

V BLw 24/60B e s c h l u ß

In der Landwirtschaftssache

des Landwirts Kurt H. [REDACTED] in K. [REDACTED] Nr. [REDACTED], Landkreis
H. [REDACTED],Antragstellers (Pächters), Beschwerdegegners und
Rechtsbeschwerdeführers,

- vertreten durch Rechtsanwalt [REDACTED] in E. [REDACTED], H. [REDACTED] str. [REDACTED] -

gegen

Margarete M. [REDACTED] in K. [REDACTED] Nr. [REDACTED], Landkreis H. [REDACTED],

Antragsgegnerin (Verpächterin), Beschwerdeführerin und
Rechtsbeschwerdegegnerin,- vertreten durch Rechtsanwalt [REDACTED] in E. [REDACTED], F. [REDACTED] -
str. [REDACTED] -

wegen Pachtschutzes

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat für
Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 6. Dezember 1960
unter Mitwirkung der Bundesrichter Dr. Hückinghaus, Dr. Augustin
und Dr. Piepenbrock sowie der landwirtschaftlichen Beisitzer
Filter und Carstensen
beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluß des
2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Nürnberg
vom 10. Mai 1960 wird auf Kosten des Antragstel-
lers, der der Antragsgegnerin die außergericht-
lichen Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens zu
erstatten hat, zurückgewiesen.

Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerde-
verfahren wird auf 21 262 DM festgesetzt.

G r ü n d e :

I.

Die Verpächterin ist Eigentümerin des Anwesens K [REDACTED] Nr. 9 im Landkreis H [REDACTED]. Diese Besitzung umfaßt 69,77 ha. Davon sind 18,80 ha Äcker und Wiesen sowie 39,78 ha Weiher, die der Fischzucht dienen. Der Rest besteht aus Ödland.

Die Antragsgegnerin verpachtete dieses Anwesen mit den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und den Weihern durch Vertrag vom 18. Juli 1952 an den Antragsteller für die Zeit vom 1. Oktober 1952 bis zum 30. September 1964. Als jährlicher Pachtzins wurden vereinbart für den landwirtschaftlich genutzten Teil der Besitzung der Wert von 75 Ztr handelsüblicher Gerste und für die Teichwirtschaft je Hektar genutzter Weiherfläche der Wert von 1,65 Ztr Speisekarpfen.

In einer Zusatzvereinbarung vom 4. Juli 1953 wurde u.a. festgelegt, daß die Gesamtweiherfläche mit 36 ha berechnet werde, da der Windmotorweiher und zwei andere Teiche als unbenutzbar abzusetzen seien.

Zwischen den Parteien kam es im Jahre 1954 zu erheblichen Differenzen, die dazu führten, daß die Verpächterin den Pachtvertrag am 21. September 1954 mit sofortiger Wirkung kündigte. Da der Pächter nicht abzog, erhob die Verpächterin im Februar 1955 Klage auf Räumung und Herausgabe des Anwesens.

Am 12. Oktober 1954 beantragte der Pächter bei dem Bauerngericht, die Kündigung der Verpächterin vom 21. Septem-

ber 1954 für unwirksam zu erklären und die Dauer des Pachtvertrages auf angemessene Zeit, mindestens für die Dauer der ursprünglich vorgesehenen Pachtzeit, zu verlängern.

Das Amtsgericht (Bauerngericht) erklärte durch Beschluß vom 20. Oktober 1958 die Kündigung vom 21. September 1954 mit der Folge für unwirksam, daß das Pachtverhältnis gemäß dem Pachtvertrag vom 18. Juli 1952 am 30. September 1964 ende. Es vertrat die Ansicht, daß ein gemischter Betrieb vorliege, bei dem Landwirtschaft und Fischzucht so eng miteinander verbunden seien, daß sie sich nicht voneinander trennen ließen. Das Amtsgericht maß beiden Teilen eine annähernd gleiche Bedeutung im Rahmen der Gesamtwirtschaft bei und sprach sich dahin aus, daß in einem solchen Falle der ganze Betrieb dem Pachtschutz nach den Vorschriften des Landpachtgesetzes unterliege. Das Amtsgericht sah auch die Voraussetzungen für den beantragten Pachtschutz als gegeben an.

