

Für das Nachschlagewerk!

Für die Amtliche Sammlung! (Nur zu 1)

1. Gesetz: LPG § 5

Rechtssatz: Die rein vorsorgliche Beanstandung eines
Landpachtvertrages ohne Angabe von Grün-
den ist gesetzlich unzulässig.

2. Gesetz: LwVG § 35 Abs 4 Satz 2

Rechtssatz: Eine Gerichtsgebühr ist auch dann nicht
zu erheben, wenn festgestellt wird,
dass eine Beanstandung nicht wirksam ist.

Aktenzeichen: V BLw 24/54

AG Varel

Beschluss des BGH vom 2. November 1954

OLG Oldenburg

B e s c h l u s s

In der Landwirtschaftssache

1. der Witwe Auguste G [REDACTED] in V [REDACTED],
2. des Landwirts Johann A [REDACTED] in J [REDACTED],

Antragsteller, Beschwerde- und Rechtsbeschwerdeführer,

vertreten durch die Rechtsanwälte [REDACTED] und [REDACTED]-[REDACTED]
in [REDACTED] ([REDACTED].),

wegen Beanstandung eines Landpachtvertrages

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat
für Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 2. November
1954 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche,
der Bundesrichter Dr. Hückinghaus und Dr. Piepenbrock so-
wie der landwirtschaftlichen Beisitzer Hesemann und Schä-
del

beschlossen:

Auf die Rechtsbeschwerden der Antragsteller
werden die Beschlüsse des Senats für Landwirtschaf-
tsachen des Oberlandesgerichts in Oldenburg vom 25.
Februar 1954 und des Amtsgerichts in Varel vom 5. De-
zember 1953 aufgehoben. Es wird festgestellt, dass die
Beanstandung des Pachtvertrages vom 18. August 1953
(durch das Kreisamt in Jever vom 15. September 1953 und
vom 22. Oktober 1953) unwirksam ist.

Gerichtsgebühren werden für das Verfahren nicht
erhoben. Aussergerichtliche Kosten werden nicht erstat-
tet.

Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerdeverfahren
wird auf 12 600 DM festgesetzt.

- 2 -

G r ü n d e :

I.

Der Witwe Auguste G. in V. (Antragstellerin zu 1) steht an einem in H. gelegenen Hof ihres verstorbenen Ehemannes der lebenslängliche Nießbrauch zu. Eigentümer dieses rund 65 ha grossen Hofes ist ihr Neffe, der Landwirt Heinrich G., der im Jahre 1945 als Ostvertriebener nach H. kam und seit einigen Jahren von dem Hof etwa 12 ha mit einem Teil der Wohn- und Wirtschaftsgebäude als Pächter bewirtschaftet. Der grössere Teil der Gebäude mit 10,3443 ha Land war bisher an den Landwirt F. verpachtet. 13 ha sind an den Landwirt K. und der Rest in kleineren Parzellen anderweitig verpachtet.

Die Nießbraucherin hat, nachdem F. seine Pachtung aufgegeben hat, durch Vertrag vom 18. August 1953 die bisher von F. genutzten Teile des Hofes auf die Dauer von sechs Jahren an den Landwirt Johann A. (Antragsteller zu 2) verpachtet. Der Pachtzins beträgt 195 DM je ha. Ausserdem hat der Pächter der Verpächterin jährlich 2 Fuder Brennholz zu liefern.

