

BUNDESGERICHTSHOFV. BJW 35/67**BESCHLUSS**

in dem Verfahren

betreffend den Antrag auf gerichtliche Entscheidung
über die Beanstandung des am 28. Oktober 1965 zwischen
den Beteiligten abgeschlossenen Pachtvertrages

Beteiligte:

- 1) Landwirt und Viehhändler Otto R. [REDACTED], D. [REDACTED] -
L. [REDACTED],

Verpächter,

- im Rechtsbeschwerdeverfahren vertreten durch Rechtsanwalt
H. [REDACTED] in B. [REDACTED] -

- 2) Rechtsanwalt Arthur H. [REDACTED], B. [REDACTED], Im E. [REDACTED] 0,

Pächter,

beide Beteiligten Antragsteller, Beschwerde- und Rechtsbe-
schwerdeführer.

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat als Senat für Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 19. Dezember 1967 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Piepenbrock und Dr. Grell und der landwirtschaftlichen Beisitzer Filter und Müller

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerden gegen den Beschluß des 3. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf als Senat für Landwirtschaftssachen vom 9. August 1967 werden als unzulässig verworfen.

Die Rechtsbeschwerdeführer haben die Gerichtskosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens zu tragen.

Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerdeverfahren wird auf 3 600 DM festgesetzt.

G r ü n d e :

I.

Am 28. Oktober 1965 schlossen der Landwirt und Viehhändler Otto R. [REDACTED] in seiner Eigenschaft als Vorerbe nach Frau Aline Rautenbach und Rechtsanwalt H. [REDACTED] (Beteiligten zu 1 und 2) einen Pachtvertrag über das der verstorbenen Ehefrau des Beteiligten zu 1, Aline Rautenbach, gehörende, im Grundbuch von D. [REDACTED] Band 2 Blatt 10 [REDACTED] eingetragene und in Dabringhausen gelegene landwirtschaftliche Grundstück in einer Größe von 1,0788 ha. Dieses

- 3 -

Grundstück wird zur Zeit von Frau Do [REDACTED] bewirtschaftet. Als Pachtzeit wurde die Zeit vom 1. März 1966 bis 28. Februar 1975 vereinbart. Dem Pächter wurde jedoch das Recht eingeräumt, Verlängerung des Pachtvertrages auf die Dauer von 9 weiteren Jahren zu verlangen. Der am Schluß eines jeden Pachtjahres zu zahlende Pachtzins beträgt 200 DM. Der Pächter will das Grundstück für die Anlage einer Obstplantage verwenden.

Den Abschluß des Pachtvertrages haben die Vertragsparteien am 29. Oktober 1965 der Landwirtschaftsbehörde angezeigt. Diese hat den Pachtvertrag durch Bescheid vom 19. November 1965 wegen Herbeiführung einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung und Verdachts der Umgehung des Grundstückverkehrsgesetzes beanstandet und den Vertragsparteien aufgegeben, den Pachtvertrag bis zum 21. Dezember 1965 aufzuheben. Die Rechtsmittelbelehrung dieses Bescheides enthält den Vermerk, die Beteiligten könnten innerhalb einer Frist von zwei Wochen ab Zugang des Bescheides das Landwirtschaftsgericht anrufen.

Pächter und Verpächter haben Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt. Die Anträge hat das Landwirtschaftsgericht durch Beschluß vom 2. September 1966 als unzulässig zurückgewiesen; auf die sofortige Beschwerde des Pächters hat das Oberlandesgericht durch Beschluß vom 16. Januar 1967 die Entscheidung des Landwirtschaftsgerichts aufgehoben und die Sache zur anderweiten Prüfung und Entscheidung an dieses Gericht zurückverwiesen.

Beim Landwirtschaftsgericht haben nunmehr Pächter und Verpächter beantragt, festzustellen, daß der Pachtvertrag vom 28. Oktober 1965 nicht zu beanstanden sei.