Diese Entscheidung griff die Verpächterin mit der sofortigen Beschwerde an. Sie vertrat die Ansicht, daß es sich um einen Fischzuchtbetrieb handle, dem ein kleiner landwirtschaftlicher Betrieb angegliedert sei, und leitete daraus her, daß das Pachtverhältnis nicht den Vorschriften des Landpachtgesetzes unterliege.

Der Pächter vertrat demgegenüber die Ansicht, daß der ganze Betrieb dem Pachtschutz des Landpachtgesetzes unterliege, da die Teichwirtschaft allmählich immer mehr abgenommen habe, während die Bedeutung des landwirtschaftlichen Betriebsteiles gestiegen sei; denn aus einem normalen landwirtschaftlichen Betrieb sei mit der Zeit eine Saatvermehrungsstätte und ein Gemüseanbaubetrieb geworden.



Das Beschwerdegericht hob am 10. Dezember 1958 den Beschluß des Bauerngerichts auf und wies den Antrag des Pächters, die Kündigung vom 21. September 1954 für unwirksam zu erklären, als unzulässig zurück. Es vertrat die Ansicht, es lägen keine Anhaltspunkte dafür vor, daß der landwirtschaftliche Teil des Pachthofes den teichwirtschaftlichen Teil an Bedeutung übertreffe, vielmehr ließen gewichtige Umstände darauf schließen, daß dem teichwirtschaftlichen Teil die größere Bedeutung zukomme. Das Oberlandesgericht hielt deshalb das Landpachtgesetz nicht für anwendbar.

Die Rechtsbeschwerde des Pächters wurde von dem Senat am 22. Oktober 1959 als unzulässig verworfen.

In dem Zivilprozeß auf Räumung und Herausgabe des Anwesens wiederholte die Verpächterin in ihrem Schriftsatz vom 20. August 1955 die fristlose Kündigung des Pachtvertrages mit der Begründung, daß der Pächter auch den gesamten Fischereipachtzins für das Jahr 1954, der spätestens am 31. Dezember 1954 fällig gewesen sei, nicht entrichtet habe. Mit ihrem Schriftsatz vom 15. März 1956 kündigte die Verpächterin noch einmal fristlos, weil der Pächter auch den Fischereipachtzins für das Jahr 1955 noch nicht bezahlt habe.

Das Landgericht verurteilte in der mündlichen Verhandlung vom 21. Februar 1957 den Pächter durch Versäumnisurteil zur Räumung und Herausgabe des Anwesens. Gegen dieses legte der Pächter Einspruch ein.

Durch Urteil vom 11. März 1958 erhielt das Landgericht nach einer Beweisaufnahme das Versäumnisurteil aufrecht. Es sah die Kündigung der Verpächterin vom 21. September 1954 als wirksam an und hielt auch die weiteren Kündigungen vom 20. August 1955 und 15. März 1956 für gerechtfertigt.

Die Berufung des Pächters wies das Oberlandesgericht durch Urteil vom 22. Januar 1959 zurück. Es erachtete die Kündigung der Verpächterin vom 21. September 1954 und vom 20. August 1955 als rechtsunwirksam, vertrat aber die Ansicht, die Kündigung vom 15. März 1956 habe zur fristlosen Auflösung des Pachtverhältnisses geführt.

Die Revision des Pächters gegen dieses Urteil wies der Senat am 20. Januar 1960 zurück.