Am 19. August 1953 haben die Antragsteller die Verpachtung dem Kreisamt des Kreises Fr. als der zuständigen Landwirtschaftsbehörde unter Übersendung des Pachtvertrages angezeigt. Mit Schreiben vom 15. September 1953 hat das Kreisamt die Verpachtung ohne Angabe von Gründen vorsorglich beanstandet und mit einem weiteren Schreiben vom 18. September 1953 auf die Bedenken gegen die Verpachtung hingewiesen und den Vertragsparteien Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Nach Einholung eines Gutachtens des Kuratoriums für Wirtschaftsberatung der vorläufigen Landwirtschaftskammer Weser-



Ems hat die Landwirtschaftsbehörde durch Schreiben vom 22. Oktober 1953, das den Vertragsparteien am 24. Oktober 1953 zugestellt ist, den Pachtvertrag endgültig beanstandet mit der Begründung, dass die beabsichtigte Verpachtung zu einer volkswirtschaftlich und betriebswirtschaftlich schädlichen Aufteilung des Hofes und zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führe. Die Antragsteller wurden aufgefordert, den Pachtvertrag bis zum 25. November 1953 aufzuheben. Die Nießbraucherin wurde angehalten, die gesamten Wohn- und Wirtschaftsgebäude mit den bereits verpachteten 12 ha und den dem Antragsteller zu 2 zugedachten Grundstücken geschlossen an einen Pächter zu verpachten. Hiergegen haben die Vertragsteile Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt. Das Amtsgericht (Landwirtschaftsgericht) hat den Pachtvertrag aufgehoben mit der Begründung, dass die vorgesehene Verpachtung eine betriebswirtschaftlich schädliche Aufteilung des Hofes zur Folge haben würde. Die sofortigen Beschwerden der Antragsteller hat das Oberlandesgericht zurückgewiesen. Hiergegen richten sich die (vom Oberlandesgericht zugelassenen) Rechtsbeschwerden, mit denen die Antragsteller die Aufhebung der Vorentscheidungen und die Genehmigung des Pachtvertrages erstreben.

Die Rechtsbeschwerden mussten Erfolg haben.

Im § 5 Abs 1 und 2 LPG ist bestimmt:

(1) Die Landwirtschaftsbehörde kann einen anzeigepflichtigen Landpachtvertrag oder die Änderung eines solchen Vertrages binnen vier Wochen nach Eingang der Anzeige beanstanden. Die Beanstandung ist nur zulässig, wenn

- a) durch die Verpachtung die ordnungsmässige Bewirtschaftung eines Grundstücks gefährdet erscheint,
- b) die Vertragsleistungen des Pächters nicht in einem angemessenen Verhältnis zu dem Ertrag stehen, der bei ordnungsmässiger Bewirtschaftung nachhaltig zu erzielen ist,
- c) die Verpachtung eine volkswirtschaftlich oder betriebswirtschaftlich schädliche Aufteilung eines Betriebes oder Grundstücks oder sonst erhebliche Nachteile für die Landeskultur zur Folge haben oder
- d) die Verpachtung zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führen würde.

(2) In dem Beanstandungsbescheid sind die Vertrags-
teile aufzufordern, den Vertrag bis zu einem bestimmten Zeitpunkt, der mindestens vier Wochen nach Zustellung des Bescheides liegen soll, aufzuheben oder in bestimmter Weise zu ändern.

Das Oberlandesgericht (vgl. Abdruck des Beschlusses RechtdLandw 1954, 178) prüft zunächst die Frage, ob durch die vorsorgliche Beanstandung des Pachtvertrages die gesetzliche Beanstandungsfrist von vier Wochen gewahrt ist. Es bejaht diese Frage und führt dazu aus: Es sei nicht zu verkennen, dass die vorsorgliche Beanstandung ohne Angabe der Beanstandungsgründe und ohne Aufforderung nach § 5 Abs 2 LPG sehr zweifelhaft sei. Der Wortlaut des Gesetzes sei nicht völlig eindeutig, da im § 5 Abs 1 LPG nur die Beanstandung schlechthin innerhalb vier Wochen nach Eingang der Anzeige gefordert werde, während im § 5 Abs 2 des Gesetzes der nähere Inhalt des Beanstandungsbescheides vorgeschrieben sei. Es sei daher denkbar, dass der Gesetzgeber die Zulässigkeit

