

Der Bundesgerichtshof, Senat für Landwirtschaftssachen, hat am 5. März 1999 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Wenzel und die Richter Dr. Vogt und Prof. Dr. Krüger sowie die ehrenamtlichen Richter Ehlers und Schroth

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluß des Oberlandesgerichts Dresden - Landwirtschaftssenat - vom 8. September 1998 wird auf Kosten des Antragstellers, der der Antragsgegnerin die notwendigen außergerichtlichen Kosten zu erstatten hat, zurückgewiesen.

Der Geschäftswert des Rechtsbeschwerdeverfahrens beträgt 3.713,85 DM.

Gründe

I.

Der Antragsteller beansprucht die Fortsetzung eines Landpachtvertrages.

Er pachtete mit Vertrag vom 12. Oktober/24. Oktober 1994 60.5464 ha landwirtschaftliche Nutzfläche von der Rechtsvorgängerin der Antragsgegnerin für die Zeit vom 1. Oktober 1994 bis 30. September 1997 zu einem jährlichen Pachtzins von 9.144 DM. Der Vertrag enthält keine Verlängerungsklausel, weist aber darauf hin, daß unter den Pachtflächen solche mit Restitutionsbela-

stung nach dem Vermögensgesetz sein können und sieht für den Fall einer bestandskräftigen Rückübertragung nach dem Vermögensgesetz ein außerordentliches Kündigungsrecht des Restituenten zum Ende des Pachtjahres vor (§§ 2 und 2 a des Vertrages).

Der Antragsteller hat mit Schreiben vom 22. Mai 1996 von der Antragsgegnerin eine Verlängerung des Pachtvertrages über alle Flächen verlangt. Entsprechend einer Empfehlung des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft wollte die Antragsgegnerin den Pachtvertrag nur für 27.5 ha Fläche verlängern, was der Antragsteller als unzureichend ablehnte. Er bewirtschaftet seit 1991 einen landwirtschaftlichen Betrieb als Wiedereinrichter und hat die Nutzfläche bis 1994/95 auf 200 ha erweitert, wovon 181.60 ha auf Pachtland entfallen. Er bewirtschaftet in Form eines Mischbetriebes im wesentlichen extensiv Dauergrünland, wobei der Schwerpunkt auf Weidepensionstierhaltung liegt. Er nimmt am Kulturlandwirtschaftsprogramm Teil 1 (KULAP) des Freistaates Sachsen teil.

Mit einem am 5. Mai 1997 eingegangenen Schriftsatz hat der Antragsteller eine gerichtliche Entscheidung zur Fortsetzung des Pachtvertrages bis zum 30. September 2002 beantragt. Der Antrag hatte in den Instanzen keinen Erfolg. Dagegen richtet sich die zugelassene Rechtsbeschwerde des Antragstellers, mit der dieser eine Fortsetzung des Pachtvertrages über 30 ha bis zum 30. September 2000 erstrebt.

- 4 -

II.

Das Beschwerdegericht hält die nachträgliche Zulassung des Fortsetzungsantrags nach § 595 Abs. 7 Satz 2 BGB durch das Landwirtschaftsgericht für gerechtfertigt. Das Fortsetzungsverlangen sei nicht nach § 595 Abs. 3 Nr. 4 BGB ausgeschlossen, es bestehe aber kein Fortsetzungsanspruch nach § 595 Abs. 1 Nr. 2 BGB. Der landwirtschaftliche Betrieb bilde zwar die wirtschaftliche Lebensgrundlage des Antragstellers, er sei auf die restlichen Pachtflächen jedoch nicht zur Aufrechterhaltung seines Betriebes angewiesen. Die Antragsgegnerin habe dem Antragsteller im Laufe des Verfahrens mit Vertrag vom 13. Januar 1998 35.1961 ha der streitgegenständlichen Flächen wieder bis 30. September 2000 verpachtet. Der Wegfall der restlichen Flächen treffe den Antragsteller zwar hart, sei aber für ihn nicht existenzbedrohend. Auf der Grundlage eines vorgelegten Gutachtens geht es davon aus, daß der Antragsteller zwar mit einer erheblichen Gewinneinbuße rechnen und zumindest kurzfristig von der mageren Substanz leben müsse, aber mit entsprechenden Gegenmaßnahmen den Betrieb weiterführen und daraus schließlich wieder ausreichenden Gewinn erzielen könne.

