

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

LPG § 8 Abs. 1

Bei Verpachtung eines landwirtschaftlichen Grundstücks an mehrere Personen (in Form einer Gesellschaft des bürgerlichen Rechts) kann ein Pachtschutzantrag nur für alle Pächter gestellt werden. Eine Verlängerung des Pachtvertrages mit einem Teil der Pächter ist nicht zulässig.

BGH, Beschl. v. 12. Februar 1963 - V BLw 27/62 - OLG Düsseldorf
AG Mülheim

B e s c h l u ß

in der Landwirtschaftssache

der Landwirte Gerhard K. [REDACTED] und Paul K. [REDACTED],
beide wohnhaft in M. [REDACTED], S. [REDACTED] weg [REDACTED],

Antragsteller, Beschwerde- und Rechts-
beschwerdeführer,

- vertreten durch Rechtsanwalt [REDACTED] in D. [REDACTED] -

gegen

die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch den Bundes-
minister der Finanzen, dieser vertreten durch den Oberfinanz-
präsidenten in D. [REDACTED],

Antragsgegnerin, Beschwerde- und Rechts-
beschwerdegegnerin,

- vertreten durch Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] in K. [REDACTED] -

wegen Gewährung von Pachtschutz

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs in der Sitzung
vom 12. Februar 1963 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten
Dr. Tasche, der Bundesrichter Dr. Augustin und Dr. Piepen-
brock sowie der landwirtschaftlichen Beisitzer Brückel und
Carstensen beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluß
des 3. Zivilsenats des Oberlandesgerichts
Düsseldorf vom 11. Juli 1962 werden auf Kosten
der Antragsteller, die der Antragsgegnerin die
außergerichtlichen Kosten des Rechtsbeschwerde-
verfahrens zu erstatten haben, zurückgewiesen.

Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerde-
verfahren wird auf 1 778,24 DM festgesetzt.

- 2 -

G r ü n d e :

I.

Durch schriftlichen Vertrag vom 20. November 1956 hat die Antragsgegnerin unter Aufhebung eines Pachtvertrages aus dem Jahre 1948 und eines Nachtrags- und Ergänzungsvertrages aus dem Jahre 1953 an die Antragsteller und ihren Bruder Hans K. von dem Gelände des ehemaligen Standortübungsplatzes M. eine Teilfläche von 7,4094 ha zur landwirtschaftlichen Nutzung und zum Betrieb einer Geflügelfarm zum Jahrespachtzins von 120 DM je ha für die Zeit vom 1. November 1956 bis zum 31. Oktober 1958 verpachtet. Nach § 3 des Pachtvertrages verlängert sich das Pachtverhältnis jeweils um ein Jahr, wenn es nicht vor Ablauf der ersten oder jeder weiteren Vertragsdauer unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten gekündigt wird. Gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 5 des Vertrages kann die Verpächterin den Pachtvertrag fristlos kündigen, wenn die verpachteten Grundstücke zur Durchführung des Verteidigungsbeitrages benötigt werden. Unter Berufung auf diese Bestimmung hat die Antragsgegnerin den Brüdern K. gegenüber durch Einschreibebrief vom 27. Februar 1961 das Pachtverhältnis zum 31. März 1961 gekündigt.

Gerhard und Paul K. haben mit dem am 18. März 1961 beim Amtsgericht eingegangenen Schriftsatz vom 16. März 1961 zunächst beantragt, die Kündigung für unwirksam zu erklären und das Pachtverhältnis auf angemessene Zeit, mindestens bis zum 31. Oktober 1966 zu verlängern. Die Antragsgegnerin hat darauf mit der Begründung, daß der Pachtschutzantrag nur von den drei Pächtern gemeinsam hätte gestellt werden können, beantragt festzustellen, daß ein ordentlicher Pachtschutzantrag seitens der Pächter nicht gestellt worden sei, hilfsweise den Pachtschutzantrag zurückzuweisen. Nachdem der



Bevollmächtigte von Hans K. [REDACTED] erklärt hatte, daß dieser sich noch als Mitpächter betrachte, es jedoch ablehne, sich an dem Verfahren zu beteiligen, haben Gerhard und Paul K. [REDACTED] beantragt, die Kündigung insoweit für unwirksam zu erklären, als sie ihnen gegenüber ausgesprochen wurde, und die Dauer des Pachtvertrages zwischen ihnen beiden und der Antragsgegnerin auf angemessene Zeit, mindestens jedoch bis zum 31. Oktober 1966 festzusetzen. Zur Begründung haben die Antragsteller geltend gemacht, es widerspreche Treu und Glauben, wenn die Antragsgegnerin sich ernstlich darauf berufe, daß ihr Bruder Hans K. [REDACTED] noch als Mitpächter gelte, jedoch keinen Pachtschutzantrag gestellt habe, zumal da die Oberfinanzdirektion zwischenzeitlich unter Einbeziehung von Hans K. [REDACTED] eingehende Vergleichsverhandlungen zur gütlichen Beilegung des Pachtschutzverfahrens geführt habe.