einer vorläufigen Beanstandung vor Erteilung des endgültigen formgerechten Beanstandungsbescheides nicht habe ausschließen wollen. Die zur Frage der Änderung und Ergänzung von Genehmigungsbescheiden im landwirtschaftlichen Grundstückverkehr aufgestellten Grundsätze könnten hier nicht herangezogen werden, weil die Erteilung oder Versagung der Genehmigung unmittelbar Wirkungen auf die zivilrechtliche Wirksamkeit des Vertrages habe. Auch die Grundsätze über die Gültigkeit von Verwaltungsakten könnten nicht ohne weiteres übernommen werden. Wenn man sie heranziehen wolle, ergebe sich, dass der in der vorsorglichen Beanstandung liegende Verwaltungsakt nicht als unwirksam angesehen werden könne, weil später ein formgerechter Beanstandungsbescheid ergangen sei. Vor allem sprächen aber praktische Erwägungen für die Zulassung der vorsorglichen Beanstandung. Nach der Regelung in Niedersachsen sei der Landkreis die für die Beanstandung von Landpachtverträgen zuständige Landwirtschaftsbehörde. Dieser bediene sich zur Erfüllung der ihm übertragenen Aufgaben nach einem Ministerialerlass eines besonderen Grundstücksausschusses, der im allgemeinen zur Frage der Beanstandung eines Pachtvertrages erst nach Anstellung von Ermittlungen Stellung nehmen könne. Dazu werde es in der Regel erforderlich sein, dass ein Mitglied des Ausschusses sich den zu verpachtenden Betrieb ansehe und daß auch eine Stellungnahme des zuständigen Ortslandvolkvereins und gegebenenfalls der Außenstellen der Landwirtschaftskammer eingeholt werde. Diese Ermittlungen könnten nicht in allen Fällen innerhalb von vier Wochen abgeschlossen werden. Eine Stellungnahme des Grundstücksausschusses könne auch deshalb nicht immer rechtzeitig ergehen, weil der Ausschuss nur an bestimmten Tagen Sitzungen abhalte. Im übrigen würden durch eine vorsorgliche Beanstandung die Rechte der Vertragsparteien nicht wesentlich beeinträchtigt, da sie innerhalb der vom Gesetz vorgeschriebenen Frist erführen, dass gegen die Verpachtung Bedenken beständen, und ihnen Gelegenheit

gegeben werde, diese Bedenken auszuräumen oder auch Änderungswünschen nachzukommen. Es liege auch im Interesse der Parteien, daß die Landwirtschaftsbehörde den Sachverhalt genügend aufkläre und nicht infolge Zeitdrucks eine Beanstandung mit Gründen ausspreche, die erst nachher im gerichtlichen Verfahren eingehend geprüft werden könnten. Es sprächen danach überwiegend praktische Gründe für die Zulässigkeit einer vorsorglichen Beanstandung. Die Frage, welcher Zeitraum zwischen der vorsorglichen und endgültigen Beanstandung liegen dürfe, könne hier dahingestellt bleiben, weil die zwischen der ersten Beanstandung und dem endgültigen Bescheid liegende Frist, die der weiteren Aufklärung gedient habe, nicht unangemessen lang sei.

Sachlich hält das Beschwerdegericht die Beanstandung für begründet, weil die beabsichtigte Verpachtung sowohl eine volkswirtschaftlich als auch eine betriebswirtschaftlich schädliche Aufteilung des Hofes zur Folge haben würde und ausserdem durch die Art der Verpachtung die ordnungsmässige Bewirtschaftung des Grundstücks gefährdet erscheine

