

2348 008

Für das Nachschlagewerk!

Nicht für die Amtliche Sammlung!

Gesetz: LVR § 4; LPG § 15 Abs 1 Buchst a.

Rechtssatz: Für ein bei Inkrafttreten des Landpachtgesetzes (1. Juli 1952) in der Rechtsbeschwerdeinstanz anhängiges Pachtschutzverfahren auf Verlängerung des Pachtvertrages gilt (ebenso wie für ein Verfahren auf Änderung des Pachtzinses; Beschl vom 23. 9. 1952, V BLw 113/51) nicht die Vorschrift des § 15 Abs 1 Buchst a LPG, dass die Voraussetzungen für eine Vertragsverlängerung sich nicht mehr nach § 3 RPO, sondern nach § 8 LPG richten.

Aktenzeichen: V BLw 13/52 AG. Bochum
Beschl. v. 14. Oktober 1952 OLG. Hamm

B e s c h l u s s

In der Landwirtschaftssache

der Witwe Maria S. geb. L. in B.,
H. weg,

Antragstellerin, Beschwerde- und Rechtsbeschwerde-
führerin,

vertreten durch Rechtsanwalt in ,

gegen

die Witwe Emma B. geb. G. in B.,
H. weg,

Antragsgegnerin, Beschwerde- und Rechtsbeschwerde-
gegnerin,

vertreten durch die Rechtsanwälte und in
,

wegen Pachtverlängerung

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat für
Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 14. Oktober 1952
unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Prof. Dr. Pritsch,
der Bundesrichter Dr. Hückinghaus und Dr. Tasche sowie der
Obersten Landwirtschaftsrichter Frintrop und Berger

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluss des
10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Hamm
vom 19. Dezember 1951 wird auf Kosten der Antrag-
stellerin zurückgewiesen. Ausserhalb des Rechtsbe-
schwerdeverfahrens entstandene Kosten sind nicht
zu erstatten.

- 2 -

Gründe:

I.

Der am 9. Juli 1945 verstorbene Ehemann der Antragstellerin hat mit Wirkung vom 1. März 1934 von der Antragsgegnerin den dieser gehörigen Hof in B. ge-
pachtet, indem er zusammen mit der Antragstellerin in einen damals für den Landwirt M. als Pächter laufenden Pachtvertrag eingetreten ist. Der Pachtvertrag lief bis zum 1. März 1941. Er wurde durch einen neuen Vertrag vom 11. August 1941 um 11 Jahre bis zum 28. Februar 1952 verlängert. Der Hof ist 104 Morgen groß, der Pachtzins beträgt 43 DM je Morgen. Die Antragstellerin ist nach dem Tode ihres Ehemannes als Pächterin in den Pachtvertrag eingetreten. Sie ist 53 Jahre alt. Aus ihrer Ehe sind Kinder nicht hervorgegangen. Sie hält 3 Pferde, 7 Kühe, 7 Rinder und 60 Schweine. Im Jahre 1950 hat sie einen Kotten in W. in Größe von 17 1/2 Morgen mit zugehörigen Gebäuden erworben, den sie vom Pachthof aus mitbewirtschaftet.

Die Antragsgegnerin ist 79 Jahre alt. Sie wohnt auf dem verpachteten Hof zusammen mit ihrem Sohn, der von Beruf Handelsvertreter ist, in Räumen, die sie sich im Pachtvertrag vorbehalten hat. Ihr Sohn hat einen 25jährigen Sohn, der als Landwirt ausgebildet ist und am 21. April 1950 die Eigentümerin eines in D. - L. gelegenen etwa 110 Morgen grossen Hofes geheiratet hat. Zusammen mit seiner Ehefrau bewirtschaftet er von diesem Hofe etwa 45 Morgen Ackerland und Weide sowie 24 Morgen Wald; der übrige Teil des Hofes ist noch verpachtet.

