

Für das Nachschlagewerk!
Nicht für die Amtliche Sammlung!

2361 029 14

Gesetz: LVO § 23; LPG § 5.

Rechtssatz: Durch die Nichtbeanstandung eines Landpacht-
vertrages wird das Recht eines Vertrags-
teils nicht beeinträchtigt. Das gilt auch,
wenn ein Vertragsteil die Nichtigkeit des
Vertrages geltend macht.

Aktenzeichen: V BLw 103/52

Beschluss des BGH vom 2. März 1953 AG Mettmann
OLG Düsseldorf

B e s c h l u s s

In der Landwirtschaftssache

des Landwirts Richard R [REDACTED] in H [REDACTED], K [REDACTED],
Antragsgegners, Beschwerde- und
Rechtsbeschwerdeführers,

vertreten durch Rechtsanwalt [REDACTED] in [REDACTED]
[REDACTED],

gegen

die Witwe Bernhardine L [REDACTED] geb. P [REDACTED] in
V [REDACTED]/O [REDACTED], Ko [REDACTED] weg,

Antragstellerin, Beschwerde- und
Rechtsbeschwerdegegnerin,

vertreten durch die Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] und [REDACTED]
in [REDACTED],

wegen Genehmigung (Beanstandung) eines Pachtvertrages

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat
für Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 2. März 1953
unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche, der Bundesrichter Dr. Hückinghaus und Dr. Piepenbrock sowie der
Obersten Landwirtschaftsrichter Ditges und Filter
beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluss
des 8. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in
Düsseldorf vom 1. Oktober 1952 wird auf Kosten
des Antragsgegners zurückgewiesen. Ausserhalb
des Rechtsbeschwerdeverfahrens entstandene
Kosten sind nicht zu erstatten.

74

- 2 -

Gründe:

I.

Durch privatschriftlichen Vertrag vom 27. Mai 1950 hat die Antragstellerin an den Antragsgegner für die Zeit vom 1. Januar 1949 ab auf die Dauer von 12 Jahren ihre Landstelle in K [REDACTED] bei H [REDACTED] (Grundbuch von H [REDACTED] Bd 31 Bl 1119 und von E [REDACTED] Bd 6 Bl 210) für einen jährlichen Pachtzins von 2500 DM verpachtet. Die Landstelle ist 13,3854 ha groß. Auf ihr wird auch eine Gastwirtschaft betrieben, die durch den vorbezeichneten Vertrag für den angegebenen Pachtpreis an den Antragsgegner mitverpachtet worden ist.

Im Verfahren 5 II LwP 6/51 und in dem damit verbundenen Verfahren 5 II LwP 9/51 des Amtsgerichts Mettmann verlangt die Antragstellerin auf Grund einer Kündigung Räumung der Pachtung und Zahlung von Pachtrückständen. Der Antragsgegner bestreitet dort, mit Pachtzinszahlungen im Rückstande zu sein, und beantragt, die Kündigung für unwirksam zu erklären sowie die Pachtdauer und den Pachtzins, den er für erheblich übersetzt hält, angemessen festzusetzen. Mit Rücksicht auf das in diesen Verfahren zutage getretene Fehlen der Grundstückverkehrsgenehmigung zu dem Pachtvertrag hat die Antragstellerin im Februar 1952 um die 'Genehmigung bei der unteren Landwirtschaftsbehörde nachgesucht. Diese hat die Genehmigung versagt, weil durch die Koppelung der Landpacht mit der Schankwirtschaftspacht eine Beurteilung der Angemessenheit der Pachtleistungen nicht möglich sei.

Auf den Antrag der Antragstellerin auf gerichtliche Entscheidung hat das Amtsgericht (Landwirtschaftsgericht) die Genehmigung am 1. Juli 1952 erteilt. Es hat sich auf den Standpunkt gestellt, der vereinbarte Pachtzins sei nicht zu hoch und für den Antragsgegner tragbar.