2. Die Rechtsbeschwerde hält die vorläufige Beanstandung eines Landpachtvertrages für schlechthin unzulässig, weil sie im Gesetz keine Stütze finde. Die Beanstandungsfrist von vier Wochen sei ausserordentlich lang. Sie entspreche den Fristen, die im allgemeinen vom Gesetz zur Anfechtung von Entscheidungen gegeben würden. Es handele sich also um eine Frist, innerhalb deren der einzelne und auch eine Behörde sich darüber klar werden müßten, ob ein Rechtsmittel gegen die anzufechtende Entscheidung eingelegt werden solle oder nicht. Innerhalb von vier Wochen müsse die Landwirtschaftsbehörde, die ja ihren Bezirk aufs genaueste kennen müsse und kenne, auch eine Entscheidung darüber treffen können, ob ein einfacher Landpachtvertrag

zu beanstanden sei oder nicht. Wenn die gegenteilige Ansicht des Oberlandesgerichts richtig wäre, läge es völlig im Belieben der Landwirtschaftsbehörde, wann der Vertrag beanstandet oder genehmigt werde. Im vorliegenden Fall habe die Landwirtschaftsbehörde sogar sich selbst eine Frist gegeben, die über eine doppelte Vierwochenfrist hinausgehe. Im übrigen sprächen entgegen der Auffassung des Beschwerdegerichts gerade praktische Erwägungen dafür, daß innerhalb der vierwöchigen Frist eine endgültige Entscheidung von der Landwirtschaftsbehörde getroffen werde, weil Pächter und Verpächter alsbald Klarheit darüber haben müßten, ob ihr Vertrag beanstandet werde oder nicht. Wenn man die vorläufige Beanstandung innerhalb der gesetzlichen Frist für zulässig und ausreichend halten wollte, sei die endgültige Beanstandung überhaupt an keine Frist gebunden. Aus diesen Gründen sei die Auffassung des Beschwerdegerichts nicht haltbar. Im übrigen seien auch die sachlichen Voraussetzungen für eine Beanstandung des Pachtvertrages nicht gegeben.

3. Die nach Art VI KRG Nr 45 für die Verpachtung land- oder forstwirtschaftlicher Grundstücke vorgeschriebene Genehmigung der Landwirtschaftsbehörde ist mit dem Inkrafttreten des Landpachtgesetzes (1. Juli 1952) fortgefallen. Landpachtverträge bedürfen danach keiner Genehmigung mehr. Der Verpächter ist jedoch verpflichtet, den Abschluss eines Landpachtvertrages der Landwirtschaftsbehörde anzuzeigen (§ 3 LPG). Das Gesetz sieht im § 5 ein besonderes Verfahren vor, in dem ein Pachtvertrag aus den dort angeführten Gründen innerhalb einer Frist von vier Wochen von der Landwirtschaftsbehörde beanstandet werden kann mit der Wirkung, daß der Vertrag, wenn die Vertragsteile ihn nicht bis zu einem bestimmten Zeitpunkt aufheben oder in der von der Landwirtschaftsbehörde geforderten Weise ändern, mit Ablauf der Frist als aufgehoben gilt, sofern nicht einer der Vertragsteile binnen der Frist einen Antrag auf gerichtliche Entscheidung stellt (§ 5 Abs 3 LPG).

Die Entscheidung hängt deshalb in erster Linie davon ab, ob die vorsorgliche Beanstandung des Pachtvertrages innerhalb der