Das Amtsgericht (Landwirtschaftsgericht) hat den Pachtschutzantrag als unzulässig zurückgewiesen. Die sofortigen Beschwerden der Antragsteller hatten keinen Erfolg. Mit der (vom Oberlandesgericht zugelassenen) Rechtsbeschwerde erstreben die Antragsteller die Aufhebung der Vorentscheidungen und die Zurückverweisung der Sache an das Amtsgericht.

Die Antragsgegnerin bittet um Zurückweisung der Rechtsmittel.

II.

1. Die Rechtsbeschwerden sind gemäß § 24 Abs. 1 LwVG statthaft. Darüber hinaus sind aber auch die sonstigen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Rechtsbeschwerde, die wie jedes Rechtsmittel eine Rechtsbeeinträchtigung voraussetzt, gegeben. Die Antragsteller sind dadurch, daß das Amtsgericht ihren Pachtschutzantrag ohne sachliche Prüfung als unzuläs-

sig zurückgewiesen hat, nicht nur formell, sondern auch sachlich beschwert, und zwar unabhängig davon, ob die Antragsteller allein zur Stellung eines Pachtschutzantrages berechtigt sind oder nicht. Im Beschluß des Senats vom 29. Januar 1952 (V BLw 16/51, RdL 1952, 125) heißt es zwar, daß, wenn eine gerichtliche Verfügung nach materiellem Recht einen gemeinschaftlichen Antrag mehrerer Personen erfordere, auch das Beschwerderecht nur gemeinsam von allen Antragstellern ausgeübt werden könne und die von einem einzelnen eingelegte Beschwerde unzulässig sei. Diese Entscheidung betrifft jedoch einen anderen als den hier vorliegenden Sachverhalt. Eine Rechtsbeeinträchtigung ist für einen Antragsteller stets dann gegeben, wenn sein Antrag als unzulässig zurückgewiesen worden ist (vgl. Beschluß des Senats vom 14. Oktober 1952, V BLw 34/52, RdL 1952, 332; Pritsch, LwVG § 22 S. 283, 287). Der gegenteiligen Auffassung des Oberlandesgerichts Oldenburg (RdL 1957, 327) ist das Beschwerdegericht deshalb mit Recht nicht gefolgt. Die für die Zulässigkeit der sofortigen Beschwerde maßgebenden Erwägungen treffen, da das Oberlandesgericht ebenfalls eine Sachentscheidung über den Antrag der Antragsteller abgelehnt hat, auch auf die Rechtsbeschwerde zu.

2. Die Rechtsbeschwerden sind jedoch nicht begründet.

Gegenstand der Entscheidung ist lediglich die Frage, ob die Antragsteller allein berechtigt sind, die Verlängerung des Pachtvertrages zu beantragen oder ob, wie das Oberlandesgericht meint, der Antrag nur von allen bisherigen Pächtern gestellt werden konnte. Der Senat hat in einem nicht veröffentlichten Beschluß vom 11. Dezember 1957 (V BLw 110/50, Nachschlagewerk des Bundesgerichtshofs zu RPO § 3 Nr. 3) ohne nähere Begründung einem Mitpächter (ohne daß ersichtlich diesem allein die Geschäftsführung übertragen

war) das Recht zur Stellung eines Pachtschutzantrages zugebilligt. Er vermag jedoch diese Auffassung nach erneuter Prüfung nicht aufrechtzuerhalten.

a) Pachtschutzverfahren werden nur auf Antrag eingeleitet. Dies war in § 20 Abs. 1 RPO (§ 41 Abs. 1 LVO) ausdrücklich bestimmt und ergibt sich für das geltende Recht - abgesehen von der Vorschrift des § 8 LPG - aus § 14 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Nr. 1 LwVG. Das Gesetz enthält keine Bestimmungen darüber, ob, wenn mehrere Personen Pächter desselben Grundstücks sind, jede einzelne Person antragsberechtigt ist oder ob nur alle gemeinsam handeln können.

