

4

BUNDESGERICHTSHOF

030

BLw 9/86

BESCHLUSS

in der Landwirtschaftssache

betreffend die Gewährung von Pachtschutz

Beteiligte:

1. Maria J [REDACTED], W [REDACTED] Straße [REDACTED], D [REDACTED],

Antragstellerin, Rechtsbeschwerde-
führerin und Rechtsbeschwerdegegnerin,

- vertreten durch die Rechtsanwälte Prof. Dr. [REDACTED] und
Dr. [REDACTED] -

2. Deutsche Bundesbahn, Bezirksdirektion S [REDACTED], Abteilung
Bundesbahn-Landwirtschaft, S [REDACTED],

Antragsgegnerin, Rechtsbeschwerde-
gegnerin und ehemalige Rechtsbeschwerde-
führerin,

- vertreten durch die Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] und [REDACTED] -

3. Hans-Joachim und Helga B [REDACTED], Dr. P [REDACTED]-Straße [REDACTED], D [REDACTED],

Rechtsbeschwerdegegner und Rechts-
beschwerdeführer,

- vertreten durch Rechtsanwalt Ulrich [REDACTED], S [REDACTED]
straße [REDACTED] - [REDACTED], S [REDACTED] -

Der Bundesgerichtshof, Senat für Landwirtschafts-
sachen, hat am 20. November 1986 durch den Vizepräsidenten
des Bundesgerichtshofes Dr. Thumm und die Richter
Prof. Dr. Hagen und Linden - gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 4 LwVG
ohne Zuziehung ehrenamtlicher Richter -

beschlossen:

- I. Die Rechtsbeschwerde der Beteiligten zu 1
gegen den Beschluß des Beschwerdesenats
für Landwirtschaftssachen des Oberlandes-
gerichts Saarbrücken vom 20. Dezember 1985
wird, soweit sie die Unzulässigkeit der
sofortigen Beschwerde der Beteiligten zu 3
geltend macht, als unbegründet zurückge-
wiesen, im übrigen als unzulässig verworfen.
- II. Die Rechtsbeschwerde der Beteiligten zu 3
wird als unzulässig verworfen.
- III. Von den Gerichtskosten tragen die Betei-
ligte zu 1 2/3, die Beteiligte zu 2
1/6 und die Beteiligten zu 3 je 1/12.

Die Beteiligte zu 1 hat den Beteiligten
zu 2 und 3 2/3 ihrer außergerichtlichen
Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens zu
erstatten.
- IV. Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerde-
verfahren wird auf 456 DM festgesetzt.

G r ü n d e

I.

Der am [REDACTED]. [REDACTED] 1978 verstorbene Rechtsvorgänger der Beteiligten zu 1, der von ihr allein beerbt worden ist, hatte als Landwirt von der Beteiligten zu 2 drei Grundstücke von insgesamt 27 Ar und 33 qm gemäß Vertrag vom 19./21. Oktober 1959 gepachtet. In dem Pachtvertrag ist u.a. bestimmt, daß das Pachtverhältnis von beiden Partnern mit halbjähriger Frist jeweils zum 31. Oktober eines jeden Jahres gekündigt werden könne.

Mit Schreiben vom 23. September 1983 erklärte die Beteiligte zu 2 mit Rücksicht auf den inzwischen erfolgten Verkauf der Pachtgrundstücke an die Beteiligten zu 3 die Kündigung des Pachtverhältnisses zum 23. Dezember 1983. Die Beteiligte zu 1 widersprach der Kündigung.

Auf den Antrag der Beteiligten zu 1, die Kündigung des Pachtvertrages für unwirksam zu erklären, hilfsweise die Pachtdauer auf angemessene Zeit zu verlängern, hat das Landwirtschaftsgericht unter Zurückweisung der weitergehenden Anträge den Pachtvertrag bis zum 31. Dezember 1989 verlängert. Auf die sofortige Beschwerde der Beteiligten zu 2 und 3 hat das Oberlandesgericht unter Zurückweisung der weitergehenden Rechtsmittel und der sofortigen Beschwerde der Beteiligten zu 1 die Kündigung des Pachtvertrages für unwirksam erklärt und diesen mit der Maßgabe bis zum 31. März 1987 verlängert, daß er zu diesem Termin endgültig beendet sei.



Hiergegen richten sich die Rechtsbeschwerden der Beteiligten zu 1 und der Beteiligten zu 3. Die Beteiligte zu 1 beantragt, den angefochtenen Beschluß aufzuheben, soweit zu ihrem Nachteil erkannt worden sei und die Pachtdauer über den 31. Dezember 1989 hinaus zu verlängern. Die Beteiligten zu 3 beantragen, den Pachtschutzantrag der Beteiligten zu 1 in vollem Umfang zurückzuweisen.

Die Beteiligte zu 2 hat ihre Rechtsbeschwerde zurückgenommen.

II.

Das Oberlandesgericht hat die sofortige Beschwerde der Beteiligten zu 3 als zulässig angesehen, da diese als Erwerber des Pachtlandes im Hinblick auf die Regelungen in §§ 581 Abs. 2, 571 BGB als in ihren Rechten beeinträchtigt anzusehen seien.

