

Der Bundesgerichtshof, Senat für Landwirtschaftssachen, hat auf die mündliche Verhandlung vom 6. November 2020 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann und die Richterin Dr. Brückner, den Richter Dr. Göbel und die ehrenamtlichen Richter Rukwied und Obster

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des Senats für Landwirtschaftssachen des Thüringer Oberlandesgerichts in Jena vom 7. Oktober 2019 unter Zurückweisung des weitergehenden Rechtsmittels im Kostenpunkt und insoweit geändert, als der erstmals in zweiter Instanz gestellte Hilfsantrag abgewiesen worden ist.

Es wird festgestellt, dass das zwischen den Parteien bestehende Pachtverhältnis über landwirtschaftliche Flächen in der Gemarkung E. , Flur 2: Flurstücke 68, 108 und 109, Flur 3: Flurstück 83, Flur 4: Flurstücke 111, 112 und 116, Flur 9: Flurstücke 35 und 91, zum 31. Oktober 2020 beendet ist.

Von den Kosten des Rechtsstreits in allen Instanzen tragen der Kläger 1/6 und die Beklagte 5/6.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Mutter des Klägers verpachtete landwirtschaftliche Flächen an die Beklagte, eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR). § 2 des Vertrags vom 14. September 2007 enthält eine von der Beklagten gestellte Klausel, die sie in einer Vielzahl ihrer Landpachtverträge verwendet, und in der unter der Überschrift „Pachtdauer“ Folgendes geregelt wird:

- „1. Die Pachtzeit dauert zwölf Jahre, und zwar vom 1. November 2007 bis zum 31. Oktober 2019. Das Pachtjahr läuft vom 1. November bis zum 31. Oktober.
2. Nach Ablauf des Pachtverhältnisses kann jeder Partner eine Vertragsverlängerung um weitere sechs Jahre verlangen, in diesem Fall wird der Pachtpreis dem ortsüblichen Niveau angepasst.“

2 Unterzeichnet wurde der Vertrag auf Seiten der Beklagten durch einen alleinvertretungsberechtigten Gesellschafter nur mit dessen Namen und ohne weiteren Zusatz. Im Rubrum des Vertrags wird - ebenfalls ohne einen Zusatz - die GbR mit Firmenbezeichnung und Anschrift als Pächterin genannt.

3 Die Beklagte hat angekündigt, von der Verlängerungsoption Gebrauch zu machen. Mit der Klage will der Kläger, der zwischenzeitlich im Wege der vorweggenommenen Erbfolge Eigentümer der Grundstücke geworden ist, feststellen lassen, dass das Pachtverhältnis zum 31. Oktober 2019 beendet ist. Das Amtsgericht - Landwirtschaftsgericht - hat die Klage abgewiesen. In zweiter Instanz hat der Kläger - gestützt auf eine im laufenden Verfahren erklärte ordentliche Kündigung - hilfsweise die Feststellung begehrt, dass das Pachtverhältnis zum 31. Oktober 2020 beendet ist. Das Oberlandesgericht - Senat für Landwirt-

schaftssachen - hat die Berufung unter Abweisung des Hilfsantrags zurückgewiesen und die Revision zugelassen. Mit der Revision, deren Zurückweisung die Beklagte beantragt, verfolgt der Kläger seine Klageanträge weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

4

Nach Ansicht des Berufungsgerichts, das seine Entscheidung am 7. Oktober 2019 verkündet hat, lässt sich wegen der von der Beklagten in Aussicht gestellten Ausübung der Verlängerungsoption nicht feststellen, dass der Vertrag zum 31. Oktober 2019 endet. Die Regelungen zur Pachtdauer seien unter Einhaltung der Schriftform (§ 585a BGB) wirksam vereinbart worden. Trete als Pächterin eine rechtsfähige GbR auf, könne die Unterschrift eines Gesellschafters ohne Vertretungszusatz nur bedeuten, dass er die GbR allein vertreten wolle. Die dahingehende Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zu Aktiengesellschaften (BGH, Urteil vom 22. April 2015 - XII ZR 55/14, BGHZ 205, 99 ff.) sei auf die GbR übertragbar. Auch halte die Verlängerungsoption der AGB-Kontrolle stand. Insbesondere erweise sich die Klausel nicht deshalb als intransparent, weil sie den Zeitpunkt, bis zu dem die Option ausgeübt werden müsse, nicht festlege. Da eine solche Option nach ständiger Rechtsprechung bis zum Ablauf der ursprünglichen Befristung ausgeübt werden müsse, erscheine es ausgeschlossen, dass ein verständiger Vertragspartner die Klausel ihrem Wortlaut entsprechend so verstehe, dass die Option nach Beendigung des Pachtvertrags auszuüben sei. Aufgrund der möglichen Verlängerung um weitere sechs Jahre sei auch der Hilfsantrag unbegründet.