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Der Pächter hat hierzu geltend gemacht, das Grundstück sei Teil eines landwirtschaftlichen Betriebs, der sich seit Kriegsende in der Auflösung befinde. Das Grundstück sei in der Vergangenheit an verschiedene Landwirte verpachtet gewesen. Das habe zu einer wenig intensiven Nutzung geführt. Der Pächter wolle die Grundstücke nunmehr durch die Anlage einer Obstplantage (Niederstammanlage) intensiv bewirtschaften. Er sei zwar Rechtsanwalt, besitze aber Erfahrung in der Landwirtschaft und im Obstbau. Er habe jahrzehntelang ohne fremde Hilfe als Landwirt auf seinem 14 Morgen großen Grundbesitz gewirtschaftet. Die Obstplantage wolle er selbst mit seinem Sohn bearbeiten; er sei überdies im Begriff, sich von seinem Beruf als Rechtsanwalt zurückzuziehen und deshalb um eine Verbesserung seiner Altersversorgung bemüht. Das Grundstück sei für eine Obstplantage gut geeignet und gegen die Rentabilität einer solchen Anlage bestünden keine Bedenken. Andere Interessenten an einer Pachtung des Grundstücks seien nicht vorhanden. Insbesondere habe der von der Landwirtschaftskammer genannte Landwirt Dü [REDACTED] kein ernsthaftes Interesse am Abschluß eines Pachtvertrages. Seine Hofstelle liege zudem weit von dem Grundstück entfernt.

Der Verpächter hat darauf hingewiesen, daß er Wert lege auf die Schaffung einer langfristigen Regelung, damit einer weiteren Verwahrlosung des Grundstücks vorgebeugt werde.

Das Amtsgericht (Landwirtschaftsgericht) hat durch Beschluß vom 27. April 1967 die Anträge auf Feststellung, daß der Pachtvertrag nicht zu beanstanden sei, zurückgewiesen.

Gegen diesen Beschluß haben die Beteiligten sofortige Beschwerden eingelegt. Sie haben u.a. darauf hingewiesen, der Verpächter sei nicht gewillt, mit Dü[REDACTED] einen Pachtvertrag abzuschließen. Das Verhältnis zwischen beiden sei gespannt. Im übrigen sei Dü[REDACTED] nur in der Lage, das Grundstück in der üblichen extensiven Art zu nutzen. Dagegen sei bei Anlage einer Obstplantage eine intensive Bewirtschaftung gewährleistet. Dem Verpächter könne nicht das Recht genommen werden, sein Land an denjenigen zu verpachten, den er als Pächter wünsche.

Das Oberlandesgericht hat in der mündlichen Verhandlung den Landwirt Dü[REDACTED] als Zeugen vernommen und alsdann die sofortigen Beschwerden der Beteiligten zurückgewiesen. Zur Begründung der Entscheidung hat es ausgeführt:

Die sofortigen Beschwerden seien zulässig, auch statthaft, form- und fristgerecht eingelegt, aber in der Sache nicht begründet. Der Pachtvertrag sei mit Recht beanstandet worden. Der von den Vertragsteilen geschlossene Pachtvertrag sei ein Landpachtvertrag im Sinne des § 1 Abs. 2 LPG; das Grundstück sei zur landwirtschaftlichen Nutzung gegen Entgelt verpachtet worden. Der vorgesehene gewerbsmäßige Obstbau sei eine landwirtschaftliche Nutzung im Sinne des § 1 Abs. 3 LPG, durch die mit Bodenbewirtschaftung verbundene Bodennutzung sollten pflanzliche Erzeugnisse gewonnen werden, und zwar nicht nur zur Deckung des Eigenbedarfs, sondern zur Erzielung regelmäßigen Gewinns. Bei der Prüfung der Frage, ob der Beanstandungsgrund der ungesunden Verteilung der Bodennutzung vorliege, seien die in der Rechtsprechung und

im Schrifttum zu § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG entwickelten Grundsätze sinngemäß zu berücksichtigen. Es komme somit entscheidend auf die Auswirkungen des Pachtvertrages auf die Agrarstruktur an. Eine ungesunde Verteilung der Bodennutzung liege u.a. dann vor, wenn landwirtschaftlich genutztes Land an einen Nichtlandwirt verpachtet werden solle, insbesondere dann, wenn hauptberufliche Landwirte vorhanden seien, die an der Pachtung des Landes interessiert seien. Diese Bevorzugung der hauptberuflichen Landwirte gegenüber nebenberuflichen Landwirten und solchen Personen, die keine Landwirte sind, sei auch nicht verfassungswidrig. Sie bedeute keinen Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz des Art. 3 Abs. 1 GG. Da die Aufstockung lebensfähiger und förderungswürdiger landwirtschaftlicher Betriebe der Verbesserung der Agrarstruktur diene, sei die Bevorzugung der hauptberuflichen Landwirte nicht willkürlich, sondern durch gewichtige sachliche Gesichtspunkte gerechtfertigt. Nur in Ausnahmefällen könne es, wenn pachtwillige hauptberufliche Landwirte vorhanden seien, gerechtfertigt sein, die Verpachtung eines landwirtschaftlichen Grundstücks an einen Landwirt im Nebenberuf oder an einen Nichtlandwirt nicht zu beanstanden. Dafür müßten aber gewichtige Gründe vorhanden sein. Im vorliegenden Falle stehe auf Grund des Ergebnisses der Beweisaufnahme fest, daß ein hauptberuflicher Landwirt, dessen Betrieb der Aufstockung bedürfe, ernsthaft daran interessiert sei, daß das in Rede stehende Grundstück an ihn verpachtet werde und daß er dafür den von den Vertragsteilen vereinbarten Pachtzins zahlen wolle. Es handle sich um den Landwirt Aloys Dü[REDACTED]. Er bewirtschafte 50 Morgen eigenes Kulturland und habe weitere 35 Morgen hinzu gepachtet. Damit der Einsatz seines Maschinenparks rentabler werde, sei er daran interessiert,