Mit einem am 24. März 1959 eingegangenen Schriftsatz vom 16. März 1959 hat der Pächter bei dem Bauerngericht beantragt, die in dem Räumungsprozeß durch Zustellung eines Schriftsatzes vom 15. März 1956 ausgesprochene Kündigung der Verpächterin für unwirksam zu erklären und den Pachtvertrag bis zu dem in ihm vorgesehenen Ende des Pachtverhältnisses, d.h. bis zum 30. September 1964 zu verlängern. Zugleich hat er gebeten, diesen Antrag gemäß § 8 Abs. 3 LPG jetzt noch zuzulassen. Eine Begründung für diese Bitte hat der Antragsteller nicht gegeben.

Die Antragsgegnerin hat beantragt, die Anträge des Pächters als unzulässig zurückzuweisen. Sie hat u.a. geltend gemacht, daß der Antrag auf nachträgliche Zulassung um fast drei Jahre zu spät gestellt worden sei und den Antragsteller auch ein Verschulden an der Versäumung der Frist treffe, das die Annahme einer unbilligen Härte ausschließe.

Das Amtsgericht (Bauerngericht) hat durch Beschluß vom 25. Februar 1960 die Kündigung vom 15. März 1956 für unwirksam erklärt und das Pachtverhältnis bis zum 30. September 1964 verlängert. Es hat angenommen, daß der Antrag aus § 8 Abs. 3 LPG rechtzeitig gestellt worden sei, und ferner die Meinung vertreten, daß hier weder ein Doppelbetrieb noch ein gemischter Betrieb vorliege, da die Teichwirtschaft Landwirt-

schaft im weiteren Sinne sei und eine im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes geführte Fischzucht Landwirtschaft sei. Daraus hat das Amtsgericht hergeleitet, daß der Pachtvertrag vom 18. Juli 1952 dem Landpachtgesetz unterstehe und § 8 LPG daher anwendbar sei. Es hat den Antrag des Pächters, die Kündigung vom 15. März 1956 für unwirksam zu erklären und den Pachtvertrag bis zum 30. September 1964 zu verlängern, für begründet gehalten.

Die Verpächterin hat diese Entscheidung mit der sofortigen Beschwerde angegriffen und zu deren Begründung geltend gemacht, daß der Pachtschutzantrag des Pächters unzulässig sei, weil er verspätet gestellt sei, im übrigen das Landpachtgesetz auch keine Anwendung finden könne, weil das Anwesen ein gemischter Betrieb sei, bei dem die Teichwirtschaft überwiege. Sie hat sich ferner darauf berufen, daß die Voraussetzungen für die Gewährung des beantragten Pachtschutzes nicht gegeben seien.

Der Pächter ist diesen Ausführungen entgegengetreten und hat sich die Rechtsauffassung des Bauerngerichts zu eigen gemacht.

Das Beschwerdegericht hat den Beschluß des Amtsgerichts vom 25. Februar 1960 aufgehoben und den Antrag des Pächters, die Kündigung vom 15. März 1956 für unwirksam zu erklären, als unzulässig zurückgewiesen.

Hiergegen richtet sich die von dem Oberlandesgericht zugelassene Rechtsbeschwerde des Pächters, mit der er seinen Pachtschutzantrag weiter verfolgt. Die Verpächterin bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

II.

Die Rechtsbeschwerde ist nach § 24 Abs. 1 LwVG zulässig. Ihr war jedoch der Erfolg zu versagen.

Das Beschwerdegericht hat das Anwesen als einen gemischten Betrieb angesehen und dargelegt, daß in ihm der landwirtschaftliche Teil nicht annähernd der Bedeutung des Fischereibetriebes gleichkomme, sondern die Teichwirtschaft als die ausschlaggebende Betriebsart anzusprechen sei. Daraus hat es hergeleitet, daß das Landpachtgesetz hier nicht zur Anwendung kommen könne und der Pachtschutzantrag daher unzulässig sei.

