

BUNDESGERICHTSHOF

V BLw 17/69

BESCHLUSS

in der Landwirtschaftssache

betreffend die Beanstandung des Pachtvertrages vom 17. Januar 1968, abgeschlossen zwischen Freifrau Ottilie von und zu B [REDACTED] in W [REDACTED], als Verpächterin und dem Landwirt Bernhard H [REDACTED] in E [REDACTED] als Pächter.

Beteiligte:

1. Landwirt Bernhard H [REDACTED] in E [REDACTED] bei P [REDACTED],
Gut Ri [REDACTED],

Antragsteller, Beschwerdeführer
und Rechtsbeschwerdegegner,

- im Rechtsbeschwerdeverfahren vertreten durch
Rechtsanwalt [REDACTED] in [REDACTED] -

2. Freifrau Ottilie von und zu B [REDACTED] in W [REDACTED] über
P [REDACTED],

3. Isa-Maria Freiin von und zu B [REDACTED] in W [REDACTED] über
P [REDACTED], gesetzlich vertreten durch ihre Mutter
Ottilie Freifrau von und zu B [REDACTED],

4. der Direktor der Landwirtschaftskammer Westfalen-
Lippe als Landesbeauftragter in M [REDACTED] (Westfalen),

Rechtsbeschwerdeführer,

- im Rechtsbeschwerdeverfahren vertreten durch die
Rechtsanwälte und Notare Dr. [REDACTED] und
[REDACTED] und Rechtsanwalt [REDACTED]
in [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat für Landwirtschaftssachen hat in der Sitzung vom 11. Dezember 1969 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin, der Bundesrichter Dr. Rothe und Dr. Grell sowie der landwirtschaftlichen Beisitzer Filter und Müller beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluß des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 6. März 1969 wird als unbegründet zurückgewiesen.

Gerichtsgebühren bleiben für das Rechtsbeschwerdevorverfahren außer Ansatz. Der Rechtsbeschwerdeführer hat dem Antragsteller die diesem im Rechtsbeschwerdevorverfahren erwachsenen außergerichtlichen Kosten zu erstatten.

Der Geschäftswert wird für das Rechtsbeschwerdevorverfahren auf 36 430 DM festgesetzt.

G r ü n d e :

I.

Freifrau Ottilie von und zu B[REDACTED] hat durch Pachtvertrag vom 17. Januar 1968 an den Landwirt Bernhard H[REDACTED], Pächter des Gutes Ri[REDACTED] bei

P■■■■■■, von dem 112,0440 ha großen Gut Wa■■■■■■ bei P■■■■■■ eine Fläche von etwa 21 ha verpachtet. Eigentümerin des Gutes Wa■■■■■■ ist die Tochter der Verpächterin; dieser steht bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres ihrer Tochter der Nießbrauch zu. Das Pachtverhältnis soll sechs Jahre für die Zeit vom 1. Januar 1968 bis zum 31. Dezember 1973 laufen. Der Pachtpreis beträgt jährlich pro ha 280 DM. Der Pächter H■■■■■■ hatte bereits im Jahr 1965 von der Verpächterin Dauergrünlandflächen von etwa 15,5 ha gepachtet.

Der Pachtvertrag ist der Landwirtschaftsbehörde am 12. Februar 1968 angezeigt worden. Durch Bescheid vom 1. März 1968 hat der Geschäftsführer der Kreisstelle P■■■■■■ der Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe als Landesbeauftragter im Kreise den Pachtvertrag unter Bezugnahme auf § 5 Abs.1 Buchst. d) des Landpachtgesetzes (LPG) beanstandet. Er hat geltend gemacht, mehrere Landwirte, unter ihnen vor allem Heimatvertriebene, seien an der Pachtung der Pachtfläche ernsthaft interessiert. Der Verpächterin seien mindestens drei leistungsfähige Pächter benannt worden. H■■■■■■ sei Inhaber eines Landwirtschaftsbetriebes von rund 192 ha Größe. Nach Abgabe von 20 ha zum Ausbau einer Umgehungsstraße behalte er immer noch rund 100 ha Ackerland und rund 50 ha Dauergrünland. Dies sei eine in jeder Weise ausreichende Existenzgrundlage. Wegen des vorliegenden Überhanges an Gebäuden ließen sich die gepachteten Flächen allerdings



