

Für das Nachschlagewerk!

Nicht für die Amtliche Sammlung!

Gesetz: RPO §§ 3 Abs 1, 8 Abs 2; LVO § 41 Abs 1.

- Rechtssatz: 1) Ein Mitpächter kann allein einen Pacht-
schutzantrag stellen.
- 2) Eine Pachtverlängerung lediglich zu
Gunsten eines Mitpächters kann gegen den
Widerspruch der anderen Mitpächter nur
angeordnet werden, wenn nur bei Weiter-
bewirtschaftung durch den antragstel-
lenden Mitpächter allein eine ordnungs-
mäßige Bewirtschaftung oder eine gesun-
de Verteilung der Bodennutzung sicher-
zustellen ist.
- 3) Der Umstand, daß ein Pachtvertrag durch
die Landwirtschaftsbehörde noch nicht
genehmigt ist, steht einer Pachtschutz-
anordnung nicht im Wege. Mit Erlaß ei-
ner Pachtschutzanordnung wird ein sol-
cher Pachtvertrag voll wirksam.

Aktenzeichen: V BLw 110 / 50. AG Vechta
Beschluß vom 11. Dezember 1951 OLG Oldenburg

B e s c h l u ß

In der Landwirtschaftssache

der Witwe Maria K. [REDACTED] geb. H. [REDACTED] in
V. [REDACTED],

Antragstellerin, Beschwerde- und Rechts-
beschwerdeführerin,

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

g e g e n

1. die Ehefrau Josefa S. [REDACTED] geb. I. [REDACTED] in
L. [REDACTED],
2. deren Ehemann Robert S. [REDACTED] daselbst,
3. die Ehefrau Frieda L. [REDACTED] geb. I. [REDACTED] in V. [REDACTED]
S. [REDACTED],
4. deren Ehemann Gregor L. [REDACTED] daselbst,

Antragsgegner, Beschwerde- und Rechts-
beschwerdegegner,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] in V. [REDACTED],

wegen Pachtverlängerung

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat
für Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 11. Dezem-
ber 1951 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten
Prof. Dr. Pritsch, der Bundesrichter Dr. Hückinghaus
und Dr. Tasche sowie der Obersten Landwirtschaftsrichter
Mohr und Ernst
beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluß des
Senats für Landwirtschaftssachen des Oberlandes-
gerichts in Oldenburg vom 14. September 1950 wird
auf Kosten der Antragstellerin zurückgewiesen.
Außerhalb des Rechtsbeschwerdeverfahrens entstan-
dene Kosten sind nicht zu erstatten.

- 2 -

Gründe:

I.

Durch schriftlichen Pachtvertrag vom April 1946 hat die damals 62 Jahre alte Antragstellerin zusammen mit ihrem damals 36 Jahre alten Sohn Josef, dem Ältesten ihrer Kinder, den 26 ha großen Hof der Witwe Johanna I. [REDACTED] in S. [REDACTED] - V. [REDACTED] für die Zeit vom 1.11.1945 bis zum 31.10.1950 gepachtet, nachdem sie ihn zuvor vom Jahre 1932 ab allein gepachtet hatte. Die Witwe I. [REDACTED] ist inzwischen verstorben und von ihren beiden Töchtern, den Antragsgegnerinnen zu 1 und 3, beerbt worden. Am 6.7.1949 haben die Antragsgegner (die Antragsgegner zu 2 und 4 sind die Ehemänner der Antragsgegnerinnen zu 1 und 3) das Pachtverhältnis gegenüber der Antragstellerin und ihrem Sohn Josef zum Herbst 1950 gekündigt. Die Antragstellerin hat darauf am 7.2.1950 beim Amtsgericht (Landwirtschaftsgericht) beantragt:

den zwischen der Rechtsvorgängerin der Antragsgegner, der Witwe Johanna I. [REDACTED], und der Antragstellerin abgeschlossenen Pachtvertrag vom April 1946 auf angemessene Zeit, mindestens um 5 Jahre zu verlängern, und die am 6. Juli 1949 ausgesprochene Kündigung für unwirksam zu erklären.