Der Beteiligten zu 1 müsse Pachtschutz bis zum 31. März 1987 gewährt werden, da eine Fortsetzung des Pachtvertrages bis zu diesem Zeitpunkt dringend geboten sei. Der Pächterin müsse nämlich ermöglicht werden, unter Aufrechterhaltung ihres Betriebes die landwirtschaftlichen Einrichtungen, mit denen das Pachtland versehen sei (insbesondere Schuppen zum Unterstellen von landwirtschaftlichen Maschinen, Silos und Dungablage), durch geeignete Anlagen auf eigenen Grundstücken oder anderem Pachtland zumindest behelfsmäßig und vorläufig zu ersetzen.

Eine über den 31. März 1987 hinausgehende Verlängerung des Pachtvertrages komme nicht in Betracht. Für einen Pacht-

schutz über das Jahr 1989 hinaus sei schon deshalb kein Raum, weil die Beteiligte zu 1 wegen ihres Alters zu einer eigenen Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Betriebes nicht in der Lage sei. Ob noch sonstige tatsächliche oder rechtliche Gründe dem Pachtschutzbegehren entgegenstünden, könne dahingestellt bleiben, da Pachtschutz jedenfalls der nicht verdiene, der wegen seines Alters oder infolge Gebrechens zur Bewirtschaftung des Pachtlandes außerstande sei.

Mit ihrer Rechtsbeschwerde erhebt die Beteiligte zu 1 Bedenken gegen die Zulässigkeit der sofortigen Beschwerde der Beteiligten zu 3. Im übrigen ist sie der Auffassung, der angefochtene Beschluß weiche von mehreren in der Rechtsbeschwerdebegründung angeführten Vergleichsentscheidungen ab.

Die Beteiligte zu 3 stützt ihre Rechtsbeschwerde auf eine angebliche Abweichung des angefochtenen Beschlusses von einer Vergleichsentscheidung.

III.

1. Soweit sich die Beteiligte zu 1 gegen die Zulässigkeit der sofortigen Beschwerde der Beteiligten zu 3 wendet, ist die Rechtsbeschwerde zwar nach § 24 Abs. 2 Nr. 2 LwVG statthaft, sie ist jedoch unbegründet. Das Beschwerdegericht hat nämlich die Beschwerdeberechtigung der Beteiligten zu 3 zu Recht angenommen (vgl. § 9 LwVG i.V.m. § 19 Abs. 1 FGG). Die Beteiligten zu 3 sind als neue Eigentümer des Pachtlandes gemäß § 581 Abs. 2 i.V.m. § 571 BGB anstelle der Beteiligten zu 2 in die sich aus dem Pachtvertrag ergebenden Rechte und Verpflichtungen eingetreten. Die Verlängerung des Pacht-

verhältnisses durch das Landwirtschaftsgericht hat daher unmittelbar in die Befugnis der Eigentümer eingegriffen, mit dem Grundstück nach Belieben zu verfahren und andere von jeder Einwirkung auszuschließen (§ 903 BGB).

2. Da die Rechtsbeschwerde vom Oberlandesgericht nicht zugelassen worden ist (§ 24 Abs. 1 LwVG), wären die Rechtsmittel der Beteiligten zu 1 und 3 im übrigen nur zulässig, wenn das Beschwerdegericht von einer in der Rechtsbeschwerdebegründung angeführten Entscheidung eines der in § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG bezeichneten Gerichte oder des Bundesverfassungsgerichts abgewichen wäre und der angefochtene Beschluß auf der Abweichung beruhte. Eine Abweichung ist nur dann anzunehmen, wenn das Beschwerdegericht eine bestimmte Rechtsfrage abweichend vom dem tragenden Rechtsatz der Vergleichsentscheidung beantwortet hat. Der Rechtsbeschwerdeführer muß in der Begründung der Abweichungsrechtsbeschwerde die von der angezogenen und von der angefochtenen Entscheidung verschieden beantwortete Rechtsfrage bezeichnen sowie weiter darlegen, inwieweit beide Entscheidungen die gleiche Rechtsfrage verschieden beantworten und die angefochtene Entscheidung auf dieser Abweichung beruht (vgl. BGHZ 89, 149).

Diesen Anforderungen werden die Rechtsbeschwerden der Beteiligten zu 1 und 3 nicht gerecht:

a) Die Beteiligten zu 3 meinen, das Beschwerdegericht sei von dem Beschluß des Obersten Gerichtshofs für die Britische Zone vom 24. August 1949, II BLw 31/49, NJW 1949, 824, 825 abgewichen. In dieser Entscheidung ist zu § 3 Abs. 2 Nr. 1 der Reichspachtschutzordnung (RPachtschutzO) vom 30. Juli 1940, wonach Pachtschutz nicht gewährt werden

soll, wenn der Pächter zur Bewirtschaftung nicht geeignet ist, ausgeführt worden, körperliche oder geistige Mängel infolge hohen Alters könnten einen Pächter zur Bewirtschaftung ungeeignet machen. Wenn es daher zutreffe, daß ein Pächter nicht mehr wirtschaftsfähig sei, so müsse ihm der Pachtschutz versagt werden.