auch ohne wesentliche Ergänzung des vorhandenen Inventars vom Gut Ri [REDACTED] aus gut bewirtschaften. Jedoch sei der Pächter auf die Nutzung der 21 ha großen Pachtfläche nicht angewiesen. Dagegen befänden sich in den Gemeinden E [REDACTED] und W [REDACTED] und in den benachbarten Bezirken des Kreises Bü [REDACTED] viele landwirtschaftliche Betriebe, die noch dringend der Landzulage bedürften und deren Inhaber sich seit längerer Zeit bei der Verpächterin um die Anpachtung von Teilflächen beworben hätten.

Hage hat gegen diesen Bescheid gerichtliche Entscheidung beantragt. Er ist der Meinung, der Vertrag führe nicht zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung. Das Amtsgericht - Landwirtschaftsgericht - hat durch Beschluß vom 27. September 1968 den Pachtvertrag aufgehoben.

Die sofortige Beschwerde des Antragstellers hatte Erfolg. Das Oberlandesgericht hat den Beschluß des Amtsgerichts und den Bescheid des Geschäftsführers der Kreisstelle P [REDACTED] aufgehoben und festgestellt, daß der am 17. Januar 1968 abgeschlossene Landpachtvertrag nicht zu beanstanden ist.

Es hat zur Begründung seiner Entscheidung ausgeführt: Es sei allerdings richtig, daß eine gesunde Verteilung der Bodennutzung insbesondere dann vorliege, wenn Land an die Inhaber von landwirtschaftlichen Betrieben verpachtet werde, die

aufstockungsbedürftig und aufstockungswürdig seien. Indes sei es nicht Aufgabe der Landwirtschaftsbehörde und der Landwirtschaftsgerichte, durch die Beanstandung eines Pachtvertrages eine bessere Nutzung des betroffenen landwirtschaftlichen Grundstücks herbeizuführen als durch den angezeigten Pachtvertrag. Vielmehr sei allein maßgebend, ob die vereinbarte Verpachtung zu einer ungesunden Bodennutzung führe. Sei das nicht der Fall, so sei die Beanstandung eines Pachtvertrages nicht gerechtfertigt. Die Sozialbindung des Eigentums im öffentlichen Interesse dürfe keinesfalls weitergehen, als der Zweck des Gesetzes erfordere. Die Beanstandung könne auch nicht mit der Erwägung gerechtfertigt werden, die beabsichtigte Zupachtung von 21 ha Land führe zur Häufung von landwirtschaftlichem Grundbesitz in der Hand des Antragstellers. Dieser Gesichtspunkt müsse schon deshalb als brauchbares Kriterium ausscheiden, weil nach heutigen Erkenntnissen eine rationelle Bewirtschaftung größere Flächen voraussetze. Die größeren Betriebe seien krisenfester und für eine zeitgemäße Wirtschaftsführung besser geeignet. Von besonderem Gewicht für die Beurteilung des vorliegenden Pachtvertrages sei, daß der Betrieb des Pächters mit der Zupacht wieder seine alte Flächengröße erhalte. Der Pächter sei Inhaber eines landwirtschaftlichen Betriebes in einer Größe von rund 192 ha. In der zum Betrieb gehörenden landwirtschaftlichen Nutzfläche von rund 172 ha seien Dauergrünflächen von zusammen etwa 15,5 ha enthalten. Der Betrieb habe sich