Die Antragsgegner haben um Zurückweisung dieses Antrags gebeten. Sie wollen das Pachtverhältnis nur mit dem Sohn durch Abschluß eines neuen Pachtvertrages mit diesem fortsetzen. Sie machen geltend, unter den auf dem Hof bestehenden Verhältnissen sei eine ordnungsmäßige Bewirtschaftung nicht gewährleistet, da die übrigen Kinder der Antragstellerin einen Teil der Erzeugnisse für sich verbrauchten und zum Nachteil des Hofes eige-



mächtig Küken- und Geflügelzucht betrieben. Die bisherige Verpachtung an zwei Pächter sei auch aus Gründen einer gesicherten Pachtzahlung nicht mehr aufrecht zu erhalten. Die Antragstellerin könne bei ihrem Alter die Bewirtschaftung nicht mehr durchführen. Sie könne jedoch auf dem Hofe verbleiben, und der Sohn Josef werde sich in dem mit ihm abzuschließenden neuen Pachtvertrag ausdrücklich verpflichten, seiner Mutter auf der Pachtstelle Wohnung und Unterhalt zu gewähren.

Das Amtsgericht hat den Pachtschutzantrag abgelehnt. Das Oberlandesgericht hat die sofortige Beschwerde der Antragstellerin und auch ihren im Beschwerdeverfahren gestellten Hilfsantrag, den zwischen ihr und der Rechtsvorgängerin der Antragsgegner, der Witwe I., im Jahre 1932 abgeschlossenen Pachtvertrag angemessen zu verlängern, zurückgewiesen. Mit der Rechtsbeschwerde verfolgt die Antragstellerin ihren Hilfsantrag als Hauptantrag und ihren bisherigen Hauptantrag als Hilfsantrag weiter. Die Antragsgegner bitten um Zurückweisung der Rechtsbeschwerde.

II.

Die Rechtsbeschwerde ist nicht begründet.

1. Das Amtsgericht hat die Voraussetzungen des § 3 Abs 1 RPO für eine Verlängerung des Pachtvertrages vom April 1946 über den 31.10.1950 hinaus verneint, weil nach dem Ergebnis der von ihm erhobenen Beweise die Verhältnisse auf dem Hofe für dessen ordnungsmäßige Bewirtschaftung untragbar seien und künftig nur eine Verpachtung an einen Pächter, und zwar an den Sohn Josef, in Betracht komme.

Das Oberlandesgericht hat sich auf den Standpunkt gestellt, der Pachtvertrag vom April 1946 sei nichtig; denn die von den Pächtern übernommene Verpflichtung (§ 2 des Pachtvertrages), außer dem Barpachtzins von 3000 RM jährlich 5 Ztr Roggen oder Hafer an die Verpächterin zu liefern, habe gegen die damals geltenden Bewirtschaftungsbestimmungen verstoßen und sei daher nichtig. Nach Wegfall der Bewirtschaftungsbestimmungen für Roggen und Hafer habe der Pachtvertrag nicht gültig werden können, weil seitdem die weitere Vereinbarung (in § 2 des Pachtvertrages), daß die Pächter mindestens soviel Barpachtzins zu zahlen hätten, als der Kaufpreis für 300 Ztr Roggen betrage, wegen Verstoßes gegen § 3 des Währungsgesetzes Nr 61 nicht gültig gewesen sei. Aber auch wenn der Pachtvertrag vom April 1946 gültig wäre, könne die Antragstellerin als Mitpächterin nicht allein und in Widerspruch mit ihrem Mitpächter eine Verlängerung des Pachtvertrages beantragen. Auf Grund des früheren Pachtvertrages vom Jahre 1932 könne die Antragstellerin keinen Pachtschutz beanspruchen; denn auch wenn der Pachtvertrag vom Jahre 1946 nichtig sei, sei der Frühere vom Jahre 1932 nicht wirksam geblieben, sondern mangels tatsächlicher Fortsetzung im April 1946 endgültig abgelaufen.

2. Entsprechend der Reihenfolge ihrer Anträge im Rechtsbeschwerdeverfahren und der Begründung der Rechtsbeschwerde geht die Rechtsbeschwerdeführerin in erster Linie davon aus, daß der zwischen ihr und ihrem Sohn Josef als Pächter und der Witwe Lattmann als Verpächterin im April 1946 abgeschlossene Pachtvertrag nichtig sei. Sie will