Die sofortige Beschwerde des Antragsgegners gegen diesen Beschluss hat das Oberlandesgericht als unzulässig verworfen.



weil durch eine uneingeschränkte Genehmigung ein Vertragsteil in seiner Rechtsstellung nicht beeinträchtigt werde. Offensichtlich nichtig sei der Pachtvertrag nicht; ob aus der Nichtigkeit der Vereinbarung über das dem Antragsgegner im Pachtvertrag eingeräumte Vorkaufsrecht wegen Nichtwahrung der Form des § 313 BGB eine Nichtigkeit des ganzen Vertrages auf Grund von § 139 BGB sich ergebe, könne "ohne nähere Erörterung der beim Vertragsabschluss geführten Verhandlungen und der damals obwaltenden Umstände" nicht festgestellt werden.

Mit der Rechtsbeschwerde verfolgt der Antragsgegner seinen Antrag auf Versagung der Genehmigung weiter, hilfsweise bittet er um Zurückverweisung der Sache an das Beschwerdegericht. Die Antragstellerin bittet in erster Linie um Verwerfung der Rechtsbeschwerde als unzulässig, hilfsweise um ihre Zurückweisung als unbegründet.

II.

Die Rechtsbeschwerde ist ohne Rücksicht auf den Wert des Rechtsbeschwerdegegenstandes zulässig, da das Oberlandesgericht die sofortige Beschwerde des Antragsgegners als unzulässig verworfen hat (§ 2 Abs 3 LVR).

Die Rechtsbeschwerde ist aber nicht begründet. Wie der Rechtsbeschwerdeführer selbst nicht verkennet, steht den Vertragsteilen gegen die antragsgemässe Genehmigung eines Vertrages eine Beschwerde nicht zu. Das hat darin seinen Grund, dass die Vertragsteile durch die antragsgemässe Genehmigung in einem Recht nicht beeinträchtigt werden (§ 23 Abs 2 LVO); durch die antragsgemässe Genehmigung wird ihre Rechtslage vielmehr verbessert, indem sie dadurch von einer bestehenden Verfügungsbeschränkung befreit werden (so die ständige Rechtsprechung des erkennenden Senats: BGHZ 1, 267 = RechtdLandw 1951, 189 = DNotZ 1951, 345; zuletzt Beschluss

vom 14. Oktober 1952, V BLw 34/52, RechtdLandw 1952, 322). Dabei ist es ohne Bedeutung, ob der uneingeschränkt genehmigte Vertrag vielleicht nichtig ist; denn im Hinblick auf eine etwaige Nichtigkeit des Vertrags hat die Genehmigungserteilung keinerlei rechtliche Wirkung, vor wie nach der Genehmigungserteilung können die Vertragsteile in gleicher Weise die Nichtigkeit des Vertrages geltend machen. Das verkennt der Rechtsbeschwerdeführer. In den von ihm angezogenen Erläuterungen von Lange-Wulff (Höfeordnung S 558) findet seine Auffassung keine Stütze. Lange-Wulff nehmen hier nur Stellung zu der Frage, ob im Genehmigungs- und Zustimmungsverfahren die Gültigkeit des zu Grunde liegenden Rechtsgeschäfts zu prüfen und nicht nur eine offensichtliche Nichtigkeit zu berücksichtigen ist; sie wollen das bejahen, soweit die Landwirtschaftsgerichte sowohl für das Genehmigungs- und das Zustimmungsverfahren wie auch (anstelle der sonst zuständigen Prozessgerichte) für das Verfahren über die Gültigkeit des zugrunde liegenden Rechtsgeschäfts zuständig sind. Ganz abgesehen davon, dass der erkennende Senat hierzu einen abweichenden Standpunkt vertritt (Beschluss vom 8. April 1952, V BLw 63/51, RechtdLandw 1952, 300), wird von dieser Frage nicht der für die Zulässigkeit einer Beschwerde entscheidende Gesichtspunkt berührt, ob die Vertragsteile durch eine uneingeschränkt erteilte Genehmigung in einem Recht beeinträchtigt werden. Das ist, wie bereits hervorgehoben, nicht der Fall.

