit.** Die Vorschrift ist abdingbar, soweit auch die in Bezug genommenen §§ 543, 569 I, II abdingbar sind (*Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery LandpachtR BGB § 594e Rn. 2*).
- 4 Das Recht zur außerordentlichen Kündigung nach § 543 kann als solches durch Parteivereinbarung **nicht abbedungen** werden (*Palandt/Weidenkaff BGB § 543 Rn. 3; Kern PachtR § 594e Rn. 51*). Grundlegend abweichende Vereinbarungen in Formularverträgen sind regelmäßig nach § 307 unzulässig (*Faßbender/Hötzel/Lukanow BGB § 594e Rn. 2; Kern PachtR § 594e Rn. 51*). Durch Parteivereinbarung können allenfalls weitere Gründe für eine fristlose Kündigung festgelegt und konkretisiert werden, die aber das gleiche Gewicht wie die gesetzlich vorgesehenen Gründe haben müssen. Sie müssen insbesondere zumindest als Vertragsstörung iSv § 543 I eingestuft werden können und dürfen nicht auf Umständen beruhen, die das Unternehmensrisiko des Pächters betreffen (*Faßbender/Hötzel/Lukanow BGB § 594e Rn. 2*). Die vertragliche Abbedingung der Kündigungsrechte des Pächters nach § 543 II 1 Nr. 1 und § 569 I ist als unwirksam anzusehen (*Faßbender/Hötzel/Lukanow BGB § 594e Rn. 2; Kern PachtR § 594e Rn. 51*). Die Sondervorschrift des § 569 (vgl. Abs. 5) kann auf Landpachtverträge keine Anwendung finden, da die Verweisung des § 594e I nur auf § 569 I und II Bezug nimmt (*Kern PachtR § 594e Rn. 51*).
- 5 Die konkreten Einzelheiten gem. Abs. 2 sind hingegen abdingbar und können durch vertragliche Vereinbarungen abweichend geregelt werden (*Palandt/Weidenkaff BGB § 594e Rn. 1; Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery LandpachtR BGB § 594e Rn. 2*). Eine wesentliche Verschärfung der Kündigungsmöglichkeit wegen Zahlungsverzugs des Pächters in Formularverträgen kann aber nach § 307 unwirksam sein.
- 6 **3. Außerordentliche Kündigung durch den Pächter gem. § 543 II 1 Nr. 1.** Nach § 543 II 1 Nr. 1 liegt ein wichtiger Grund sowohl vor, wenn der Verpächter den Gebrauch der Pachtsache schon bei Vertragsbeginn nicht oder nicht vollständig gewährt, als auch wenn er dem Pächter den vertragsgemäßen Gebrauch später wieder entzieht.
- 7 Die von der ersten Variante erfasste Vorenthaltung des vertragsmäßigen Gebrauchs bei Vertragsbeginn liegt nicht nur bei der Verweigerung der Überlassung der Pachtsache vor, sondern auch bei der Überlassung einer Pachtsache, die mit derartig schweren Mängeln behaftet ist, die einen vertragsgemäßen Gebrauch ausschließen, wobei es auf ein Verschulden des Verpächters nicht ankommt (*Palandt/Weidenkaff BGB § 543 Rn. 18; Faßbender/Hötzel/Lukanow BGB § 594e Rn. 3; Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery LandpachtR BGB § 594e Rn. 5; Kern PachtR § 594e Rn. 19*). Mangels gesetzlicher Konkretisierung des Begriffs der Erheblichkeit ist auf die Umstände des Einzelfalls, insbesondere die Art, Dauer und Intensität der Beeinträchtigung, bezogen auf den Vertragszweck, abzustellen (*Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery LandpachtR BGB § 594e Rn. 6*). Der Begriff des vertragsgemäßen Gebrauchs ist für das Landpachtrecht in Abweichung vom Mietrecht gesondert nach § 586 zu bestimmen (*Kern PachtR § 594e Rn. 16*). Insbesondere beinhaltet der vertragsgemäße Gebrauch das für den Pächter existenzielle Recht zur Fruchtziehung.
- 8 Die zweite Variante erfasst die vollständige oder teilweise Entziehung des vertragsgemäßen Gebrauchs nach Pachtbeginn, wobei auch insoweit ein Verschulden des Verpächters grundsätzlich nicht von Bedeutung ist, sodass auch die Zerstörung oder Beschädigung der Wirtschaftsgebäude (zB durch einen Brand) oder der Pachtflächen durch Naturkatastrophen (zB durch eine Überschwemmung) hierunter fällt (*Faßbender/Hötzel/Lukanow BGB § 594e Rn. 4; Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery LandpachtR BGB § 594e Rn. 5*). Voraussetzung ist jedoch, dass die Beeinträchtigung des Gebrauchs von erheblicher Bedeutung ist bzw. bei geringerer Beeinträchtigung ein besonderes Interesse des Pächters an der Kündigung besteht (*Faßbender/Hötzel/Lukanow BGB § 594e Rn. 4*). Hinsichtlich der Erheblichkeitsschwelle ist ebenfalls im Einzelfall auf Dauer, Umfang und Intensität der Beeinträchtigung, bezogen auf den konkreten Vertragszweck, abzustellen (*Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery LandpachtR BGB § 594e Rn. 6*). Treten Mängel der Pachtsache auf, die den vertragsgemäßen Gebrauch unmöglich machen oder erheblich beeinträchtigen, so hat der Pächter also die Wahl zwischen der Erklärung der Kündigung und der Geltendmachung von Gewährleistungsrechten (*Faßbender/Hötzel/Lukanow BGB § 594e Rn. 4*). Beide Rechte sind jedoch ausgeschlossen, wenn der Pächter schon bei Vertragsschluss positive Kenntnis von den nachträglich bekannten Mängeln hatte. Im Falle grob fahrlässiger Unkenntnis kann er sich auf diese Rechte nur berufen, wenn der Verpächter ihm den Mangel arglistig verschwiegen hat, § 543 IV iVm § 536b.
- 9 Soweit die Entziehung des vertragsgemäßen Gebrauchs der Pachtsache auf einer von dem Verpächter zu vertretenden Verletzung einer Pflicht aus dem Pachtvertrag beruht, ist die Kündigung gem. § 543 III 1 grundsätzlich erst nach erfolglosem Ablauf einer Abhilfefrist oder einer erfolglosen Abmahnung zulässig. Dabei tritt die Abmahnung in denjenigen Fällen an die Stelle der Fristsetzung, in denen eine solche deshalb ins Leere lief, weil der vertragswidrige Zustand nicht mehr beseitigt wer-