Das Oberlandesgericht geht zutreffend davon aus, daß die Antragsteller und ihr Bruder als Pächter eine Gesellschaft des bürgerlichen Rechts bildeten und daß die Gesellschafter mangels abweichender Vereinbarung ihre Rechte nur gemeinsam geltend machen können (§§ 705, 709 BGB). Richtig ist auch, daß gegen den Willen eines Gesellschafters das Gesellschaftsverhältnis nicht durch Mehrheitsbeschluß der übrigen Gesellschafter fortgesetzt werden kann. Daß somit auf Grund eines Pachtschutzantrages einzelner Gesellschafter, sofern ihnen nicht die Geschäftsführung übertragen ist (§ 710 BGB), ein Pachtverhältnis nicht mit allen Pächtern verlängert werden kann, bedarf keiner näheren Darlegung. Das mit den drei Gebrüdern K. begründete Pachtverhältnis ist ein einheitliches Rechtsverhältnis (RGZ 90, 328, 330; 141, 391, 392), bei dem der Antragsgegnerin die Pächter als eine Einheit gegenüberstehen. Da die Gesellschaft des bürgerlichen Rechts keine eigene Rechtspersönlichkeit besitzt, mußte die Kündigung, wie geschehen, allen Pächtern gegenüber ausgesprochen werden. Wenn, wie das Beschwerdegericht annimmt, das Gericht das Pachtverhältnis nur mit allen

bisherigen Pächtern verlängern kann, wäre für einen Pacht-schutzantrag der Antragsteller kein Raum. Wenn dagegen, wie Lange/Wulff (LPG 2. Aufl. § 8 Bem. 87 a) meinen, das Gericht bei einer Mehrheit von Personen, die dasselbe Grundstück gepachtet haben, die Möglichkeit hat, das Pacht-verhältnis hinsichtlich eines oder einiger der Pächter zu verlängern, ist kein Grund ersichtlich, der einer Antrags-berechtigung einzelner Mitpächter entgegenstehen könnte. Die Entscheidung ist deshalb darauf abzustellen, ob der mit den Antragstellern und ihrem Bruder geschlossene Pacht-vertrag mit den Antragstellern allein verlängert werden kann.

b) Die Vorschrift des § 8 Abs. 1 LPG, wonach das Ge-richt bei Landpachtverträgen "auf Antrag eines Vertrags-teiles" eine Kündigung für unwirksam erklären und "die Dauer des Pachtvertrages" auf angemessene Zeit festsetzen kann, geht ersichtlich davon aus, daß die Verlängerung eines Pachtvertrages nur unter den bisherigen Vertragspartnern angeordnet werden kann. Das Gericht ist jedenfalls auf Grund des § 8 LPG nicht befugt, im Falle der Verlängerung eines Pachtverhältnisses den bisherigen Pächter durch einen anderen zu ersetzen. Dies muß auch dann gelten, wenn die Verlängerung eines Pachtvertrages in Frage steht, an dem auf der Pächterseite eine Mehrheit von Personen beteiligt ist. Die Fortsetzung eines Pachtverhältnisses mit einem Teil der bisherigen Pächter kann nur durch Vereinbarung aller Betei-ligten erreicht werden. Daß eine Pachtverlängerung auf einen Teil des Pachtgegenstandes beschränkt werden kann (§ 8 Abs. 1 Buchst. c Satz 3 LPG), besagt nichts für die Frage, ob das Gericht befugt ist, eine Verlängerung des Pachtvertrages auch zugunsten eines Teiles der Pächter anzu-ordnen.

Mit einem Pachtschutzantrag kann allerdings ein Antrag auf Änderung des Vertragsinhalts verbunden werden. Der Antrag der Antragsteller, das Pachtverhältnis mit ihnen zu verlängern, könnte möglicherweise dahin ausgelegt werden, den mit den Antragstellern und ihrem Bruder abgeschlossenen Pachtvertrag dahin zu ändern, daß Hans K. als Pächter ausscheide. Die Änderung des Inhalts von Landpachtverträgen ist in § 7 LPG geregelt und gegenüber dem früheren Recht erheblich eingeschränkt. Während nach § 5 RPO das Pachtamt auf Antrag den Inhalt von Landpachtverträgen ändern konnte, soweit er volkswirtschaftlich nicht gerechtfertigt war, insbesondere einer Steigerung der Erzeugung entgegenstand, bestimmt § 7 Abs. 1 LPG, daß jeder Vertrags- teil, wenn während des Laufs eines Landpachtvertrages eine wesentliche Änderung derjenigen Verhältnisse eintritt, die für die Festsetzung des Vertragsinhaltes maßgebend waren, und infolgedessen die gegenseitigen Verpflichtungen der Vertragsteile unter Berücksichtigung der ganzen Vertragsdauer in ein grobes Mißverhältnis geraten, die gerichtliche Änderung des Vertragsinhalts mit Ausnahme der Pacht- dauer beantragen kann.