Die Antragstellerin begehrt in dem gegenwärtigen, Anfang April 1951 anhängig gemachten Verfahren eine Verlängerung des Pachtvertrages um vorerst 3 Jahre. Sie macht geltend, der von ihr erworbene Kotten reiche zu ihrer Existenz nicht aus. Die Antragsgegnerin und ihr Sohn seien zur Bewirtschaftung des Hofes nicht in der Lage; sie hätten auch nicht die ernstliche Absicht, den Hof selbst zu



bewirtschaften. Der Enkelsohn sei durch Einheirat versorgt und komme daher für eine Übernahme des Hofes nicht in Betracht.

Die Antragsgegnerin hat um Ablehnung der Pachtverlängerung gebeten. Sie macht geltend: Der Kotten in W [REDACTED] biete der Antragstellerin eine ausreichende Existenzgrundlage, zumal da sie noch die Mieteinnahmen aus einem ihr gehörigen von 8 Mieterfamilien bewohnten Hause in B [REDACTED] in Höhe von monatlich 324 DM habe. Ausserdem verfüge die Antragstellerin über wesentliches totes und lebendes Inventar; allein die Schlachtschweine stellten einen Wert von rund 30 000 DM dar. Der Kotten in W [REDACTED] sei bis 1950 für monatlich 100 DM verpachtet gewesen, und die Pächterfamilie habe darauf ihre Existenz gefunden. Ihr (der Antragsgegnerin) Sohn sei zwar Kaufmann, aber auf dem Hofe aufgewachsen und mit allen landwirtschaftlichen Arbeiten vertraut. Der Enkel habe sich seit Jahren auf die Übernahme des Hofes vorbereitet. Ein Teil des erforderlichen Inventars stehe zur Verfügung. Das noch fehlende tote und lebende Inventar könne in Kürze beschafft werden.

Das Amtsgericht hat den Pachtverlängerungsantrag abgelehnt. Auf sofortige Beschwerde der Antragstellerin hat das Oberlandesgericht das Pachtverhältnis um ein Jahr, bis zum 28. Februar 1953, verlängert, den weitergehenden Pachtverlängerungsantrag aber zurückgewiesen. Mit der Rechtsbeschwerde verfolgt die Antragstellerin ihren Pachtverlängerungsantrag aus den Vorinstanzen weiter. Die Antragsgegnerin bittet um Zurückweisung der Rechtsbeschwerde.

II.

Die Rechtsbeschwerde konnte keinen Erfolg haben.

1. Das Beschwerdegericht führt aus:

Der Antragstellerin werde durch einen Verlust der Pachtung die wirtschaftliche Lebensgrundlage nicht entzogen. Sie könne zwar bei Aufgabe der Pachtung ihren

5

jetzigen Viehbestand nicht aufrechterhalten. Auch das übrige zur Bewirtschaftung des Pachthofes erforderliche Inventar könne sie auf ihrem kleinen Kotten nicht verwerten. Sie würde deshalb den grössten Teil des lebenden und toten Inventars verkaufen müssen, wodurch ihr erhebliche Barmittel zufließen würden. Der 17 1/2 Morgen grosse Kotten müsse auch trotz des angeblich vorhandenen schlechten Bodens als Existenzgrundlage für sie als alleinstehende Frau ausreichen, zumal da ihr noch Mieteinnahmen in Höhe von 324 DM monatlich zur Verfügung ständen, so dass nach Abzug der Steuern und sonstigen Abgaben die Lebensgrundlage der Antragstellerin für die Zukunft gesichert sei.

Auf Grund der persönlichen Anhörung der Antragsgegnerin vor dem Beschwerdegericht könnten gegen die Ernstlichkeit der Selbstbewirtschaftungsabsicht durch sie begründete Bedenken nicht erhoben werden. Sie habe zwar seit der Verpachtung auf dem Hofe gelebt und dadurch noch die Verbindung mit der Landwirtschaft gehabt. Sie sei aber seit dem Jahre 1929 nicht mehr in der Landwirtschaft tätig gewesen. Gegen ihre Fähigkeit, den Hof selbstständig zu leiten, beständen deshalb erhebliche Bedenken. Mit Hilfe ihres Sohnes und Enkels würde sie wohl zur Weiterführung des Betriebes in der Lage sein, vor allem, wenn der Enkel mit auf dem Hofe lebte. Der Enkel habe jedoch nicht die Absicht, die Bewirtschaftung des seiner Ehefrau gehörigen Hofes in D[REDACTED] - L[REDACTED] aufzugeben. Er sei mit der Führung dieses Betriebes hinreichend beschäftigt. Der Hof in D[REDACTED] - I[REDACTED] und der Hof der Antragsgegnerin lägen etwa 20 km voneinander entfernt, so dass eine Mithilfe des Enkels auf dem Hofe der Antragsgegnerin sich nur auf eine gelegentliche Unterstützung beschränken könne. Der Sohn der Antragsgegnerin sei, auch wenn er landwirtschaftliche Arbeiten verstehe, zur Leitung des Betriebes nicht in der Lage.