Die Rechtsbeschwerde bittet nachzuprüfen, ob es sich überhaupt um einen gemischten Betrieb handelt oder ob, wie sie meint, ein reiner landwirtschaftlicher Betrieb vorliegt. Sie ist der Ansicht, daß, falls es sich um einen gemischten Betrieb handeln sollte, die Schutzvorschriften des Landpachtgesetzes Anwendung zu finden haben, da die Fischzucht nichts anderes als Landwirtschaft sei. Die Rechtsbeschwerde wirft dem Oberlandesgericht vor, dies verkannt zu haben und seiner Entscheidung rein formalistische und theoretische Betrachtungen und Statistiken zugrunde gelegt zu haben, ohne das von dem Pächter beigebrachte Material über die Einheitlichkeit des Betriebes und das Überwiegen des landwirtschaftlichen Sektors zu berücksichtigen. Sie hat des weiteren im einzelnen die Punkte dargelegt, in denen das Beschwerdegericht die Sach- und Rechtslage nicht richtig beurteilt haben soll.

Es erübrigt sich, auf alle diese Rügen der Rechtsbeschwerde einzugehen. Selbst wenn sie berechtigt sein sollten und sich ergeben sollte, daß der Pachtvertrag vom 18. Juli 1952 den Vorschriften des Landpachtgesetzes unterliegt, könnte

die Rechtsbeschwerde doch nur Erfolg haben, wenn der Antrag, die Kündigung vom 15. März 1956 für unwirksam zu erklären, rechtzeitig gestellt worden wäre. Das ist aber, wie noch darzulegen ist, nicht geschehen.

Zu der Frage der Rechtzeitigkeit des Pachtschutzantrages hat das Beschwerdegericht nicht Stellung genommen, wozu es auch von seinem Standpunkt aus, daß das Landpachtgesetz hier keine Anwendung finden könne, nicht genötigt war. Das Amtsgericht hat dagegen diese Frage geprüft und ist dabei zu dem Ergebnis gelangt, daß der Pachtschutzantrag des Pächters rechtzeitig gestellt worden ist. Dieser Ansicht kann nicht beigetreten werden.

Die Einleitung des Pachtschutzverfahrens setzt nach § 8 Abs. 1 LPG den Antrag eines Vertragsteils voraus. Das Landwirtschaftsgericht kann danach Pachtschutz nur gewähren, wenn ein bestimmter Antrag vorliegt und dieser innerhalb der gesetzlich festgesetzten Frist gestellt worden ist. Der Antrag und seine Stellung innerhalb der vorgesehenen Frist sind notwendige Voraussetzungen einer rechtswirksamen, die Beteiligten bindenden Tätigkeit des Gerichts. Diese Voraussetzungen sind in jeder Lage des Verfahrens und damit auch noch in der Rechtsbeschwerdeinstanz von Amts wegen zu prüfen (Keidel, Gesetz über die Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit, 7. Aufl. § 12 Anm. 2, b, aa). Die Tatsache, daß das Beschwerdegericht zu der Frage der nachträglichen Zulassung nicht Stellung genommen hat, hindert daher den Senat nicht, die Zulässigkeit des Pachtschutzantrages nach den Vorschriften des § 8 LPG von sich aus zu prüfen. Dabei unterstellt der Senat die Anwendbarkeit dieser Vorschriften auf den Pachtvertrag vom 18. Juli 1952.

Der Schriftsatz vom 15. März 1956, in dem die Verpächterin erneut eine fristlose Kündigung ausgesprochen hat, ist, worüber zwischen den Parteien keine Meinungsverschiedenheit