II.

5 Die Revision hat im Hinblick auf den Hilfsantrag Erfolg.

6 1. Nur im Ergebnis zutreffend sieht das Berufungsgericht den Hauptantrag, mit dem die Beendigung des Pachtverhältnisses zum 31. Oktober 2019 festgestellt werden soll, als unbegründet an. Es kann dahinstehen, ob die vorgesehene Verlängerungsoption einer AGB-Kontrolle standhalten kann. Denn anders als das Berufungsgericht meint, sind die in § 2 des Vertrags getroffenen Vereinbarungen über die Pachtdauer von zwölf Jahren sowie die Verlängerungsoption nicht wirksam geworden. Auf der Grundlage der zu der äußeren Form des Vertrags getroffenen Feststellungen ist nämlich die gemäß § 585a BGB erforderliche Schriftform nicht eingehalten.

7 a) Wird ein Landpachtvertrag für längere Zeit als zwei Jahre nicht in schriftlicher Form geschlossen, so gilt er gemäß § 585a BGB für unbestimmte Zeit und kann nur durch Kündigung beendet werden. Infolgedessen bedurfte sowohl die Vereinbarung über eine Pachtzeit von zwölf Jahren als auch die Einräumung des Optionsrechts, das eine Verlängerung der Pachtzeit um weitere sechs Jahre ermöglichte, der Schriftform (vgl. zu Letzterem BGH, Urteil vom 21. November 2018 - XII ZR 78/17, BGHZ 220, 235 Rn. 21). Bei langfristigen Miet- und Pachtverträgen ist es zur Wahrung der gemäß § 550 BGB vorgeschriebenen Schriftform nach ständiger höchstrichterlicher Rechtsprechung erforderlich, dass sich die für den Abschluss des Vertrags notwendige Einigung über alle wesentlichen Vertragsbedingungen aus einer von beiden Parteien unterzeichneten Urkunde ergibt (vgl. BGH, Urteil vom 26. Februar 2020 - XII ZR 51/19, BGHZ 224, 370 Rn. 19 mwN). Für die dem gleichen Zweck dienende Formvorschrift des § 585a BGB gilt nichts anderes; auch insoweit ist die Unterschrift beider Parteien

erforderlich (vgl. Senat, Urteil vom 22. Februar 1994 - LwZR 4/93, BGHZ 125, 175, 177; Urteil vom 27. November 2009 - LwZR 15/09, NZM 2010, 280 Rn. 27).

8 b) Als Pächterin ist im Rubrum des Vertrags die GbR nur mit ihrem Namen - also ohne Benennung ihrer Gesellschafter und der Vertretungsverhältnisse - aufgeführt. Zur Bezeichnung des Vertragspartners war dies ausreichend, weil die GbR jedenfalls seit 2001 als rechtsfähig anerkannt ist, somit selbst Vertragspartner sein kann und vorliegend auch sein sollte. Unterschrieben hat für die GbR jedoch nur einer ihrer Gesellschafter ohne jeglichen Zusatz. Das reicht nicht aus.

9 aa) Im Grundsatz müssen für eine GbR als Vertragspartei alle Gesellschafter unterschreiben. Unterschreibt lediglich ein Gesellschafter, ist zur Wahrung der Schriftform ein Vertretungszusatz erforderlich, weil anderenfalls nicht ersichtlich wäre, ob der Unterzeichnende die Unterschrift nur für sich selbst oder aber zugleich in Vertretung der anderen Gesellschafter leistet (st. Rspr., vgl. BGH, Urteil vom 16. Juli 2003 - XII ZR 65/02, NJW 2003, 3053, 3054; Urteil vom 5. November 2003 - XII ZR 134/02, NZM 2004, 97, 98; Urteil vom 6. April 2005 - XII ZR 132/03, NJW 2005, 2225, 2226 f.; Urteil vom 4. November 2009 - XII ZR 86/07, NJW 2010, 1453 Rn. 13 f.; Urteil vom 23. Januar 2013 - XII ZR 35/11, NJW 2013, 1082 Rn. 10; Urteil vom 26. Februar 2020 - XII ZR 51/19, BGHZ 224, 370 Rn. 23 f.). Entscheidend ist insoweit die äußere Form der Vertragsurkunde. Aus dieser muss sich eindeutig entnehmen lassen, ob der Vertrag mit den vorhandenen Unterschriften zustande gekommen ist oder ob dessen Wirksamkeit so lange hinausgeschoben sein soll, bis weitere Unterschriften geleistet werden. Dagegen betrifft die Frage, ob die Vertretungsmacht besteht, nicht die Schriftform, sondern den Vertragsschluss (vgl. BGH, Urteil vom 22. April 2015 - XII ZR 55/14, BGHZ 205, 99 Rn. 24 mwN).