den kann (Palandt/*Weidenkaff* BGB § 543 Rn. 46; *Kern* PachtR § 594e Rn. 39). Die Beurteilung der Angemessenheit einer Frist hängt vom Einzelfall ab. Bei einer Kündigung des Pächters sind Fristsetzung und Abmahnung gem. § 543 III 2 Nr. 1 und 2 entbehrlich, wenn sie offensichtlich keinen Erfolg versprechen oder wenn die sofortige Kündigung aus besonderen Gründen unter Abwägung der beiderseitigen Interessen gerechtfertigt ist (*Kern* PachtR § 594e Rn. 40).

4. Außerordentliche Kündigung durch den Verpächter. a) Kündigungsrecht gem. § 543 II 10

Nr. 2. Nach § 543 II Nr. 2 kann der Verpächter das Pachtverhältnis außerordentlich fristlos kündigen, wenn der Pächter die Pachtsache durch Vernachlässigung der erforderlichen Sorgfalt erheblich gefährdet oder sie unbefugt einem Dritten überlässt und damit von der Pachtsache in vertragswidriger Weise Gebrauch macht und die Rechte des Verpächters in erheblichem Maße verletzt.

Der Begriff des vertragsgemäßen Gebrauchs ist für die Landpacht abweichend vom Mietrecht gesondert zu bestimmen, weil der Pächter nicht nur berechtigt, sondern gem. § 586 I 3 auch verpflichtet ist, die Pachtsache ordnungsgemäß zu bewirtschaften (*Faßbender/Hötzel/Lukanow* BGB § 594e Rn. 10). Ein vertragswidriges Verhalten liegt also vor, wenn der Pächter die Pachtsache nicht mehr landwirtschaftlich, sondern für andere Zwecke nutzt (*Faßbender/Hötzel/Lukanow* BGB § 594e Rn. 10). Auch im Falle einer übermäßigen Fruchtziehung ergibt sich ein außerordentliches Kündigungsrecht des Verpächters aus § 543 I 1 Nr. 2 (*Kern* PachtR § 594e Rn. 28).