III.

Die zulässige Rechtsbeschwerde (§ 24 Abs. 1 LwVG) ist unbegründet.

1. Nach den unangefochtenen Feststellungen des Beschwerdegerichts wurden im Laufe des Verfahrens Pachtflächen nach dem Vermögensgesetz bestandskräftig zurückübertragen und zwar 1.9710 ha an die Stadt L.



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

und 7.7794 ha an F. v. H. . Soweit der Antragsteller auch diese Flächen in sein Fortsetzungsverlangen einbezieht, ist ein entsprechender Anspruch möglicherweise schon nach § 595 Abs. 3 Nr. 4 BGB ausgeschlossen. Dies ist dann der Fall, wenn der Verpächter eine nur vorübergehend verpachtete Sache zur Erfüllung gesetzlicher oder sonstiger öffentlicher Aufgaben verwenden will. Der entsprechende Verpächterwille zur nur vorübergehenden Verpachtung muß zwar beim Vertragsschluß mindestens aus den Umständen erkennbar zum Ausdruck gekommen sein (vgl. Faßbender/Hötzel/Lukanow, Landpachtrecht, 2. Aufl., § 595 Rdn. 69; Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery, Landpachtrecht, 4. Aufl., § 595 Rdn. 58; Staudinger/Pikalo/v. Jeinsen, BGB, 1996, § 595 Rdn. 45). Das Berufungsgericht zweifelt hieran, weil der Pachtvertrag aus dem Jahr 1994 als "langfristige Verpachtung von Flächen zur Landwirtschaft" überschrieben sei. Diese Bezeichnung allein vermag aber eine nur vorübergehende Verpachtung nicht auszuschließen. Der Pachtvertrag ist ausdrücklich auf drei Jahre befristet und enthält keine Verlängerungsklausel. Die Verpachtung erfolgte durch die Treuhandanstalt mit dem ausdrücklichen Hinweis, daß sich unter den Pachtgrundstücken restitutionsbelastete Flächen befänden. Insoweit mußte die Treuhandanstalt schon nach ihrer gesetzlichen Verpflichtung eine längerfristige vertragliche Bindung ohne Zustimmung des Berechtigten unterlassen (vgl. § 3 Abs. 3 Satz 1 VermG und § 30 a VermG). Es spricht deshalb vieles dafür, insoweit von einer nur vorübergehenden Verpachtung auszugehen. Dann aber wäre nicht begründbar, wie die Antragsgegnerin nach bestandskräftiger Restitution der Pachtgrundstücke noch verpflichtet werden sollte, den Pachtvertrag mit dem Antragsteller fortzusetzen. Sie kann diese Pachtflächen vielmehr ihrer gesetzlichen Verpflichtung folgend an die Berechtigten zurückgeben.

2. Letztlich kann die vorstehende Frage offenbleiben, denn das Beschwerdegericht hat von seinem Standpunkt aus den Fortsetzungsanspruch des Antragstellers insgesamt aus anderen Gründen rechtsfehlerfrei verneint.

Ob der Pächter bei der Zupacht (§ 595 Abs. 1 Nr. 2 BGB) auf die Pachtflächen zur Aufrechterhaltung seines Betriebes "angewiesen" ist, stellt in erster Linie eine vom Tatrichter unter Würdigung aller Umstände vorzunehmende tatsächliche Feststellung dar, die im Rechtsbeschwerdeverfahren nur daraufhin überprüft werden kann, ob das Beschwerdegericht einen rechtlich zutreffenden Prüfungsmaßstab angelegt und ob es die verwerteten Tatsachen verfahrensfehlerfrei festgestellt hat.