weiteres Kulturland bewirtschaften zu können. Die Parzellen, die der Beteiligte zu 2 pachten wolle, lägen in geringer Entfernung von einer etwa 4 Morgen großen Ackerparzelle, die DÜ [REDACTED] ebenfalls gepachtet habe; Dütting sei bereit, für die hier in Frage stehenden Parzellen ebenso 200 DM zu bezahlen wie der Beteiligte zu 2. Dem Verpächter sei es auch nicht unzumutbar an DÜ [REDACTED] zu verpachten. Dieser habe bei seiner Vernehmung erklärt, er habe mit der Familie Rautenbach keinen Streit. Gewichtige sachliche oder persönliche Gründe lägen nicht vor, die gegen eine Verpachtung an DÜ [REDACTED] sprächen. Weder im Hinblick darauf, daß Rechtsanwalt H [REDACTED] durch Anlage einer Obstplantage möglicherweise aus den Parzellen einen größeren Gewinn erwirtschaften könne als DÜ [REDACTED] im Rahmen seines landwirtschaftlichen Betriebes, noch wegen des Bestrebens des Pächters, seine Altersversorgung zu verbessern, erscheine es gerechtfertigt, den Pachtvertrag nicht zu be-
anstanden.

II.

Gegen diesen Bescheid haben beide Beteiligte Rechtsbeschwerden rechtzeitig und formgerecht eingereicht und begründet. Die Rechtsbeschwerden sind aber, da sie vom Oberlandesgericht nicht zugelassen sind, nur unter den Voraussetzungen des § 24 Abs. 2 LWVG statthaft.

1. Das Oberlandesgericht hat durch den angefochtenen Beschluß vom 9. August 1967 die sofortigen Beschwerden nicht als unzulässig verworfen, sondern als unbegründet zurückgewiesen, weil auch nach Auffassung des Oberlandesgerichts der Pachtvertrag eine ungesunde Verteilung der

Bodennutzung herbeiführt. Das Oberlandesgericht hat in der Begründung seines Beschlusses die Rechtsbeschwerden ausdrücklich als statthaft bezeichnet. Somit kann die Zulässigkeit der Rechtsbeschwerden nicht aus § 24 Abs. 2 Nr. 2 LwVG abgeleitet werden.

Wenn die Rechtsbeschwerdeführer ferner geltend machen, durch den Beschluß des Oberlandesgerichts vom 16. Januar 1967 seien die (damaligen) sofortigen Beschwerden der Beteiligten als unzulässig verworfen worden, steht dem entgegen, daß das Oberlandesgericht in jenem Beschluß die sofortigen Beschwerden als statthaft behandelt hat; es hat auf Grund dieser Beschwerden den Beschluß des Landwirtschaftsgerichts aufgehoben und die Sache an das Landwirtschaftsgericht zur erneuten Prüfung und Entscheidung zurückverwiesen. Es kommt daher nicht auf das weitere Vorbringen der Rechtsbeschwerdeführer an, sie hätten gegen den Beschluß des Oberlandesgerichts vom 16. Januar 1967 die Rechtsbeschwerde nicht ergreifen können, weil sie durch diesen Beschluß im Ergebnis nicht beschwert worden seien; in Wahrheit sei aber entgegen der Auffassung des Oberlandesgerichts der Beanstandungsbescheid unwirksam, weil seine Rechtsbelehrung unrichtig gewesen sei; der Pachtvertrag sei wirksam, da die Beanstandungsfrist inzwischen abgelaufen sei; die Anrufung des Landwirtschaftsgerichts durch die Beteiligten habe deren Rechtsstellung keinesfalls verschlechtern können.