bisher zusammengesetzt aus 135 ha Ackerland, 40 ha Weide und 15 ha Wald. Die restlichen 2 ha seien Hofraum, Park, Wege, Gräben und Hofteiche. Von diesem Besitz müsse der Pächter im Herbst 1968 insgesamt 20 ha Land abgeben. Durch die Hinzupachtung von 21 ha aufgrund des beanstandeten Pachtvertrages werde die ursprüngliche Größe der Betriebsfläche wiederhergestellt werden, ohne daß eine wesentliche Unterbrechung oder Änderung in der Art der Bewirtschaftung und der Planung einzutreten brauche. Nach der Hinzupachtung verfüge der Pächter über insgesamt 193 ha, von denen 143,25 ha Ackerland, 33,75 ha Weide und 15 ha Wald seien. Der Betrieb sei auf Veredelungswirtschaft ausgerichtet und besonders gut geführt. Der Antragsteller sei ein besonders tüchtiger Landwirt und habe den Betrieb auf seinen heutigen guten Stand gebracht. Der Pächter sei auf die neue Pachtfläche, die sich unmittelbar an seinen Betrieb anschließe und gerade deshalb besonders für ihn geeignet sei, dringend angewiesen. Er brauche sie, um seinen Betrieb wie bisher rationell und wirtschaftlich führen zu können. Der Betrieb sei strukturell auf die alte Flächengröße ausgerichtet. Das gelte für die Viehhaltung ebenso wie für die vorhandenen Arbeitskräfte und Maschinen. Nach dem endgültigen Verlust von rund 20 ha würde sich ein Überhang an lebendem und totem Inventar ergeben. Der Pächter halte 155 Stück Rindvieh (50 bis 60 Milchkühe und 90 bis 100 Stück Jungvieh). Er habe auch einige Zuchtbullen. Der Bestand an Schweinen werde als Zucht- und Mastbetrieb geführt; es handele sich um

eine Herdbuchzucht. Im Durchschnitt würden 450 bis 500 Schweine gehalten. Jährlich würden etwa 700 Mastschweine umgesetzt. Regelmäßig seien etwa 40 Sauen vorhanden. Daneben halte der Pächter ständig etwa 40 Schafe. Von besonderer Bedeutung sei der Saatvermehrungsbetrieb, der etwa $\frac{1}{3}$ der Acker-nutzung in Anspruch nehme. Die Wirtschaftsgebäude seien sogar auf eine Grundstücksfläche von 225 ha abgestellt. Zum Maschinenbestand gehörten drei Trecker, ein Mährescher und das sonstige übliche Gerät. Sechs Familien seien im Betrieb tätig. Der Pächter beschäftige ständig zwei Melker, zwei Treckerfahrer und einen Schweinemäster. Der Betrieb diene auch als Lehrbetrieb mit männlichen und weiblichen Lehrlingen und Meisteranwärtern. Insgesamt sei der Betrieb besonders gut durchorganisiert. Die Viehhaltung, das Weideland und die Saatvermehrung seien in rationeller Weise aufeinander abgestellt. Bei einem Verlust von 80 Morgen würde der Pächter etwa 800 dz Getreide weniger ernten; er müßte die Saatvermehrung einschränken, Futtergetreide anbauen und auch Vieh abschaffen. Andererseits werde viel Stallmist gebraucht, da der Boden nach Humus verlange. Die Bodenwertzahlen lägen zwischen 43 und 57 Punkten; der Hektarsatz betrage 1300. Die hinzugepachteten 21 ha seien reines Ackerland. Der Pächter wolle sie auch weiter als Ackerland nutzen. Er müsse seine Verpflichtungen gegenüber dem Saatzüchter einhalten. Das Saatgut bedürfe einer besonders sorgfältigen Behandlung.

Bei einer Verringerung der Pachtfläche müßte der Pächter auch Arbeitskräfte abschaffen. Dann ließe sich der Betrieb nicht mehr so rationell weiterführen wie bisher. Vor allem müßten die Melker aufgegeben werden. Auch die vorhandenen Maschinen, die in einem tadellosen Zustand seien, könnten nicht mehr rationell ausgenutzt werden. Der Pächter würde ohne die Hinzupachtung der Fläche in der Führung seines vorbildlichen Betriebes einen schweren Rückschlag erleiden.

Diesem vordringlichen wirtschaftlichen Interesse des Pächters an der Erhaltung seiner ursprünglichen Pachtfläche stünden keine überwiegenden Interessen anderer Pächter oder Eigentümer von kleinen Betrieben gegenüber, die gerade im öffentlichen Interesse den Vorzug verdienten. Schrumpfp Prozesse müßten auch in der Landwirtschaft in Kauf genommen werden.