Der Gesetzgeber hat mit der Begründung eines Fortsetzungsanspruchs aus sozialen Gründen in die Vertragsfreiheit eingegriffen. Es ist deshalb nicht zu beanstanden, wenn das Beschwerdegericht strenge Anforderungen dafür aufstellt, ob der Pächter zur Aufrechterhaltung seines Betriebes auf die Pachtgrundstücke angewiesen ist. Es geht von betriebswirtschaftlichen Grundsätzen aus und verlangt, daß durch den Wegfall der Pachtflächen die betriebliche Rentabilität so stark beeinträchtigt sein muß, daß ein vernünftig wirtschaftender Landwirt seinen Betrieb nicht weiterführen würde, weil ein zum Lebensunterhalt für sich und seine Familie ausreichender Gewinn nicht mehr zu erwarten sei (vgl. Faßbender/Hötzel/Lukanow, aaO, § 595 Rdn. 36 und 37; Lange/Wulff/Lüdke-Handjery, aaO, § 595 Rdn. 28; Staudinger/Pikalo/v. Jeinsen, aaO, § 595 Rdn. 27). Auch die Rechtsbeschwerde stellt diesen rechtlichen Ausgangspunkt nicht in Frage.

Soweit sie sich damit befaßt, ob die auf der Grundlage einer Empfehlung des Amtes für Landwirtschaft vorgenommene "Wegnahme" der noch streitigen Pachtflächen zur Weitergabe an andere Wiedereinrichter durch deren angeblich besseres Betriebskonzept gerechtfertigt sei oder nicht, kann diese Frage dahinstehen. Sie hat nämlich nichts damit zu tun, ob der Antragsteller auf die Pachtgrundstücke "angewiesen" ist. Insoweit ist nur seine betriebliche Situation maßgebend, nicht aber, ob agrarpolitisch gesehen das Betriebskonzept anderer Landwirte (hier: Milchproduktion zur Ausschöpfung nicht beanspruchter Milchreferenzmengen) gegenüber dem des Antragstellers vorzuziehen ist.

Der vom Beschwerdegericht auf der Grundlage des vorgelegten Gutachtens angestellten Überlegung, daß der Antragsteller zwar kurzfristig von der mageren Substanz leben müsse, aber den Betrieb mit ausreichender Gewinnerwartung weiterführen könne, hält die Rechtsbeschwerde nur ihre gegenteilige Behauptung entgegen, der Antragsteller werde "in den Ruin gebracht" und die verweigerte Fortsetzung führe zur "Vernichtung des Betriebes" sowie das Beschwerdegericht ziehe fehlerhaft den Schluß, daß er den Betrieb aufrechterhalten könne. Dies alles stellt nur den unzulässigen Versuch dar, die Tatsachenfeststellung des Berufungsgerichts durch eine eigene zu ersetzen, ohne eine konkrete Verfahrensrüge (§ 27 Abs. 2 LwVG; § 561 ZPO; § 554 Abs. 3 Nr. 3 b ZPO) zu erheben. Die Rechtsbeschwerde bleibt jede durch Tatsachen belegte Rüge dahin schuldig, weshalb die Feststellung des Beschwerdegerichts fehlerhaft sein soll. Eine solche Rüge ist aber im Rechtsbeschwerdeverfahren nach dem Landwirtschaftsverfahrensgesetz notwendig (vgl. BGHZ 125, 153, 159). Daß der Antragsteller die bestandskräftig restituierten Flächen an die Stadt L. und den F. v. H. zurückgeben muß, ist kein relevantes Argument, weil das Beschwerdegericht diese Flächen in seine Wür-

digung mit einbezieht. Soweit die Rechtsbeschwerde geltend macht, der Antragsteller müsse auch noch andere Flächen abgeben, sagt sie nicht, wo dies in den Tatsacheninstanzen vorgetragen worden ist (vgl. § 554 Abs. 3 Nr. 3 ZPO). Genauso verhält es sich mit der Behauptung der Rechtsbeschwerde, die vom Beschwerdeführer zu treffenden "Dispositionen und Kalkulationen" seien "überhaupt nicht mehr durchführbar". Im übrigen räumt sie selbst ein, daß der Antragsteller bisher lediglich geplant habe, Finanzierungsmittel in Höhe von 415.000 DM aufzunehmen und entsprechend zu investieren, nunmehr aber davon Abstand nehmen müsse. Davon geht aber auch das Beschwerdegericht aus, das dem Antragsteller zumutet, geplante Investitionen zunächst zurückzustellen, um seinen Betrieb auf geschmälerter Basis fortführen zu können.

Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 44, 45 LwVG.

Wenzel

Vogt

Krüger