Der angefochtene Beschluß hat nicht die "gleiche" Rechtsfrage zum Gegenstand. Die Entscheidung des Beschwurgerichts ist nicht zur Reichspachtschutzordnung sondern zum Landpachtgesetz vom 25. Juni 1952 (LPG) ergangen. In § 8 LPG, der in seinem Absatz 2 den Ausschluß von Pachtschutzmaßnahmen unter bestimmten Voraussetzungen regelt, ist eine dem § 3 Abs. 2 Nr. 1 RPachtschutzO entsprechende Bestimmung nicht enthalten. Auch die allgemeinen Voraussetzungen, unter denen Pachtverträge verlängert werden können, sind im Landpachtgesetz abweichend von der Reichspachtschutzordnung geregelt. Während nach § 3 Abs. 1 RPachtschutzO eine Verlängerung des Pachtvertrages nur dann in Betracht kam, wenn dies zur Sicherung der Volksernährung oder zu einer gesunden Verteilung der Bodennutzung erforderlich war, macht § 1 Abs. 1 LPG die Pachtschutzmaßnahmen davon abhängig, daß die Verlängerung dringend geboten erscheint und bei Abwägung der Interessen beider Vertragsparteien die Gründe für eine Verlängerung überwiegen. Dabei soll das Gericht insbesondere in Betracht ziehen, ob die wirtschaftliche Lebensgrundlage eines Vertragsteils von dem Fortbestehen oder von der Beendigung des Pachtverhältnisses abhängt und ob bei dessen Verlängerung eine bessere Bewirtschaftung der Pachtfläche zu erwarten ist als bei der Auflösung.

Im Rahmen dieser Abwägung ist die Frage, ob der Pächter wegen seines Alters oder infolge eines Gebrechens

zur Bewirtschaftung des Pachtlandes außerstande ist oder nicht, sicherlich für die Gewährung von Pachtschutz von erheblicher Bedeutung. Die Wirtschaftsunsfähigkeit ist aber im Gegensatz zur Reichspachtschutzordnung kein selbständiger Versagungsgrund und steht daher der Gewährung von Pachtschutz für einen verhältnismäßig kurzen Abwicklungszeitraum nicht zwingend entgegen. § 3 RPachtschutzO trifft daher hinsichtlich der Gründe für die Gewährung und Versagung von Pachtschutz keine mit § 8 LPG übereinstimmende Regelung. Das Beschwerdegericht weicht daher von der Entscheidung des Obersten Gerichtshofs für die Britische Zone vom 24. August 1949 nicht im Sinne von § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG ab.

b) Die Meinung der Beteiligten zu 1, der angefochtene Beschluß weiche von den Entscheidungen des Oberlandesgerichts Köln vom 19. August 1959, RdL 1960, 48 und des Bundesverfassungsgerichts vom 12. November 1974, NJW 1975, 37, ab, ist unzutreffend:

(1) In der Entscheidung des Oberlandesgerichts Köln wird ausgeführt, die Übergabe eines Pachtlandes von Eltern auf Kinder könne nicht als Verstoß gegen ein Unterpachtverbot angesehen werden. Von einem solchen Rechtssatz ist das Beschwerdegericht nicht abgewichen. Die Versagung von Pachtschutz über den 31. März 1987 hinaus wird nicht mit einer unzulässigen Unterverpachtung des Pachtlandes begründet. Das Beschwerdegericht hat vielmehr ausdrücklich offengelassen, ob eine Verletzung des Pachtvertrages durch den Erblasser oder die Beteiligte zu 1 die Ablehnung des Pachtschutzantrages rechtfertigen könnte.

(2) Das Bundesverfassungsgericht hat in der angegebenen Entscheidung einem enteigneten früheren Grundstückseigentümer ein Rückerwerbsrecht zugesprochen, wenn der Zweck der Enteignung nicht verwirklicht wird. Das Beschwerdegericht hat keinen hiervon abweichenden Rechtssatz aufgestellt. Es hat - entgegen der Auffassung der Rechtsbeschwerde - nicht etwa einen Rückübertragungsanspruch des ehemaligen Eigentümers verneint. Das Beschwerdegericht sieht lediglich im Rahmen des § 8 LPG den Vortrag der Beteiligten zu 1, das Pachtland sei durch Vertrag von 1909 zur Vermeidung einer förmlichen Enteignung an den preußischen Eisenbahnfiskus übertragen worden, als unerheblich an. Ob ein etwaiger Rückübertragungsanspruch der Versagung von Pachtschutz entgegenstehen könnte, ist vom Bundesverfassungsgericht nicht entschieden worden.

c) Sind damit Abweichungen im Sinne von § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG nicht dargetan, so müssen die Rechtsbeschwerden insoweit ohne sachliche Überprüfung des angefochtenen Beschlusses als unzulässig verworfen werden.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 44, 45 LwVG.
In die Kostenentscheidung waren auch die der Beteiligten zu 2
infolge der Rücknahme der Rechtsbeschwerde aufzuerlegenden
Kosten einzubeziehen.

Dr. Thumm

Hagen

Linden