- 10 Infolgedessen ist die Schriftform nicht gewahrt, wenn nach dem Erscheinungsbild der Urkunde die Unterschrift des Unterzeichners in seiner Eigenschaft als Mitglied eines mehrgliedrigen Organs abgegeben ist. (Nur) dann erweckt die Urkunde den Anschein, es könnten noch weitere Unterschriften, nämlich diejenigen der übrigen Organmitglieder, fehlen. Anders liegt der Fall, wenn nach dem Erscheinungsbild der Urkunde der Unterzeichner für sich allein die Berechtigung zum Abschluss des fraglichen Rechtsgeschäfts in Anspruch nimmt und dies durch einen die alleinige Vertretung der Gesellschaft anzeigenden Zusatz kenntlich macht. Ein solcher Zusatz kann in der Verwendung des von dem Geschäftsinhaber autorisierten Firmen- oder Betriebsstempels liegen (vgl. BGH, Urteil vom 23. Januar 2013 - XII ZR 35/11, NJW 2013, 1082 Rn. 13 f.; Urteil vom 26. Februar 2020 - XII ZR 51/19, BGHZ 224, 370 Rn. 24).
- 11 bb) Daran gemessen genügt die Unterzeichnung auf Seiten der Beklagten nicht den Anforderungen an die Schriftform. Ist - wie hier - im Rubrum eines für längere Zeit als zwei Jahre abgeschlossenen Landpachtvertrags eine GbR ohne Angabe zu den Vertretungsverhältnissen als Vertragspartei aufgeführt und unterzeichnet für diese ein Gesellschafter ohne einen die alleinige Vertretung der Gesellschaft anzeigenden Zusatz wie etwa einen Firmenstempel, ist die in § 585a BGB vorgesehene Schriftform nicht gewahrt.
- 12 (1) Richtig ist allerdings, dass der Bundesgerichtshof bei einer Aktiengesellschaft die Unterschrift eines Vorstandsmitglieds ohne Vertretungszusatz für die Wahrung der Schriftform gemäß § 550 BGB dann als ausreichend erachtet hat, wenn die Vertragsurkunde keine Angaben zur Vertretungsregelung enthält (vgl. BGH, Urteil vom 22. April 2015 - XII ZR 55/14, BGHZ 205, 99 Rn. 22). Auch bei der GmbH lässt sich der Unterschrift einer natürlichen Person ohne weiteren

Zusatz entnehmen, dass diese die GmbH vertreten will (vgl. BGH, Urteil vom 6. April 2005 - XII ZR 132/03, NJW 2005, 2225, 2226 f.).

13 (2) Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts ist diese Rechtsprechung auf eine GbR jedoch nicht übertragbar (so auch OLG Hamburg, ZMR 2019, 264; Schweitzer/Kuhnerth, ZfIR 2015, 564, 567; im Ergebnis Blank in Blank/Börstinghaus, *Miete*, 5. Aufl., § 550 BGB Rn. 66). Darauf hat der Bundesgerichtshof in seinen Urteilen vom 6. April 2005 (XII ZR 132/03, NJW 2005, 2225, 2226 f.) und vom 22. April 2015 ausdrücklich hingewiesen (XII ZR 55/14, BGHZ 205, 99 Rn. 25). In der zuletzt genannten Entscheidung hat er hervorgehoben, dass in seiner Entscheidung vom 23. Januar 2013 das Hinzufügen des Betriebsstempels zu der Unterschrift dem Zweck gedient habe, die Unterschriftsleistung eines nur gemeinsam mit den übrigen Gesellschaftern vertretungsberechtigten Gesellschafters als zugleich in deren Namen abgegeben auszuweisen. Aus dem Umstand, dass im vorliegenden Fall der unterzeichnende Gesellschafter allein vertretungsberechtigt war, folgt nichts anderes; auch dann bedarf es eines Zusatzes - wie etwa der Verwendung des von dem Geschäftsinhaber autorisierten Firmen- oder Betriebsstempels -, aus dem sich ergibt, dass der Unterzeichner die alleinige Vertretung der GbR für sich in Anspruch nimmt, (vgl. BGH, Urteil vom 23. Januar 2013 - XII ZR 35/11, NJW 2013, 1082 Rn. 14; Urteil vom 26. Februar 2020 - XII ZR 51/19, BGHZ 224, 370 Rn. 24).