vierwöchigen Frist mit der nachfolgenden endgültigen Beanstandung nach Ablauf dieser Frist als eine wirksame Beanstandung im Sinne des § 5 LPG anzusehen ist. Die Auffassung des Oberlandesgerichts, das diese Frage als sehr zweifelhaft bezeichnet, aber vorwiegend aus praktischen Erwägungen bejaht, ist nicht frei von Rechtsirrtum. Praktische Erwägungen allein können die Auslegung eines Gesetzes nicht rechtfertigen. Das bei der Beanstandung eines Landpachtvertrages von der Landwirtschaftsbehörde einzuhalten-
de Verfahren ist gesetzlich genau geregelt. Aus § 5 LPG ergibt sich eindeutig, welchen Inhalt der Beanstandungsbescheid haben muß. Das Gesetz, das im § 5 Abs 2 vorschreibt, daß in dem Beanstandungsbescheid die Vertragsteile aufzufordern sind, den Vertrag bis zu einem bestimmten Zeitpunkt aufzuheben oder in bestimmter Weise zu ändern, sagt zwar in diesem Zusammenhang nicht ausdrücklich, daß der Bescheid auch die Gründe der Beanstandung enthalten müsse. Aus der Tatsache, daß die Beanstandung eines Pachtvertrages nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig ist und die Vertragsteile aufzufordern sind, den Vertrag bis zu einem bestimmten Zeitpunkt aufzuheben oder in bestimmter Weise zu ändern, folgt aber ohne weiteres, daß in dem Bescheid auch die Gründe angegeben werden müssen, aus denen die Beanstandung erfolgt und aus denen sich der Inhalt der Aufforderung dann zwangsläufig ergibt. Diese Gründe gehören ebenso wie die Aufforderung nach § 5 Abs 2 LPG zum wesentlichen Inhalt des Bescheides und stehen in untrennbarem Zusammenhang miteinander. Demgemäß bestimmt auch § 17 Abs 3 LPG in der nach §§ 51 Abs 1, 60 Abs 1 LwVG vom 1. Oktober 1953 ab geltenden Fassung, daß bei einer Beanstandung des Pachtvertrages die Landwirtschaftsbehörde die Entscheidung schriftlich zu begründen habe, damit, wie es in der amtlichen Begründung zu § 50 des Gesetzentwurfs (Bundestagsdrucksache Nr 3819 S 38) heißt, die Gründe der Beanstandung den Vertragsteilensichtlich sind. Im vorliegenden Fall ist für das Verfahren vor der Landwirtschaftsbehörde noch die Vorschrift des § 17 LPG in der ursprünglichen Fassung maßgebend, wonach bis zum Erlaß einer bundesgesetzlichen Verfahrensordnung für Landwirtschaftssachen die bisher in den

Ländern geltenden Vorschriften in Genehmigungs- und Pachtschutzsachen entsprechend anzuwenden waren. Nach § 28 Abs 1 LVO hatte die Landwirtschaftsbehörde im Genehmigungsverfahren - abgesehen von dem Fall, daß die Genehmigung antragsgemäß erteilt wurde - die Entscheidung schriftlich zu begründen. Auch daraus folgt, daß schon vor dem 1. Oktober 1953 der Beanstandungsbescheid eine Begründung enthalten mußte.

Der Beanstandungsbescheid ist ein Verwaltungsakt. Jedoch können die Grundsätze über die Nichtigkeit oder Anfechtbarkeit von Verwaltungsakten, wie auch das Oberlandesgericht nicht verkennt, auf einen mangelhaften Beanstandungsbescheid insoweit nicht angewandt werden, als die Beanstandung eines Pachtvertrages im § 5 LPG eine besondere Ausgestaltung erfahren hat. Die Beanstandung des Pachtvertrages stellt einen behördlichen Eingriff in die Vertragsfreiheit dar. An die Wahrung der Form und Frist der Beanstandung sind deshalb, wie Lange-Wulff (LPG § 5 Anm 55) zutreffend hervorheben, im Interesse der Sicherheit des Landpachtverkehrs strenge Anforderungen zu stellen. Ein Beanstandungsbescheid, der weder die Gründe der Beanstandung enthält noch der Vorschrift des § 5 Abs 2 LPG entspricht, kann die gesetzlichen Folgen der Beanstandung nicht auslösen.