Hinzu komme, dass das für eine Weiterführung der Wirtschaft erforderliche Inventar noch nicht vorhanden sei. Unter diesen Umständen sei eine sofortige Übernahme des Hofes durch die Antragsgegnerin im Interesse der Sicherung der Volksernährung nicht zu rechtfertigen. Es müsse damit gerechnet werden, dass der vorgesehene Wirtschaftserwechsel zum mindesten vorübergehend zu einem Rückgang der Erzeugung führe. Auch liege ein wichtiger Grund für die sofortige Übernahme in Selbstbewirtschaftung nicht vor. Bei Übernahme in Selbstbewirtschaftung könne die Antragsgegnerin aber Erträge erzielen, die die Pachteinahmen überstiegen. Die Gebäude des Hofes befänden sich in einem schlechten Zustand. Eine Instandsetzung, die erhebliche Mittel erfordere, sei mit den Pachteinahmen allein nicht durchzuführen. Das Interesse der Antragsgegnerin an der Übernahme des Hofes sei daher verständlich, aber gegenüber dem Allgemeininteresse an der Sicherung der Volksernährung doch nicht so dringend, dass darin ein wichtiger Grund für die sofortige Übernahme des Hofes erblickt werden könne.

Bei dieser Sachlage könne der Antragstellerin der Pachtschutz nicht versagt werden. Eine langfristige Verlängerung komme jedoch nicht in Frage. Pachtschutz dürfe nicht dahin führen, dass der Verpächterin ein neuer Pachtvertrag aufgedrängt werde. Der Ehemann der Antragstellerin habe sich im Vertrag vom 11. August 1941 verpflichtet, nach Ablauf der Pachtzeit den Hof zu räumen; in dem Vertrage heiße es ausdrücklich, dass eine Pachtverlängerung nicht in Frage komme. Die Antragstellerin habe daher schon seit längerer Zeit sich auf die Beendigung des Pachtvertrages einstellen müssen. Mit Rücksicht auf den bevorstehenden Ablauf des Pachtvertrages sei auch der Erwerb des Kotten in W [REDACTED] durch die Antragstellerin genehmigt worden. Aus diesen Gründen sei eine Verlängerung des Pachtvertrages um nur ein Jahr angemessen.