Eine Gefährdung der Pachtsache ist etwa gegeben, wenn der Pächter unzulässige Installationsanlagen anbringt, Maßnahmen gegen wiederholte Wasserschäden nicht ergreift, Schutzmaßnahmen gegen Frost, Diebstahl oder Brandgefahren unterlässt (*Emmerich/Sonnenschein* § 543 Rn. 22; *Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* LandpachtR BGB § 594e Rn. 20).

Ob eine **unbefugte Überlassung an Dritte** vorliegt, etwa durch Unterverpachtung oder Überlassung der Pachtsache an eine Gesellschaft, richtet sich nach § 589. Dabei kann die Überlassung auch nachträglich und auch konkludent von dem Verpächter gestattet werden (*Kern* PachtR § 594e Rn. 30). Eine Klausel, wonach der Pächter berechtigt ist, die Pachtsache in Einzelunternehmen, Personengesellschaften oder juristischen Personen zur Bewirtschaftung einzubringen, kann als Bezugnahme auf § 589 I 2 BGB und daher so ausgelegt werden, dass damit nur Gesellschaften gemeint sind, an denen der Pächter selbst beteiligt ist (OLG Naumburg 19.2.2020 – 2 U 129/19, BeckRS 2020, 31808). Hat der Verpächter schon längere Zeit Kenntnis von der Nutzungsüberlassung und beanstandet er diese nicht, so kann das Kündigungsrecht auch nach § 242 verwirkt werden (→ Rn. 24).

Gem. § 543 III ist – da es sich sowohl bei der Gefährdung der Pachtsache als auch bei deren unbefugter Überlassung an Dritte um eine Vertragspflichtverletzung handelt – regelmäßig eine vorherige Fristsetzung oder Abmahnung erforderlich. Das Kündigungsrecht ist ausgeschlossen, wenn die Fortsetzung des vertragsgemäßen Gebrauchs das Recht des Verpächters nicht erheblich verletzt.

b) Kündigungsrecht gem. § 594e II. Anders als bei Mietverträgen wird bei Landpachtverträgen der Pachtzins häufig nicht in monatlichen, sondern in jährlichen oder halbjährlichen Teilbeträgen entrichtet. Deshalb enthält § 594e II eine Sonderregelung für das Kündigungsrecht des Verpächters bei Zahlungsverzug des Pächters.

Sofern die Pacht nach jährlichen Zeitabschnitten bemessen ist, kann der Verpächter gem. Abs. 2 S. 1 das Pachtverhältnis kündigen, wenn der Pächter mit der Zahlung des gesamten oder eines nicht unerheblichen Teils des Pachtzinses länger als drei Monate in Verzug iSv § 286 ist. Der Verzug tritt idR gem. § 286 II Nr. 1 auch **ohne Mahnung** des Verpächters mit dem Ablauf des Fälligkeitstermins ein, weil der Fälligkeitstermin – auch bei mündlichen Pachtverträgen (§ 587 I) nach dem Kalender bestimmt ist (vgl. OLG Stuttgart 17.2.2014 – 101 U 6/13, ZMR 2015, 2022; *Faßbender/Hötzel/Lukanow* BGB § 594e Rn. 15; *Kern* PachtR § 594e Rn. 32; *Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* LandpachtR BGB § 594e Rn. 35). Ist die Pacht nach kürzeren Zeitabschnitten bemessen, setzt das Kündigungsrecht des Verpächters gem. Abs. 2 S. 2 einen Pachtrückstand für zwei aufeinanderfolgende Fälligkeitstermine voraus.