Die allgemeine Frage, welche Wirkungen ein mangelhafter Beanstandungsbescheid hat, insbesondere ob, wie Lange-Wulff (LPG § 5 Anm 55, 59) meinen, ein Bescheid, bei dem die gesetzlich vorgeschriebene Form nicht gewahrt ist, als schlechthin unwirksam anzusehen ist oder ob das Fehlen der Begründung die Entscheidung der Landwirtschaftsbehörde im Genehmigungsverfahren nicht völlig unwirksam macht und ob dies auch für das Beanstandungsverfahren zu gelten hat, wie offenbar neuerdings Lange-Wulff (LwVG § 51 Anm 4 in Verbindung mit S 182 Anm 4 zu § 26 ff LVO) unter Hinweis auf Barnstedt-Meyer (LVO § 28 Anm 2 a) und die einen anderen Sachverhalt betreffenden Entscheidungen des erkennenden Senats vom 30. Januar 1951 (V BLw 59/49 RechtdLandw 1951, 132 134) und des Oberlandesgerichts Oldenburg vom 5. März 1951 (RechtdLandw 1951, 127) annehmen, kann im gegenwärtigen Verfahren dahingestellt bleiben. Die Entscheidung der Landwirtschaftsbehörde vom 15. September 1953

enthält lediglich eine rein vorsorgliche Beanstandung ohne Angabe von Gründen. Fischer-Wöhrmann (LPG 1. Aufl § 5 Bem II 3 = RechtdLandw 1952, 197 ff jetzt 2. Aufl § 5 Anm 10 und 20) gehen zunächst zutreffend davon aus, dass die Landwirtschaftsbehörde innerhalb der Frist von vier Wochen sämtliche Beanstandungsgründe zu prüfen habe und, wenn dies versäumt sei, den einen oder anderen Grund innerhalb der Beanstandungsfrist von vier Wochen noch nachschieben könne, halten aber gleichwohl eine rein vorsorgliche Beanstandung - offenbar auch ohne Angabe von Gründen - für zulässig in Zweifelsfällen, in denen die Landwirtschaftsbehörde innerhalb der Frist von vier Wochen den Sachverhalt nicht genügend aufklären könne. Diese Auffassung kann nicht gebilligt werden. Die vorsorgliche Beanstandung eines Pachtvertrages ist im Gesetz nicht vorgesehen. Dadurch, dass die Beanstandungsfrist auf vier Wochen bemessen wurde, hat der Gesetzgeber bereits der Tatsache Rechnung getragen, dass die Landwirtschaftsbehörde in der Regel zur Aufklärung des Sachverhalts noch Ermittlungen anstellen muss. Zuständige Landwirtschaftsbehörde ist im Lande Niedersachsen der Landkreis, der entsprechend einer Empfehlung des Ministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 9. April 1953 (NdsMBL 173) zur Vorbereitung seiner Entscheidung sich der Mitwirkung eines besonderen Ausschusses bedient. Der Umstand, dass dieser Grundstücksausschuss, wie das Oberlandesgericht ausführt, im allgemeinen erst Stellung nehmen kann, wenn er selbst vorher Ermittlungen über die tatsächlichen Verhältnisse angestellt hat, die nicht immer innerhalb von vier Wochen abgeschlossen werden können und im übrigen die Stellungnahme des Ausschusses auch deshalb nicht immer rechtzeitig erfolgt, weil nur an bestimmten Tagen Sitzungen abgehalten werden, kann für die Beurteilung nicht entscheidend sein. Dieser Auffassung ist offenbar auch der Niedersächsische Minister für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, der in einem Runderlass vom 10. April 1953 unter II Ziff 7 (NdsMBL 1953, 174 176) die Landwirtschaftsbehörden