2. Diese Erwägungen halten den Angriffen der Rechtsbeschwerde im Ergebnis stand.

Wenn die Rechtsbeschwerde zunächst rügt, das Beschwerdegericht habe als unstreitig hingestellt, dass unter dem 11. August 1941 ein neuer Pachtvertrag mit einer Pachtdauer bis zum 28. Februar 1952 abgeschlossen worden sei, es habe dabei nicht berücksichtigt, dass nach dem Vortrag der Antragstellerin im Schriftsatz vom 17. Juli 1951 es sich bei dem Schriftstück vom 11. August 1941 nur um einen Entwurf gehandelt habe, der nicht unterschrieben worden sei, so kann diese Rüge nicht durchgreifen. Der Hinweis auf einen bereits im ersten Rechtszug eingereichten Schriftsatz allein ist nicht geeignet, einen vom Beschwerdegericht als unstreitig seinen Feststellungen zugrunde gelegten Sachverhalt zu erschüttern, zumal wenn, wie im gegenwärtigen Verfahren, bereits das Amtsgericht nach mündlicher Verhandlung einen von dem Inhalt des Schriftsatzes abweichenden unstreitigen Sachverhalt seiner Entscheidung zugrunde gelegt hat und im Beschwerdeverfahren erkennbar dieser Sachverhalt nicht streitig gemacht worden ist. Im übrigen würde es auch nicht entscheidend darauf ankommen, ob der Vertrag vom 11. August 1941 unterzeichnet worden und damit die Schriftform für einen auf längere Zeit als ein Jahr abzuschliessenden Pachtvertrag (§ 581 Abs 2 in Verbindung mit § 566 BGB) gewahrt ist. Denn der Inhalt der Vereinbarung vom 11. August 1941 würde auch ohne Unterzeichnung die Grundlage für die vertraglichen Beziehungen der Vertragsteile abgegeben haben, lediglich mit der Einschränkung, dass eine vertragliche Bindung nur auf unbestimmte Zeit bestanden hätte. Als entscheidend hat das Beschwerdegericht angesehen, dass der Antragstellerin seit 1941 bekannt gewesen sei, die Antragsgegnerin werde über den 28. Februar 1952 hinaus das Pachtverhältnis nicht verlängern. Dass sich die Antragstellerin dieser Tatsache bewusst gewesen ist, ergibt die weitere auf den Angaben des Landwirtschaftsrats K. im Verhandlungstermin vor dem Beschwerdebericht beruhende, den Vortrag

der Antragsgegnerin bestätigende Feststellung des Beschwerdegerichts, dass der Erwerb des Kottens durch die Antragstellerin im Jahre 1950 mit Rücksicht auf den bevorstehenden Ablauf des Pachtvertrages behördlich genehmigt worden ist. Danach hatte die Antragstellerin sich bereits im Jahre 1950 auf den zum 28. Februar 1952 bevorstehenden Ablauf des Pachtvertrages eingestellt und hat sie damals einen Ausweichbetrieb mit der Begründung erworben und den Erwerb behördlich genehmigt erhalten, dass sie nach Ablauf der Pachtung auf diesen Kotten als Ersatz angewiesen sei.

Das Beschwerdegericht verweist die Antragstellerin auf die Bewirtschaftung dieses Kottens als eine zwar gegenüber der bisherigen Pachtung erheblich verkleinerte, aber immerhin für sie als alleinstehende Person ausreichende Lebensgrundlage. Die Rechtsbeschwerde bekämpft das mit dem Hinweis, das Beschwerdegericht habe unberücksichtigt gelassen, dass der Kotten von Mietern bewohnt sei, die Mieterschutz genössen, so dass nicht einmal Wohnraum für die Antragstellerin, geschweige denn für das benötigte Gesinde (mindestens einen Knecht und ein Mädchen) vorhanden sei. Dieser Angriff reicht allein nicht aus, um der Würdigung des Beschwerdegerichts die Grundlage zu entziehen. Die Antragsgegnerin hatte vorgotragen, das Wohnhaus auf dem Kotten habe 15 Zimmer und es wohnten 4 Mietparteien darin, eine Vierzimmervohnung auf dem Hofe könne von der Antragstellerin sofort bezogen werden, bis 1950 sei der Kotten für eine monatliche Pacht von 100 DM verpachtet gewesen und der Pächter (P) habe mit seiner Familie darauf seine Existenz gehabt (S 2 des Schriftsatzes vom 16. April 1951). In ihrer Gegenerklärung (S 3/4 des Schriftsatzes vom 12. Mai 1951) ist die Antragstellerin diesem Vorbringen der Antragsgegnerin nur insoweit entgegengetreten, als sie behauptet hat, der Kotten könne niemals eine Pacht von monatlich 100 DM abwerfen. Für das Beschwerdegericht