Die Frage, ob, wenn ein Grundstück an mehrere Personen verpachtet war, auf Grund des § 5 RPO das Ausscheiden eines Pächters aus dem Pachtvertrag angeordnet werden konnte, war streitig (vgl. dazu Meyer in der Stroth RdRN 1941, 625; Pritsch RdRN 1942, 494, 498; Tasche RdRN 1942, 217, 530).

Die Erwägungen, mit denen nach der Reichspachtschutz- ordnung unter dem Gesichtspunkt einer Änderung des Ver- tragsinhalts die Möglichkeit des Ausscheidens eines Päch- ters aus dem Pachtvertrag begründet wurde, treffen für das geltende Recht nicht mehr zu. Während nach der früheren

Regelung im wesentlichen öffentliche Gründe für die Gewährung von Pachtschutz maßgebend waren, hat das Landpachtgesetz den Grundsatz der Vertragstreue und die Berücksichtigung der Interessenlage der Beteiligten in den Vordergrund gestellt (vgl. dazu amtliche Begründung zum Entwurf eines Landpachtgesetzes: Verhandlungen des Deutschen Bundestags I. Wahlperiode, Drucksache Nr. 1812 S. 11, 19). Auf Grund des § 7 LPG kann jedenfalls ein Landpachtvertrag nicht dahin geändert werden, daß einzelne von mehreren Pächtern ausscheiden (so auch Lange/Wulff aaO Anm. 67 g zu § 7 LPG).

Der Auffassung von Lange/Wulff (aaO zu § 8 LPG), daß, wenn mehrere Personen Pächter desselben Grundstücks sind, jede einzelne von ihnen berechtigt sei, einen Pachtschutzantrag zu stellen, kann nicht gefolgt werden. Es ist zwar richtig, daß die Abwägung der Interessen des Verpächters gegenüber den Interessen jedes einzelnen Pächters dazu führen könnte, daß die Voraussetzungen für die Gewährung von Pachtschutz in der Person eines Mitpächters zu bejahen, dagegen in der Person eines anderen Mitpächters zu verneinen wären. Bei der Verpachtung eines Grundstücks an mehrere Personen ist jedoch zu berücksichtigen, daß dem Verpächter als Pächter eine Personenmehrheit gegenübersteht, sodaß eine Interessenabwägung gegenüber der Gesamtheit der Pächter in Betracht kommt. Dieser Gesichtspunkt rechtfertigt die Annahme, daß das Gericht die Pachtschutzentscheidung allen Pächtern gegenüber nur einheitlich treffen kann.

c) Auch aus den gesellschaftsrechtlichen Vorschriften läßt sich die Zulässigkeit einer Pachtverlängerung mit den Antragstellern allein nicht herleiten. Der Bestand und die Identität der Gesellschaft werden zwar durch das Ausscheiden eines Gesellschafters nicht berührt, wenn im Gesellschaftsvertrag das Fortbestehen der Gesellschaft vereinbart

ist. Es ist anerkannt, daß auch dann, wenn der Gesellschaftsvertrag hierüber keine Bestimmung enthält, das Ausscheiden eines Gesellschafters und die Fortsetzung der Gesellschaft unter den verbleibenden Gesellschaftern durch alle Gesellschafter vereinbart werden kann. Selbst wenn die drei Brüder K. eine entsprechende Vereinbarung getroffen hätten, könnte ein Antragsrecht der Antragsteller aus dem Gesichtspunkt der Identität der Gesellschaft nicht bejaht werden, weil eine Pachtverlängerung mit den Antragstellern allein einen unzulässigen Eingriff in die Rechte der Verpächterin darstellen würde und deshalb gegen den Willen der Verpächterin nicht möglich ist. Die Antragsteller hätten zwar, wenn ihnen die Geschäftsführung übertragen wäre, im Namen sämtlicher Gesellschafter einen Pachtschutzantrag stellen können. Sie würden jedoch nicht berechtigt sein, für sich allein eine Pachtverlängerung zu beantragen.

3. Die Vorinstanzen haben somit den Pachtschutzantrag der Antragsteller mit Recht für unzulässig erachtet, so daß die Rechtsbeschwerden als unbegründet zurückzuweisen waren.

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

Dr. Tasche

Dr. Augustin

Dr. Piepenbrock