II.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die Rechtsbeschwerde des Direktors der Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe. Sie ist rechtzeitig eingelegt und begründet worden. Der Rechtsbeschwerdeführer ist auch beschwerdeberechtigt (§ 32 Abs. 2 und 3 LwVG). Das Oberlandesgericht hat die Rechtsbeschwerde gegen seinen Beschluß zugelassen. Zur Begründung der Rechtsbeschwerde wird ausgeführt:

Es sei berichtigend anzumerken, daß die landwirtschaftlichen Nutzflächen im Jahr 1935 177 ha betragen hätten. Davon seien 1961 20 ha veräußert und 1965 15,5 ha zugepachtet worden, so daß sich damit im Jahr 1965 nur ein Weniger von 4,5 ha gegenüber den Größenverhältnissen im Jahr 1935 ergebe. Somit würde die strittige Zupacht in Größe von 21 ha zu einer Aufstockung von 16,5 ha gegenüber dem Zustand von 1935 führen. Es könne nicht bestritten werden, daß die Zupacht für den Betrieb des Antragstellers sinnvoll und von Vorteil sei und in dieser Hinsicht auch keine ungesunde Verteilung der Bodennutzung darstelle. Damit allein sei aber dem wohlverstandenen Sinn des Gesetzes noch nicht Genüge getan. Eine Zupacht könne eine ungesunde Verteilung dann darstellen, wenn die Verpachtung nach den allgemeinen Grundsätzen der Agrarpolitik als ungesund anzusehen sei. Das sei der Fall, wenn aufstockungsbedürftige und aufstockungswürdige landwirtschaftliche Betriebe vorhanden seien, die auf eine Zupacht dringender angewiesen seien als der Antragsteller. Alsdann erscheine es nicht gesund, die in einem Fall erforderliche Aufstockung daran scheitern zu lassen, daß die im andern Fall weit weniger angezeigte Aufstockung den Vorrang erhalte. Wortlaut und Sinn des Gesetzes ließen es durchaus zu, nach den allgemeinen Grundsätzen der Agrarpolitik eine beste Lösung unter mehreren Betrieben anzustreben. Daher habe es der angefochtene Beschluß zu Unrecht abgelehnt in eine Prüfung darüber einzutreten, ob nicht der strittige Pachtver-

trag deswegen zu beanstanden sei, weil zahlreiche aufstockungsbedürftige und auch aufstockungswürdige Betriebe vorhanden seien, die nach den allgemeinen Grundsätzen der Agrarpolitik in einem solchen Maß auf Zupachtung angewiesen seien, daß die Verpachtung der Grundstücke an den Antragsteller als ungesund bezeichnet werden müsse. Zu Unrecht habe sich das Oberlandesgericht nicht mit den Interessen anderer Betriebe an der hier in Frage kommenden Zupachtung befaßt. Daher könnten die völlig einseitige Berücksichtigung der Interessen des Pächters H. und die dazu getroffenen Feststellungen keineswegs als ausreichend angesehen werden. Eine neue Prüfung unter Berücksichtigung der Interessen jener Betriebe, die als aufstockungsbedürftig und aufstockungswürdig benannt wurden, werde die Vordringlichkeit der Interessen des Pächters Hage nicht bestätigen. Zur Stütze seiner Ausführungen hat der Rechtsbeschwerdeführer ein Gutachten von Prof. J. -Hü. vorgelegt und zum Inhalt seiner Begründung gemacht.

III.

Die Rechtsbeschwerde ist nicht begründet.

1. Die Verpachtung landwirtschaftlich genutzter Grundstücke an einen Landwirt im Hauptberuf ist in aller Regel billigenwert; sie kann nur ausnahmsweise zu einer ungesunden Verteilung der Bodennut-

zung führen (vgl. Beschluß des Senats vom 11. Juli 1961 - V BLw 26/60 - RdL 1961, 229). Letzteres kann der Fall sein, wenn etwa aus in der Person des Pächters gegebenen Gründen zu erwarten ist, daß die Verpachtung zu einer mangelhaften Bodenbewirtschaftung führen wird. Daß ein solcher Fall hier gegeben ist, behauptet auch der Rechtsbeschwerdeführer nicht. Die Auswahl unter geeigneten Pächtern muß aber schon aus verfassungsrechtlichen Gründen dem Verpächter überlassen bleiben. Es ist nicht Aufgabe der Landwirtschaftsgerichte, den Bodenverkehr positiv zu lenken. Das vom Gesetz geschaffene Lenkungsmittel der Beanstandung ist ein negatives; es dient der Abwehr einer im agrarpolitischen Interesse unerwünschten Verpachtung. Es steht den Landwirtschaftsgerichten auch nicht zu, unter mehreren in Frage kommenden Landwirten im Hauptberuf die Auswahl zu treffen, welchem von ihnen wegen größerer Landbedürftigkeit der Vorzug zu gewähren sei. Auch insoweit steht die Auswahl dem Verpächter zu, auch dann, wenn es im Interesse der Förderung der Agrarstruktur erwünscht sein könnte, einen anderen Bewerber zu bevorzugen. Es kann der Auffassung des Rechtsbeschwerdeführers jedenfalls in dieser Allgemeinheit nicht gefolgt werden, eine Zupacht stelle eine ungesunde Verteilung der Bodennutzung dar, wenn aufstockungsbedürftige und aufstockungswürdige landwirtschaftliche Betriebe vorhanden seien, die auf die Zupacht dringender angewiesen seien als der vom Eigentümer ausgesuchte Pächter.