lag unter diesen Umständen kein Anlass vor, von Amts wegen zu prüfen, ob die Antragstellerin am 28. Februar 1953 den Kotten werde beziehen können. Dazu bestand umsoweniger Anlass, als die Antragstellerin bereits vom Jahre 1950 ab alles tun musste, um ihren Aufzug auf den Kotten zum 28. Februar 1953 für sich sicherzustellen. Der Angriff der Rechtsbeschwerde wäre daher nur dann rechtserheblich, wenn behauptet wäre, dass, auch wenn die Antragstellerin gleich nach Erwerb des Kottens im Jahre 1950 alle Maßnahmen zum Bezug des Kottens ergriffen haben würde, ihr ein Bezug zum 28. Februar 1952 nicht möglich geworden wäre. Allem Anschein nach kann die Antragstellerin das aber selbst in begründeter Weise nicht vorbringen. Wenn die Rechtsbeschwerde weiter rügt, auf dem Kotten fehlten Wirtschaftsgebäude vollkommen, der Kornboden diene als Abstellraum für die Mieter, da keine Keller vorhanden seien, vorhanden sei lediglich ein kleiner Stall, auf diese Gesichtspunkte gehe der Beschwerdebeschluss überhaupt nicht ein, so kann insoweit einmal auf das vorstehend bereits Gesagte verwiesen werden (Freimachung von Mietern zur rechten Zeit), zum anderen muss die Antragstellerin sich aber auch hier entgegenhalten lassen, dass sie in dieser Hinsicht nach Inhalt ihrer Schriftsätze und der Beschlüsse der Vorinstanzen in der Tatsacheninstanz nichts vorgebracht hat und daher für das Beschwerdegericht kein Anlaß bestand, solche Fragen von Amts wegen aufzuwerfen und zu prüfen. Der Amtsbetrieb im Verfahren in Landwirtschaftsachen (§ 13 Abs 2 LVO) enthebt die Beteiligten, vor allem wenn sie, wie die Antragstellerin, rechtskundig vertreten sind, nicht der Pflicht, durch eingehende Tatsachendarstellung zur Aufklärung des Sachverhalts mitzuwirken. Unterlassen sie das, so kann vom Gericht aus dem Gesichtspunkt des Amtsbetriebs nicht erwartet werden, dass es allen nur denkbaren Möglichkeiten von Amts wegen nachgeht; eine Aufklärungs- und Ermittlungspflicht kann dem Gericht nur auferlegt werden, soweit der Vortrag der Beteiligten oder der

Sachverhalt als solcher bei sorgfältiger Überlegung sich aufdrängender Gestaltungsmöglichkeiten dazu Anlass gibt. Auf Verletzung der Aufklärungspflicht kann daher die Rechtsbeschwerdeführerin sich insoweit nicht mit Erfolg berufen. Das ist jedoch der Fall, soweit das Beschwerdegericht die Antragstellerin darauf verweist, dass sie Mieteinnahmen in Höhe von monatlich 324 DM habe und nach Abzug der Steuern und sonstigen Abgaben ihre Lebensgrundlage für die Zukunft gesichert sei. Hier hat das Beschwerdegericht den Vortrag der Antragstellerin nicht berücksichtigt, dass das Miethaus in B - R in absehbarer Zeit keine Überschüsse abwerfe (S 4 des Schriftsatzes vom 12. Mai 1951; S 2 des Schriftsatzes vom 18. September 1951; Schriftsatz vom 11. Dezember 1951 nebst Anlage). Aber auch wenn dies der Fall ist, werden der Antragstellerin bei Aufgabe der Pachtung und Übernahme des Kottens in Selbstbewirtschaftung durch den Verkauf überschüssigen lebenden und toten Inventars erhebliche Barmittel zufließen, die sie für den erforderlichen Ausbau des Kottens und auch des Miethauses in B - R und auch als Zuschuß für ihren Lebensunterhalt verwenden kann, so dass sie dann bei Selbstbewirtschaftung des Kottens eine für sie ausreichende Lebensgrundlage hat. Im Ergebnis vermögen daher die Angriffe der Rechtsbeschwerde nicht die Feststellung des Beschwerdegerichts in Frage zu stellen, dass die Antragstellerin bei Verlust der Pachtung eine ausreichende Lebensgrundlage behalte.

Soweit die Rechtsbeschwerde die Feststellung des Beschwerdegerichts angreift, zwar nicht sofort, aber zum 1. März 1953 lägen für die Antragsgegnerin die Voraussetzungen für eine Übernahme des Hofes in Selbstbewirtschaftung vor, bewegt sie sich auf tatsächlichem Gebiet und ist ihr Vorbringen für das Rechtsbeschwerdeverfahren daher unbeachtlich. Dass das Beschwerdegericht bei seiner Feststellung wesentliche Gesichtspunkte nicht gewürdigt habe, macht

die Rechtsbeschwerde nicht geltend, sie erhebt nur den Vorwurf, dass die Würdigung des Beschwerdegerichts nicht zutreffend sei.