ersucht hat, alles zu tun, um die gesetzliche Frist des § 5 Abs 1 LPG einzuhalten, wobei er ausdrücklich darauf hinweist, daß für die Prüfung, ob ein der Anzeigepflicht unterliegender Landpachtvertrag beanstandet werden müsse, der Landwirtschaftsbehörde eine Frist von längstens vier Wochen nach Eingang der Anzeige der Verpachtung zur Verfügung stehe und dass innerhalb dieser Frist nicht nur die Prüfung abgeschlossen werden müsse, sondern auch - im Falle der Beanstandung - der Beanstandungsbescheid den Vertragsteilen zuzustellen sei, da eine spätere Beanstandung gesetzlich nicht möglich sei. Er bemerkt dazu weiter zutreffend, dass eine vorsorgliche auf unzureichender Klärung des Sachverhalts beruhende Beanstandung zu Rechtsunsicherheit und Rechtsunklarheit führe und auch der Absicht des Gesetzgebers widerspreche, innerhalb der vorgeschriebenen Frist eindeutig Gewissheit darüber herbeizuführen, ob und gegebenenfalls in welcher Richtung die Behörde eine Änderung oder Aufhebung des Pachtvertrages verlange.

Für die Unzulässigkeit einer rein vorsorglichen Beanstandung sprechen auch noch folgende Erwägungen:

Die gesetzliche Frist des § 5 Abs 1 LPG ist eine Ausschlussfrist, die nicht verlängert werden kann. Die Zulassung einer vorsorglichen Beanstandung würde dazu führen, dass die Landwirtschaftsbehörde selbst die gesetzliche Beanstandungsfrist sogar auf unbestimmte Zeit verlängern könnte; denn wollte man eine vorsorgliche Beanstandung innerhalb der Frist mit nachfolgender endgültiger Entscheidung nach Ablauf der Frist für zulässig halten, so wäre für die endgültige Beanstandung überhaupt keine Frist gegeben, und es bestände nicht einmal (wie bisher im Pachtgenehmigungsverfahren und für die übrigen Genehmigungsverfahren auch noch weiterhin nach § 31 Abs 5 LVO) ein Zwang für die Landwirtschaftsbehörde, nach Ab-

lauf einer vom Gesetz bestimmten Frist eine bis dahin noch nicht zur Entscheidung gediehene Sache an das Landwirtschaftsgericht abzugeben. Nach dem Sinn und Zweck der gesetzlichen Regelung sollen die Vertragsteile binnen vier Wochen nach Eingang der Anzeige der Verpachtung Klarheit darüber erhalten, ob und aus welchen Gründen gegen den Vertrag Bedenken erhoben werden, damit sie sich alsbald über eine etwaige Änderung des Vertrages schlüssig werden oder, worauf sie einen Rechtsschutzanspruch haben, gegen eine von ihnen für unbegründet erachtete Beanstandung das Gericht anrufen können. Bei der Annahme, dass durch eine vorsorgliche Beanstandung die Rechte der Vertragsparteien nicht wesentlich beeinträchtigt würden, weil sie ja innerhalb der gesetzlichen Frist erführen, dass gegen die Verpachtung Bedenken beständen und ihnen Gelegenheit gegeben werde, diese Bedenken bereits im Verfahren vor der Landwirtschaftsbehörde auszuräumen, übersieht das Beschwerdegericht, dass die rein vorsorgliche Beanstandung überhaupt keine Gründe enthält, Pächter und Verpächter also gar nicht erfahren, weshalb der Vertrag beanstandet wird, und die Vertragsteile auch durch das Verhalten der Landwirtschaftsbehörde bis auf weiteres für unbestimmte Zeit gehindert würden, das Gericht anzurufen. Gerade das muss aber nach der klaren gesetzlichen Regelung aus rechtsstaatlichen Gründen zum Schutze der Rechte der Bürger gegenüber der öffentlichen Hand (wie auch sonst, vgl. § 48 Abs 2 BrMilRegVO Nr 165) verhindert werden.

Wenn die Frist von vier Wochen sich in der praktischen Handhabung des Gesetzes als zu kurz erweist, kann es nur Sache des Gesetzgebers sein, eine Verlängerung der Frist in Erwägung zu ziehen, sofern nicht durch eine Änderung der von der Regelung in anderen Ländern (z.B. in Nordrhein-Westfalen, wo sich anscheinend bisher keine Schwierigkeiten ergeben haben) abwei-

chenden Organisation der Landwirtschaftsbehörden in Niedersachsen oder durch eine Vereinfachung des Verfahrens, das der Vorbereitung der Entscheidung der Landwirtschaftsbehörde dient, Abhilfe geschaffen werden kann. Den Verwaltungsbehörden und den Gerichten steht es nicht zu, sich über klare vom Gesetzgeber bestimmte Fristen hinwegzusetzen. Würden sie sich nicht an diese Fristen halten, so würde Rechtsunsicherheit eintreten.