2. Der Senat hat sich in der erwähnten Entscheidung der im Schrifttum vertretenen Auffassung angeschlossen, eine ungesunde Verteilung der Bodennutzung könne in einer durch die Verpachtung herbeigeführten wirtschaftlich und volkswirtschaftlich nicht gerechtfertigten übermäßigen Besitzanhäufung liegen. Selbst vom Boden dieser Meinung aus ist aber im gegebenen Fall eine ungesunde Verteilung der Bodennutzung zu verneinen. Denn die in Frage stehenden Größenzahlen von rund 143 ha Ackerland, 34 ha Weideland und 15 ha Wald überschreiten nicht jene Grenze, von der an eine übermäßige Besitzanhäufung bei Beachtung der gegenwärtigen Lage der Landwirtschaft im westeuropäischen Raum und des Bestrebens Großbetriebe zu schaffen, angenommen werden könnte (vgl. OLG Celle RdL 1965, 67).

Es war daher nicht Aufgabe der Landwirtschaftsgerichte, eine nach agrarpolitischen Gesichtspunkten optimale Lösung unter den mehreren Betrieben zu finden und es brauchte sich das Oberlandesgericht, entgegen der Meinung des Rechtsbeschwerdeführers, nicht näher mit den Interessen jener Betriebe zu befassen, die nach Ansicht des Rechtsbeschwerdeführers bevorzugt werden sollten.

3. Allerdings kann eine Beanstandung eines Pachtvertrages (§ 5 Abs. 1 d LPG) aus besonderem Grunde gerechtfertigt sein. Der Gesetzgeber hat das Merkmal der ungesunden Verteilung in § 9 Abs. 2 GrdStVG

dahin erläutert, daß eine ungesunde Verteilung in der Regel vorliegt, wenn das beabsichtigte Rechtsgeschäft Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspricht. Das kann der Fall sein, wenn der Erfolg spezieller behördlicher Maßnahmen zur Förderung der Agrarstruktur, beispielsweise einer Flurbereinigung oder einer Ansiedlung von Flüchtlingen, durch die Verpachtung entscheidend gefährdet würde (vgl. Lange/Wulff, Landpachtrecht § 5 Anm. 51). Daß ein Fall der Gefährdung spezieller gezielter Maßnahmen zur Förderung der Agrarstruktur hier vorliege, trägt der Rechtsbeschwerdeführer nicht vor. Es ist nicht behauptet worden, es seien bestimmte Maßnahmen von den zuständigen Behörden vorbereitet oder wenigstens geplant, die durch die Verpachtung an Hage gefährdet werden könnten.

Mit Rücksicht auf die krisenfestere wirtschaftliche Lage von landwirtschaftlichen Großbetrieben kann auch nicht davon gesprochen werden, nach allgemeinen Grundsätzen der Agrarpolitik sei es geboten, den Pachtvertrag des Antragstellers wegen ungesunder Verteilung der Bodennutzung zu beanstanden, weil den Interessen der Mitbewerber der Vorzug zu gewähren sei.

Die Rechtsbeschwerde kann aus allen diesen Erwägungen keinen Erfolg haben.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 42, 44, 45 LwVG. Der Geschäftswert war nach § 35 Abs. 1 a LwVG, § 24 Abs. 1 KostG auf 36 430 DM festzusetzen.

Dr. Augustin

Rothe

Dr. Grell