Wenn das Beschwerdegericht zur Frage der Verlängerung anführt, die Gewährung von Pachtschutz dürfe nicht dahin führen, der Verpächterin einen neuen Pachtvertrag aufzudrängen, so rügt die Rechtsbeschwerde eine solche Einstellung an sich mit Recht als rechtsirrig; denn wenn die Voraussetzungen für eine Pachtverlängerung vorliegen, kann durchaus eine Verlängerung auf mehrere Jahre und damit sogar über die von der Antragstellerin begehrte Dauer von drei Jahren hinaus in Frage kommen. Dass das Beschwerdegericht auf Grund seiner langjährigen Erfahrung auf dem Gebiete des Pachtschutzes sich dieser Rechtslage nicht bewusst gewesen sei, muss als ausgeschlossen angesehen und daher die von der Rechtsbeschwerde gerügte Begründung im angefochtenen Beschluss dahin verstanden werden, dass lediglich im vorliegenden Fall die an sich gerechtfertigte Pachtverlängerung nicht zu einer Verlängerung auf mehrere Jahre führen dürfe, und zwar weil, wie den weiteren Gründen des angefochtenen Beschlusses zu entnehmen ist, die Antragsgegnerin auch unter Berücksichtigung der Lage der Antragstellerin ein berechtigtes Interesse habe, zum 1. März 1953 den Hof in Selbstbewirtschaftung zu nehmen, da mit Hilfe der Pachteinnahmen die erforderliche Instandsetzung der Gebäude nicht bewerkstelligt werden könne. Welcher Zeitraum als angemessen für die Verlängerung in Frage kam, unterlag dem Ermessen des Beschwerdegerichts; diese Ermessensentscheidung ist grundsätzlich einer Nachprüfung durch das Rechtsbeschwerdegericht entzogen (OGH vom 9. November 1949, RechtsdLandw 1950, 66).

Hiernach hält die vom Beschwerdegericht auf der Grundlage des § 3 Abs 1 Nr 2 und Abs 2 RPO sowie Art VII Nr 21 Buchst c BrMilRegVO Nr 84 vorgenommene Beurteilung des Sachverhalts im Ergebnis den Angriffen der Rechtsbeschwer-

de stand. In seinem zum Abdruck in der Amtlichen Sammlung bestimmten Beschluss vom 23. September 1952 (V BLw 113/51) hat der erkennende Senat näher dargelegt, dass in einem Pachtschutzverfahren auf Änderung des Pachtzinses (§ 5 RPO) im Rechtsbeschwerdeverfahren trotz der Übergangsbestimmung im § 15 Abs 1 Buch a LPG nur nachzuprüfen ist, ob das Beschwerdegericht das zur Zeit des Erlasses des Beschwerdebeschlusses (19. Dezember 1951) geltende Pachtschutzrecht richtig angewandt hat. Dieselben Grundsätze müssen auch für ein Pachtschutzverfahren auf Verlängerung des Pachtvertrages gelten, wie sich aus den in der vorgenannten Entscheidung angestellten Erwägungen ohne weiteres ergibt. Das Beschwerdegericht hat, wie oben dargelegt, das zur Zeit des Erlasses des Beschwerdebeschlusses geltende Recht richtig angewandt. Im übrigen würde aber auch eine Anwendung des § 8 LPG nicht zu einem der Antragstellerin günstigeren Ergebnis führen.

3. Die Rechtsbeschwerde war daher als unbegründet zurückzuweisen. Die Kostenentscheidung beruht auf § 10 LVR in Verbindung mit §§ 42, 43, 50 LVO. Ein Anlaß, der Antragstellerin auch die Erstattung ausserhalb des Rechtsbeschwerdeverfahrens entstandener Kosten aufzuerlegen (§ 51 LVO), bestand nicht.

Dr. Pritsch

Dr. Hückinghaus

Dr. Tasche