besteht, dem Prozeßbevollmächtigten des Pächters am 16. März 1956 zugegangen. Davon geht auch das Amtsgericht aus, das annimmt, das zwischen den Parteien bestehende Pachtverhältnis sei am 16. März 1956 erloschen. Diese Ansicht ist zutreffend, da es sich um eine fristlose Kündigung gehandelt hat und ihre Wirksamkeit inzwischen in dem Räumungsprozeß rechtskräftig festgestellt worden ist. Im Falle der fristlosen Kündigung kann der Pächter nach § 8 Abs. 3 LPG innerhalb einer Frist von zwei Monaten einen Pachtschutzantrag nach § 8 Abs. 1 LPG stellen. Das Landwirtschaftsgericht kann einen derartigen Antrag nachträglich, d.h. bei Versäumung der zweimonatigen Frist, zulassen. Diese Zulassung ist indessen an zwei Voraussetzungen geknüpft. Sie muß einmal zur Vermeidung einer unbilligen Härte geboten erscheinen. Ob das der Fall ist, hat der Tatrichter nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Diese Frage könnte der Senat daher, da das Beschwerdegericht zu ihr nicht Stellung genommen hat, nicht selbst entscheiden. Sie kann aber auf sich beruhen. Denn die nachträgliche Zulassung hängt weiter davon ab, daß der Vertrag noch nicht abgelaufen ist. Diese Vorschrift ist dahin zu verstehen, daß der Vertrag im Zeitpunkt der verspäteten Stellung des Pachtschutzantrages noch bestehen muß (Urteil des Senats vom 1. Oktober 1958, V ZR 142/57, LM § 8 LPG Nr. 5; Fischer/Wöhrmann, LPG, 2. Aufl. § 8 Anm. VII, 2, Randbem. 38 a.E.; Herminghausen in RdL 1952, 233; Lange/Wulff, LPG, 2. Aufl. § 8 Randbem. 87, c, Seite 87; OLG Hamm in RdL 1952, 323). Die zweimonatige Frist ist im vorliegenden Falle, da es sich um eine fristlose Kündigung handelte, bereits am 16. Mai 1956 abgelaufen. Eine nachträgliche Zulassung war nach diesem Zeitpunkt gesetzlich nicht mehr zulässig (vgl. das angeführte Urteil des Senats vom 1. Oktober 1958). Der Pachtschutzantrag des Pächters vom 16. März 1959 konnte daher überhaupt nicht mehr zugelassen werden, er war mit anderen Worten unzulässig.

Der gegenteiligen Ansicht des Amtsgerichts kann nicht beigetreten werden. Dieses hat nicht verkannt, daß die Befugnis, eine Kündigung für unwirksam zu erklären, einen tiefen Eingriff in die dem Verpächter nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch zustehenden Rechte bedeutet und einen Zustand der Rechtsunsicherheit herbeiführt, der sich schlecht mit einer sofortigen Kündigung verträgt. Das Amtsgericht hat indessen im vorliegenden Falle eine Besonderheit darin gefunden, daß die Verpächterin den Pachtvertrag bisher achtmal fristlos gekündigt habe. Richtig ist die Erwägung des Amtsgerichts, daß nur ein Pachtvertrag bestand und dieser nur einmal fristlos gekündigt werden konnte und aufgelöst war, wenn eine der mehreren Kündigungen durchgriff. Es zieht indessen hieraus falsche Schlüsse. Nach seiner Ansicht stehen mehrere Kündigungen in einer Art Fortsetzungszusammenhang, weil es sich bei verschiedenen Kündigungsakten nur um die Anführung mehrerer Kündigungsgründe handle, die sich nach und nach ergeben und nur den Zweck hätten, der einmal ausgesprochenen Kündigung zum rechtlichen Erfolg zu verhelfen. Das Amtsgericht meint deshalb, ein einmal rechtzeitig gestellter Antrag aus § 8 LPG brauche nicht wiederholt oder neu gestellt zu werden, wenn der Verpächter seine einmal ausgesprochene Kündigung auf weitere nachträglich eingetretene Tatsachen stütze. Es sieht deshalb den rechtzeitig gestellten Antrag des Pächters vom 4. Oktober 1954, die Kündigung vom 21. September 1954 für unwirksam zu erklären, zur Wahrung der Frist des § 8 Abs. 3 LPG auch hinsichtlich aller späteren Kündigungen als genügend an.