Beanstandungen gab es schon früher und gibt es auch jetzt, wie noch bemerkt werden mag, im kommunalen und sonstigen Aufsichtsrecht (vgl. z.B. PrZustG vom 1. August 1883 - GS 237 - §§ 15, 29; die neueren Gemeindeordnungen - Zusammenstellung von Loschelder, Die Gemeindeordnungen in den westdeutschen Ländern, 1953 - ; RVO § 1355; Gesetz über die Verwaltungsgerichtsbarkeit in der Amerikanischen Zone § 40 a Abs 3). Wo die Beanstandung seitens der Aufsichtsbehörde innerhalb einer bestimmten Frist erfolgen muß (wie z.B. im Falle des § 66 Abs 2 der Badischen Gemeindeordnung vom 23. September 1948 - GVBl 177 - idF des Gesetzes vom 6. Oktober 1950 - GVBl 277 -), ist, soweit ersichtlich, die Frage der Zulässigkeit einer vorsorglichen Beanstandung bisher nicht aufgetaucht. Soweit für das Beanstandungsrecht keine Fristen bestehen, hat das - aus drohendem Fristablauf - zu § 5 LPG entstandene Problem einer vorsorglichen Beanstandung nicht auftreten können. Auch im Privatrechtsverkehr gibt es vorsorgliche Rechtsgeschäfte, z.B. vorsorgliche Kündigungen. Ihre Zulassung hat ihren Grund darin, daß solche Rechtsgeschäfte dazu bestimmt sind, eine Rechtslage zu klären, während im Gegensatz hierzu die Zulassung einer vorsorglichen Beanstandung zu Rechtsunsicherheit führen würde.

Die vorsorgliche Beanstandung muss danach als unzulässig und unwirksam bezeichnet werden. Die Rechtslage ist deshalb so anzusehen, als wenn innerhalb der Beanstandungsfrist keine Beanstandung erfolgt wäre. Der Pachtvertrag gilt somit als nicht beanstandet.

Die Entscheidungen des Oberlandesgerichts und des Amtsgerichts mußten deshalb ohne sachliche Prüfung der Beanstandungsgründe aufgehoben werden. Eine Entscheidung gemäss § 5 Abs 3 Satz 2 LPG kann nicht ergehen, weil eine solche Entscheidung eine wirksame Beanstandung voraussetzt. Der Senat hat aber in Übereinstimmung mit der Auffassung von Lange-Wulff (LPG § 5 Anm 59) keine Bedenken, zur Klarstellung der Rechtslage auszusprechen, dass der Pachtvertrag nicht wirksam beanstandet ist.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 33 und einer entsprechenden Anwendung des § 35 Abs 4 Satz 2 LwVG. Die letztere Vorschrift, wonach keine Gebühr erhoben wird, wenn das Gericht in den Fällen des § 5 Abs 3 Satz 2 LPG feststellt, dass der Vertrag nicht zu beanstanden ist, setzt nach ihrem Wortlaut eine sachliche Entscheidung über die Beanstandung voraus. Sie betrifft also nicht unmittelbar den vorliegenden Fall, muss jedoch entsprechend darauf angewandt werden; denn wenn schon

im Falle der Feststellung, dass der Vertrag nicht zu beanstanden ist, keine Gebühr erhoben wird, so muss dies erst recht gelten für die Feststellung, dass eine Beanstandung nicht wirksam ist.

Dr. Tasche Dr. Hückinghaus Dr. Piepenbrock