daraus einen Fortbestand des zwischen ihr und der Witwe Luttman im Jahre 1932 für acht Jahre abgeschlossenen und dann auf unbestimmte Zeit verlängerten Pachtvertrages herleiten und damit eine Verlängerung dieses Pachtvertrages im Wege einer im gegenseitigen Verfahren zu erlassenden Pacht-schutzanordnung erreichen. Die aus einer Wichtigkeit des Vertrages vom April 1946 hergeleitete Rechtsfolge eines Fortbestandes des früher von ihr allein abgeschlossenen Pachtvertrages ist jedoch abzulehnen. Das Beschwerdegericht verneint einen rechtlichen Zusammenhang zwischen den beiden Verträgen und begründet seinen Standpunkt vor allen damit, daß der frühere Pachtvertrag in dem im April 1946 abgeschlossenen neuen Vertrag mit keinem Wort erwähnt worden sei. Diese Beurteilung gehört dem Gebiet der tatrichterlichen Würdigung an und ist daher für die Rechtsbeschwerdeinstanz grundsätzlich verbindlich. Sie wäre einer Nachprüfung durch das Rechtsbeschwerdegericht nur in der Richtung zugänglich, ob Auslegungsregeln verletzt sind oder gegen Denkgesetze oder allgemeine Erfahrungssätze verstossen worden ist; derartige Gesetzesverletzungen liegen aber nicht vor. Auch der Angriff der Rechtsbeschwerde, das Beschwerdegericht habe es an einer genügenden Aufklärung des Sachverhalts fehlen lassen (§§ 12, 15 IVÖ), ist nicht begründet. Nach der hiernach verbindlichen Auslegung und Würdigung des Sachverhalts durch das Beschwerdegericht können der alte und der neue Vertrag nicht als eine rechtliche Einheit angesehen werden. Damit scheidet eine Anwendbarkeit des § 139 BGB im Verhältniß des neuen zu dem alten Pachtvertrag aus. Dem Beschwerdegericht ist daher darin zu folgen, daß in dem neuen, mit

mehreren Pächtern abgeschlossenen Vertrag eine Fortsetzung des alten Vertrages nicht erblickt werden kann und, da die Parteien nach dem neuen Vertrag gelebt haben, der alte Vertrag mangels tatsächlicher Fortsetzung im April 1946 abgelaufen ist. Die Angriffe der Rechtsbeschwerde vermögen hieran nichts zu ändern, auch nicht im Hinblick auf die damals für landwirtschaftliche Pächter bestehende, aus der Verordnung über außerordentliche Maßnahmen in Pachtsachen vom 11.10.1944 (RGBI I, 245) sich ergebende Rechtslage, mit der der Senat sich näher in seinem Beschluß vom 3.4. 1951 (V BLw 60/50, RechtsdLandw 1951, 196 Nr 31) befaßt hat. Ist daher der alte Pachtvertrag vom Jahre 1932 mit dem tatsächlichen Vollzug des neuen Pachtvertrages vom April 1946 nicht mehr fortgesetzt worden, so muß eine Verlängerung des alten Pachtvertrages, wie das Beschwerdegericht zutreffend hervorgehoben hat, an der Versäumung der Frist des § 41 Abs 4 Satz 2 LVO scheitern.

3. Es kann dahingestellt bleiben, ob die vom Beschwerdegericht angeführten Gründe ausreichen, um eine Nichtigkeit des Pachtvertrages vom April 1946 festzustellen. Mit Rücksicht auf die Geringfügigkeit der nichtigen Vertragsbestimmungen im Verhältnis zu den übrigen gültigen vertraglichen Regelungen (wortmäßig machen sie nur etwa wohl 1/50 bis 1/60 aus) ist der Gedanke nicht von der Hand zu weisen, daß eine nähere tatsächliche Erörterung der Frage mit den Beteiligten selbst (nicht eine bloß rechtliche mit ihren Rechtsvertretern) zu den Ergebnis führen würde, daß sie auf alle Fälle an der Ungültigkeit eines so geringfü-

gigen Teiles die Wirksamkeit des ganzen Vertrages nicht hätten scheitern lassen (RGZ 118, 222; Palandt 9. Aufl 1951, § 139 Anm 3; BGH Urt vom 27.9.1951, I ZR 95/50). Aber auch bei Rechtsgültigkeit des Pachtvertrages vom April 1946 hat das Beschwerdegericht im Ergebnis zu Recht den Pachtschutzantrag der Antragstellerin abgelehnt. Zwar würde -entgegen der Auffassung des Beschwerdegerichts- die Antragstellerin allein als zur Stellung eines Pachtschutzantrages auf Verlängerung des Pachtvertrages nur zu ihren Gunsten befugt sein (vgl Pritsch RechtsRnährst 1942, 498 und auch bei Vogels-Hopp, Rspr in Erbhofsachen, RPO § 6 Nr 4; Sauer-Weisser, Reichspachtschutzordnung, 2. Aufl 1943 S 235; vgl auch Tasche, RechtsRnährst 1942, 221); der Wortlaut der gesetzlichen Regelung ist insoweit unverändert geblieben (früher § 20 Abs 2 RPO, jetzt § 41 Abs 1 LVO). Auch würde auf Grund der Bestimmung des § 8 Abs 2 RPO -entgegen der Auffassung der Rechtsbeschwerde- der Umstand, daß der Pachtvertrag vom April 1946 von der Landwirtschaftsbehörde bisher nicht genehmigt worden und daher noch schwebend unwirksam ist, einer Pachtschutzanordnung nicht im Wege stehen; mit Erlass einer Pachtschutzanordnung würde der Pachtvertrag voll wirksam werden (vgl Pritsch bei Vogels-Hopp, Rspr in Erbhofsachen RPO zu § 1 Nr 2 unter IV; Hopp Reichspachtschutzordnung, 2. Aufl 1944 S 65; Tasche, RechtsRnährst 1942, 439). Mit Rücksicht darauf aber, daß sowohl die Antragsgegner als Verpächter wie auch der Sohn der Antragstellerin als Mitpächter sich gegen eine Verlängerung des Pachtvertrages zugunsten der Antragstellerin allein aussprechen und eine Verlängerung zu