Der Zahlungsrückstand muss einen **nicht unerheblichen Teil der Pacht** betreffen. Was darunter zu verstehen ist, lässt das Gesetz offen. Da der Pächter bei jährlicher Zahlung der Pacht gegenüber einer monatlichen Zahlung (Abs. 2 S. 2) ohnehin schon einen Vorteil dadurch hat, dass eine außerordentliche Kündigung erst nach Ablauf von 3 Monaten nach Eintritt des Zahlungsverzugs möglich ist, sollte die Grenze insoweit nicht zu hoch gezogen werden. Wie bei einer monatlichen Zahlung ist daher grundsätzlich ein Betrag von mehr als 2/12 (16,66%) der jährlichen Pacht ausreichend, um eine außerordentliche Kündigung zu rechtfertigen (vgl. *Kern* PachtR § 594e Rn. 35; 25%; *Soergel/Heintzmann* § 594e Rn. 8; 30%; OLG Brandenburg, 9. Juli 2015 – 5 U (Lw) 14/15; Jedenfalls bei 50%). Nicht nach Abs. 2, aber nach Abs. 1 iVm § 543 kann der Verpächter außerordentlich kündigen, wenn der Pächter trotz Abmahnung **fortlaufend und mehrfach** die Pacht unterhalb der in Abs. 2 bestimmten Frist und Schwelle **unpünktlich bzw. unvollständig zahlt** (OLG Naumburg 19.12.2013 – 2 U 34/13 Lw, ZMR 2014, 443).

Der Verzugsbeginn gem. § 286 setzt nach dessen Abs. 4 ein Verschulden des Pächters voraus, woran es etwa fehlt, wenn der Pachtzins trotz rechtzeitiger Überweisung durch den Pächter verspätet beim Verpächter eingeht oder der Verpächter sich im Annahmeverzug befindet (*Faßbender/Hötzel/Lukanow* BGB § 594e Rn. 17; *Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery* LandpachtR BGB § 594e Rn. 40). Den Pächter

trifft ebenfalls dann kein Verschulden, wenn er keine Kenntnis von dem Vertragseintritt eines neuen Eigentümers (vgl. §§ 593b, 566) hatte oder eine Ungewissheit über den Vertragseintritt eines Dritten durch konkludente Vereinbarung vorlag (OLG Brandenburg 17.3.2020 – 3 U 53/19, BeckRS 2020, 6294). Eine Zahlungsunfähigkeit hat der Pächter jedoch stets zu vertreten.