Diesen Auffassungen des Amtsgerichts kann nicht beigetreten werden. Liegen - wie hier - mehrere Kündigungen vor, die sich auf verschiedene Kündigungsgründe stützen, so können, wenn der Pächter auf Grund der ersten Kündigung auf Pachtschutz angetragen hat, nicht alle späteren auf einem anderen Kündigungsgrund beruhenden Kündigungen als Gegenstand des bereits anhängigen Pachtschutzverfahrens angesehen werden,

wenn der Pächter in diesem Verfahren nicht irgendwie zum Ausdruck gebracht hat, daß sich sein Antrag auf Unwirksamkeits-erklärung auch auf die späteren Kündigungen erstrecken solle. Der Pächter kann eine spätere Kündigung für unwirksam halten und sich dieser Rechtsansicht so sicher sein, daß er einen Pachtschutzantrag nicht für erforderlich hält. Es muß ihm überlassen bleiben, ob er einen solchen Antrag stellen will oder nicht; denn mit der Stellung des Antrages wird ein neues für den Pächter möglicherweise mit Kosten verbundenes Verfahren eingeleitet. Das Amtsgericht kann danach nicht ein bei ihm schwebendes Pachtschutzverfahren aus § 8 LPG ohne weiteres auf spätere Kündigungen erstrecken, wenn der Pächter nicht unzweideutig zum Ausdruck gebracht hat, daß er auch ihnen gegenüber Pachtschutz in Anspruch nehmen wolle. Denn der Antrag, eine Kündigung für unwirksam zu erklären, erfordert notwendig nähere Angaben über die Kündigung, gegenüber welcher Pachtschutz begehrt wird. Das ist umsomehr der Fall, wenn mehrere Kündigungen vorliegen. Die Ansicht des Amtsgerichts, im vorliegenden Falle hätte der Antrag des Pächters vom 4. Oktober 1954 wegen des bestehenden "Gesamt-sachverhalts" als unzulässig zurückgewiesen werden müssen, wenn er seinen Antrag auf die erste Kündigung beschränkt hätte, ist unhaltbar. Nach Ansicht des Amtsgerichts soll der Pächter allerdings in seinem Schriftsatz vom 28. Juni 1958 mit hinreichender Deutlichkeit zum Ausdruck gebracht haben, daß sich sein Antrag auch auf alle späteren Kündigungen erstrecken solle. Selbst wenn man mit dem Amtsgericht in jenem Vorbringen einen Pachtschutzantrag auch bezüglich der späteren Kündigungen finden wollte, obwohl der Pächter in diesem Schriftsatz nicht angegeben hat, welche weiteren Kündigungen er dabei im Auge hatte, hätte er den von dem Amtsgericht angenommenen Erfolg nicht haben können, weil er hinsichtlich aller Kündigungen, die vor dem 17. März 1956 ausgesprochen worden sind, nicht rechtzeitig gestellt worden wäre und eine nachträgliche Zulassung nach dem oben Gesagten bei fristlosen Kündigungen unzulässig ist. Die Ansicht des

/

Amtsgerichts, daß hinsichtlich der Kündigung vom 15. März 1956 ein Pachtschutzantrag rechtzeitig gestellt sei, über den noch jetzt befunden werden könne, weil über ihn in dem früheren Pachtschutzverfahren fälschlicherweise nicht entschieden worden sei, ist danach irrig.

Nach alledem hat es der Pächter versäumt, gegenüber der Kündigung vom 15. März 1956 innerhalb der Frist von zwei Monaten einen Pachtschutzantrag auf Grund des § 8 Abs. 1 LPG zu stellen. Da eine nachträgliche Zulassung angesichts der fristlosen Kündigung nicht zulässig war, könnte die Rechtsbeschwerde selbst dann keinen Erfolg haben, wenn das Landpachtgesetz anwendbar sein sollte. Das Beschwerdegericht hat den Pachtschutzantrag des Pächters vom 16. März 1959 also im Ergebnis mit Recht als unzulässig zurückgewiesen. Die Rechtsbeschwerde war daher zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 34, 44, 45 LwVG.

Dr. Hückinghaus

Dr. Augustin

Dr. Piepenbrock