Gunsten beider Pächter an dem Widerspruch des Sohnes scheitern muß), daß der Sohn der Antragstellerin als Ältestes ihrer Kinder seit dem Jahre 1932, von seinem 23. Lebensjahr ab, immer mehr in die Wirtschaftsführung des Hofes hineingewachsen und die Antragstellerin selbst mit fortschreitendem Alter entsprechend aus der Wirtschaftsführung ausgeschieden ist, würde eine Verlängerung des Pachtvertrages zu Gunsten der Antragstellerin allein nur angeordnet werden können, wenn nur bei Weiterbewirtschaftung des Hofes durch die Antragstellerin allein eine ordnungsmäßige Bewirtschaftung oder eine gesunde Verteilung der Bodennutzung sicherzustellen wäre. Das ergibt sich aber keineswegs aus dem Sachverhalt, vielmehr spricht alles dafür, eine Verlängerung des Pachtvertrages zu Gunsten der Antragstellerin abzulehnen, damit auf diese Weise der Weg frei wird zu einer endgültigen Neuverpachtung des Hofes von den Antragsgegnern an den Sohn Josef der Antragstellerin, den bisherigen Mitpächter und tatsächlichen Bewirtschafter des Hofes. Der Gesichtspunkt allein, daß die Antragstellerin geltend macht, ihrem Sohn gehöre das Inventar nur zu 1/10, während die übrigen 9/10 ihr und den übrigen Kindern gehörten, kann nicht zu dem Schluß führen, nur bei einer Pachtverlängerung zu Gunsten der Antragstellerin allein sei eine ordnungsmäßige Bewirtschaftung des Hofes sicherzustellen. Da hiernach auch nach dem Vortrag der Antragstellerin nicht ein Sachverhalt gegeben ist, der eine Pachtverlängerung allein zu Gunsten der Antragstellerin zu rechtfertigen vernöchte, ist eine weitere Aufklärung des Sachverhalts durch das Beschwerdegericht hiorzu nicht erforderlich. Dem Be-

streben der Antragsgegner, in Zukunft nur mehr mit dem Sohn Josef der Antragstellerin in einem Pachtvertragsverhältnis zu stehen, kann die Antragstellerin nicht mit Erfolg den Einwand der Arglist entgegensetzen. Dieser Einwand mag dem Sohn der Antragstellerin gegenüber begründet sein, wenn dieser allein oder überwiegend schuld ist an dem Familienzerwürfnis und der sich daraus ergebenden Beeinträchtigung der Wirtschaft auf dem Hofe. Den Antragsgegnern ist aber kein Vorwurf deswegen zu machen, daß sie bestrebt sind, in Zukunft zu klaren rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen auf der Pachtstelle zu gelangen, die ihnen nur bei einer Verpachtung an den Sohn der Antragstellerin gesichert erscheinen. Nach alledem kann auch bei Gültigkeit des Pachtvertrages vom April 1946 die Rechtsbeschwerde nicht zum Erfolg führen.

Ein Anlaß, entsprechend der Bitte unter Nr 2 der Rechtsbeschwerdebegründung der Rechtsbeschwerdeführerin für den Fall, daß nach der Auffassung des Rechtsbeschwerdegerichts der Vertrag vom April 1946 nicht nichtig sei, durch eine Auflage Gelegenheit zu einer weiteren Stellungnahme zu geben, besteht nicht.

4. Die Rechtsbeschwerde war daher als unbegründet zurückzuweisen. Die Kostenentscheidung beruht auf § 10 LVR in Verbindung mit §§ 42, 43, 50

LVO. Ein Anlaß, auf Grund von § 51 LVO die Erstattung außergerichtlicher Kosten anzuordnen, bestand nicht.

Dr. Pritsch

Dr. Hückinghaus

Dr. Tasche