- 19 Das Kündigungsrecht ist nach § 543 II 2 ausgeschlossen, wenn der Verpächter vor Ablauf der Fristen nach Abs. 2 S. 1 und 2 befriedigt wird. Nachträglich wird die Kündigung nach § 543 II 3 unwirksam, wenn der Pächter eine entsprechend hohe Gegenforderung hatte, mit der er aufrechnen konnte und die **Aufrechnung unverzüglich nach dem Zugang der Kündigung** (§ 121 I 1) erklärt, soweit die Aufrechnungsmöglichkeit nicht wirksam vertraglich ausgeschlossen wurde. Durch eine nachträgliche Zahlung der Pacht – auch wenn diese unverzüglich nach dem Zugang der Kündigungserklärung erfolgt – wird die Wirksamkeit der Kündigung hingegen nicht berührt; § 569 III Nr. 2 ist nicht anwendbar, da in § 594e I nur auf dessen § 569 I und II verwiesen wird.
- 20 **5. Außerordentliches Kündigungsrecht beider Parteien. a) Kündigungsrecht gem. § 543 I 1.** Nach der von § 594e I in Bezug genommenen Vorschrift des § 543 I 1 können beide Vertragsparteien das Pachtverhältnis bei Vorliegen eines wichtigen Grundes iSv S. 2 außerordentlich fristlos kündigen.
- 21 Ein wichtiger Grund liegt gem. S. 2 vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Pachtverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung nicht zugemutet werden kann. Hauptkriterium für die Beurteilung der Einzelfallumstände ist demnach ein etwaiges Verschulden der anderen Vertragspartei, das wiederum als Anknüpfungspunkt zwingend eine objektive Pflichtverletzung voraussetzt. Ein wichtiger Grund kann vorliegen, wenn der Pächter in vertragswidriger Weise Früchte gezogen hat, das Pachtobjekt nicht ordnungsgemäß bewirtschaftet wurde oder Ausbesserungsmaßnahmen an der Pachtsache nicht vorgenommen wurden (*Kern* PachtR § 594e Rn. 10). Dabei darf der wichtige Grund sich nicht aus Umständen ergeben, die der Risikosphäre des Kündigenden zuzurechnen sind. Es hat eine Interessenabwägung stattzufinden, wobei es insbesondere auf die Dauer des Vertragsverhältnisses ankommt sowie auf die persönlichen Verhältnisse, wie zB die Intensität des Verschuldens, das Lebensalter und die gesundheitliche Verfassung.
- 22 **b) Kündigungsrecht gem. § 569 I, II.** Weitere Kündigungsgründe für beide Parteien ergeben sich aus § 569 I und II. Diese Tatbestände sind jedoch im Landpachtrecht von untergeordneter Bedeutung und kommen in Praxis kaum zur Anwendung (vgl. *Faßbender/Hötzel/Lukanow* BGB § 594e Rn. 10 zu Abs. 2). Allenfalls im Bereich der landwirtschaftlichen Betriebspacht könnte dieser Kündigungsgrund zum Tragen kommen. Eine eigenständige Bedeutung gegenüber § 543 I hat die Norm aber auch insoweit kaum.
- 23 **6. Erklärung der Kündigung.** Die fristlose Kündigung bewirkt die Beendigung des Pachtverhältnisses zum Ablauf desjenigen Tages, an dem die Erklärung dem anderen Vertragsteil zugeht. Abweichend hiervon steht es der kündigenden Vertragspartei aber auch frei, eine bestimmte Auslauffrist zu bestimmen und die Kündigung mit Wirkung zu einem späteren Zeitpunkt zu erklären (Palandt/*Weidenkaff* BGB § 543 Rn. 52), zB um dem Pächter noch eine Aberntung zu ermöglichen und Streitigkeiten nach § 596a zu vermeiden. Die Kündigung bedarf gem. § 594f der **Schriftform**. Zwar muss der wichtige Grund zum Zeitpunkt der Kündigung vorliegen; da jedoch die Vorschrift des § 594e I nicht auf § 569 IV verweist, muss er in dem Kündigungsschreiben nicht genannt werden (*Faßbender/Hötzel/Lukanow* BGB § 594e Rn. 27).
- 24 **7. Verwirkung des Kündigungsrechts.** Sobald der Kündigungsgrund vorliegt und die zur Kündigung berechtigte Vertragspartei hiervon Kenntnis erlangt hat, muss sie das Kündigungsrecht **innerhalb angemessener Frist** ausüben. Nimmt sie den Kündigungsgrund längere Zeit hin, ohne hieraus Konsequenzen zu ziehen, tritt eine Verwirkung des Kündigungsrechts ein (vgl. BGH 23.4.2010 – LwZR 20/09, NJW-RR 2010, 1500). Die dogmatische Herleitung der Verwirkung ist allerdings zweifelhaft, weil die §§ 594e, 543 Spezialnormen darstellen, die die Anwendung der allgemeinen Vorschrift des § 314 III grundsätzlich ausschließen. Was unter einer angemessenen Frist zu verstehen ist, ist anhand der Umstände des Einzelfalls, insbesondere des Gewichts des Kündigungsgrundes, der Erforderlichkeit von eventuellen Ermittlungen für die von dem Erklärenden zu beweisenden Umstände und den Auswirkungen für die Vertragsparteien zu ermitteln (BGH 23.4.2010 – LwZR 20/09, NJW-RR 2010, 1500). Die von dem BGH in dem entschiedenen Fall als angemessen angesehene Frist von nur 3 Monaten ab Kenntnis von dem Kündigungsgrund erscheint allerdings mangels hinreichend bestimmter gesetzlicher Regelung bei der Kündigung eines Landpachtvertrages, der regelmäßig eine sehr lange Laufzeit hat, als zu kurz. In der Rechtsprechung der Instanzgerichte scheint sich aber die Auffassung durchzusetzen, dass die angemessene Frist zur Ausübung des Rechts zur außerordentlichen Kündigung regelmäßig **2 bis 3 Monate** nach Kenntniserlangung beträgt (OLG Jena 7.10.2019 – Lw U 900/18, BeckRS 2019, 52151; OLG Celle 11.6.2018 – 7 U 163/17, RdL 2019, 21).