Nun hätte das Amtsgericht am 1. Juli 1952 aber nicht mehr auf Grund von Art VI KRG Nr 45 und Art IV BrMilRegVO Nr 84 über die Frage einer Genehmigungserteilung entscheiden dürfen, sondern, weil das Landpachtgesetz vom 25. Juni 1952 (BGBl I, 343) bereits in Kraft getreten war (§ 20 Abs 1 daselbst), darüber, ob der Pachtvertrag auf Grund von § 5 LPG zu beanstanden war (aufzuheben oder festzustellen war, dass er nicht zu beanstanden ist, § 5 Abs 3 Satz 2).

Das Amtsgericht hat die neue Rechtslage nicht berücksichtigt, weil ihm am 1. Juli 1952 das Landpachtgesetz noch nicht vorlag. Es hat jedoch in einem Schreiben vom 14. Juli 1952 an die Antragstellerin, welche die nachträgliche Feststellung beantragt hatte, dass der zur Genehmigung vorgelegte Vertrag nicht zu beanstanden ist, zum Ausdruck gebracht, dass die Genehmigung weiter gehe als der Feststellungsantrag und sich daher eine Entscheidung über den Feststellungsantrag erübrigen dürfte. Auch durch die Anwendung eines am 1. Juli 1952 nicht mehr geltenden Rechts (nach § 16 Abs 2 Satz 2 ff LPG war das Genehmigungsverfahren vom Inkrafttreten des Landpachtgesetzes ab als ein Verfahren nach § 5 Abs 3 LPG zu behandeln) ist der Antragsgegner in einem Recht nicht beeinträchtigt und daher nicht beschwerdeberechtigt. Nach der Stellungnahme der unteren Landwirtschaftsbehörde wie auch nach den Gründen des Beschlusses des Amtsgerichts kam eine Versagung der Genehmigung nur aus dem Gesichtspunkt in Frage, dass die Vertragsbedingungen volkswirtschaftlich nicht gerechtfertigt seien (Art III Nr 5 Buchst c BrMilRegVO Nr 84), und auf Grund des Landpachtgesetzes daher nur aus dem Gesichtspunkt, dass die vertraglichen Leistungen des Pächters nicht in einem angemessenen Verhältnis zu dem Ertrage ständen, der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig zu erzielen ist (§ 5 Abs 1 Buchst b LPG). Indem das Amtsgericht die Genehmigung erteilt hat, weil die Pachtleistungen für den Pächter angemessen und tragbar seien, hat es daher auch sachlich ausgesprochen, dass ein Grund zur Beanstandung aus § 5 Abs 1 Buchst b LPG nicht gegeben sei. Wie die Vertragsteile durch die Erteilung der Genehmigung nicht in einem Recht beeinträchtigt werden, so ist das auch nicht der Fall, wenn die untere Landwirtschaftsbehörde nicht beanstandet oder das Gericht feststellt, dass ein Vertrag nicht zu beanstanden ist; denn in dem einen wie in dem andern Falle wer-

den die Vertragsteile lediglich von öffentlich-rechtlichen Beschränkungen befreit, ihre Rechtslage also in beiden Fällen verbessert, nicht verschlechtert. Mit Recht versagen daher Lange-Wulff (Landpachtrecht, Anm 59 Schlußabsatz) den Vertragsteilen in den Fällen einer Nichtbeanstandung das Beschwerderecht. Auch bei Anwendung des Landpachtgesetzes hat das Beschwerdegericht also mit Recht die sofortige Beschwerde des Antragsgegners als unzulässig verworfen.

Dem Umstand, dass für die Genehmigungserteilung eine Gebühr zur Erhebung kommt (§ 45 LVO), nicht aber für eine Feststellungsentscheidung des Gerichts, daß ein Vertrag nicht zu beanstanden ist (§ 17 Schlußsatz LPG), wird bei der Kostenfestsetzung Beachtung zu schenken sein. Für die Entscheidung in der Sache selbst hat dieser Umstand keine Bedeutung.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 10 LVZ in Verbindung mit §§ 42, 43, 50 LVO. Dem Antragsgegner auch die Erstattung ausserhalb des Rechtsbeschwerdeverfahrens ent-

standener Kosten aufzuerlegen (§ 51 LVO), bestand
kein ausreichender Anlass.

Dr. Tasche

Dr. Hückinghaus

Dr. Piepenbrock