14 (a) Auf die materielle Vertretungsmacht kommt es für die Wahrung der Schriftform gerade nicht an, sondern darauf, ob sich aus der Vertragsurkunde selbst Zweifel an deren Vollständigkeit ergeben. Insoweit ist entscheidend, dass sich eine GbR zwingend aus mindestens zwei Gesellschaftern zusammensetzt, die nach dem Gesetz gesamtvertretungsberechtigt sind (§ 709 Abs. 1, § 714 BGB). Daher mag die Unterschrift eines einzelnen Gesellschafters ohne einen

Zusatz zwar (noch) ausreichend verdeutlichen, dass der Unterzeichner Gesellschafter der Vertragspartei ist und dass er diese vertreten wollte. Nicht ersichtlich und auch nicht hinreichend bestimmbar ist es jedoch, in welcher Funktion er im Hinblick auf die übrigen Gesellschafter unterschrieben hat, ob er also die alleinige organschaftliche Vertretungsmacht für die GbR aufgrund einer gesellschaftsvertraglichen Regelung (vgl. § 710 Satz 1, § 714 BGB) für sich in Anspruch nimmt, ob er - im Falle der Gesamtvertretung - als rechtsgeschäftlicher Vertreter zugleich für den (oder die) anderen Gesellschafter gehandelt hat (vgl. MüKoBGB/Schäfer, 8. Aufl., § 714 Rn. 21 f.) oder ob dessen (oder deren) Unterschrift noch erforderlich ist. Die Vertragsurkunde selbst enthält daher keine Aussage dazu, ob die Unterschrift ausreicht, um die GbR zu binden, und erweckt den Anschein der Unvollständigkeit.

- 15 (b) Bei der Aktiengesellschaft liegt es deshalb anders, weil der Vorstand einer Aktiengesellschaft ggf. aus einer Person bestehen kann (vgl. § 76 Abs. 2 Satz 1 AktG). Selbst wenn der Vorstand aus mehreren Personen besteht, kann die Satzung einer Aktiengesellschaft gemäß § 78 Abs. 3 Satz 1 AktG bestimmen, dass einzelne Vorstandsmitglieder allein zur Vertretung der Aktiengesellschaft befugt sind (BGH, Urteil vom 22. April 2015 - XII ZR 55/14, BGHZ 205, 99 Rn. 22). Auch wenn für eine GmbH eine einzelne natürliche Person unterschreibt, erlaubt dies den Schluss, dass diese die GmbH vertreten will, da eine GmbH durch einen einzelnen Geschäftsführer vertreten werden kann (vgl. § 35 GmbHG). Im Gegensatz dazu ist bei einer GbR die Gesamtvertretung zwar dispositiv, aber gleichwohl als gesetzlicher Regelfall vorgesehen; da zudem mindestens zwei Gesellschafter vorhanden sind, verbleiben bei der Unterschrift eines Gesellschafters Zweifel, ob die Unterschrift der übrigen Gesellschafter noch erforderlich ist (vgl. Endebruck, ZfIR 2013, 357, 360 f.).

16 (3) Infolgedessen ist die Schriftform nicht gewahrt. Weder gehen aus der Bezeichnung der Vertragspartei die Vertretungsverhältnisse hervor noch ist bei der Unterschrift des Gesellschafters ein Zusatz vorhanden, der die alleinige Vertretung der Gesellschaft kenntlich macht. Der Firmenstempel der GbR ist nach den Feststellungen des Berufungsgerichts erst nachträglich von der Beklagten angebracht worden.

17 c) Weil die Schriftform nicht gewahrt ist, erweist sich der Hauptantrag als unbegründet. Gemäß § 585a BGB gilt der Pachtvertrag nämlich als auf unbestimmte Zeit geschlossen und kann nur durch Kündigung beendet werden; die Befristung bis zum 31. Oktober 2019 ist nicht wirksam vereinbart worden.

18 2. Daraus ergibt sich zugleich, dass der Hilfsantrag begründet ist. Der gemäß § 585a BGB auf unbestimmte Zeit geschlossene Pachtvertrag konnte unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist (§ 594a Abs. 1 Satz 1 BGB) gekündigt werden, was mit Wirkung zum 31. Oktober 2020 geschehen ist.

III.

19 1. Das Urteil des Berufungsgerichts kann danach insoweit keinen Bestand haben, als der Hilfsantrag abgewiesen worden ist. Der Senat kann in der Sache entscheiden, da sie zur Endentscheidung reif ist (§ 563 Abs. 3 ZPO).

20 2. Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 1 Satz 1 ZPO. Dabei hat der Senat das teilweise Obsiegen bzw. Unterliegen anhand der über den 31. Oktober 2019 hinausgehenden Pachtzeit bemessen, und zwar auch im Hinblick auf die Kosten der ersten Instanz (vgl. dazu BGH, Urteil vom 29. Januar 1957

- VIII ZR 204/56, NJW 1957, 543; Stein/Jonas/Muthorst, ZPO, 23. Aufl., § 92 Rn. 3).

Stresemann

Brückner

Göbel

Vorinstanzen:

AG Erfurt, Entscheidung vom 16.11.2018 - Lw 20/18 -

OLG Jena, Entscheidung vom 07.10.2019 - Lw U 900/18 -