2. Die Rechtsbeschwerdeführer stützen die Zulässigkeit ihrer Rechtsmittel ferner auf Abweichung von zwei Entscheidungen des erkennenden Senats (§ 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG). Eine Abweichung ist jedoch nicht erkenntlich.

a) Die Rechtsbeschwerdeführer mußten darlegen, welche Rechtsfrage das Oberlandesgericht in dem angefochtenen Beschluß anders beantwortet hat als der erkennende Senat in den in Betracht kommenden Entscheidungen. Es ist schon zweifelhaft, ob die Rechtsbeschwerden dieses Erfordernis erfüllt haben. Es kann indessen davon ausgegangen werden, daß die Rechtsbeschwerdeführer zunächst auf die Rechtsfrage abgestellt haben, welche Bedeutung dem Umstand zukommt, daß in der Rechtsmittelbelehrung des Beanstandungsbescheides die Rechtsmittelfrist unzutreffend angegeben war. Dabei ist mit den Rechtsbeschwerdeführern der angefochtene Beschluß vom 9. August 1967 dahin zu deuten, daß er, wenn er sich auch hierzu nicht mehr verhält, an der im Beschluß vom 16. Januar 1967 vertretenen Auffassung festhält und auf ihr aufbaut, wonach diese unrichtige Belehrung den Beanstandungsbescheid nicht wirkungslos gemacht hat. Diese Rechtsfrage ist aber in der Vergleichsentscheidung des erkennenden Senats vom 2. November 1954 - V BLw 24/54 (BGHZ 15, 161 ff) nicht aufgeworfen und auch nicht beantwortet worden. Wenn dort ausgeführt wird, daß ein den gesetzlichen Vorschriften nicht entsprechender Beanstandungsbescheid die gesetzlichen Folgen eines solchen Bescheides nicht auslöse, so bezieht sich dies auf die Wahrung der Form und der Frist, die in § 5 Abs. 2 LPG vorgesehen sind. Sie bezieht sich nicht auf die hier in Betracht kommende Frage, welche Wirkung eine unrichtige Belehrung über die Frist für die Anrufung des Landwirtschaftsgerichts hat. Fehlt es sonach an einer Abweichung, so bedarf es keiner Erörterung, ob sich aus den Gründen des erwähnten Beschlusses des erkennenden Senats Anhaltspunkte dafür ergeben, wie die hier in Be-

tracht kommende Rechtsfrage zu beantworten ist. Die von den Rechtsbeschwerdeführern hierzu gemachten Ausführungen können daher bei diesem Stand der Prüfung, nämlich der Prüfung der Zulässigkeit der Rechtsmittel, nicht beachtet werden.

b) In seiner Entscheidung vom 25. Mai 1966 (BGHZ 45, 279 ff) hat sich der Senat mit der Auslegung des Tatbestandsmerkmals der ungesunden Verteilung von Grund und Boden (§ 9 Abs. 1 GrdstVG) befaßt. Er hat dort ausgeführt, daß dem Eigentümer eines landwirtschaftlichen Grundstücks, was den Kaufpreis anlangt, nicht zugemutet werden könne, sich mit einem angemessenen Preis zu begnügen, wenn der am Kauf interessierte Landwirt nicht den mit einem Nichtlandwirt vereinbarten Kaufpreis zahlen wolle. Von dieser Rechtsauffassung weicht das Oberlandesgericht nicht ab; es stellt ausdrücklich fest, daß der in Betracht kommende hauptberufliche Landwirt Dü[REDACTED] den Pachtpreis zu zahlen bereit sei. Der Senat hat in jener Entscheidung auch nicht ausgesprochen, die Beanstandung eines Pachtvertrages dürfe niemals dazu führen, daß das Grundstück nicht verpachtet werden könne und ungenutzt liegen bleibe. Das Oberlandesgericht hat im übrigen dargelegt, daß der Landwirt Dü[REDACTED], dessen Betrieb der Aufstockung würdig sei, ernstlich daran interessiert sei, das Grundstück zu pachten und landwirtschaftlich zu verwerten. Damit wird das Oberlandesgericht den Forderungen gerecht, die der Senat für den vergleichbaren Fall des Verkaufs an einen Nichtlandwirt aufgestellt hat. Auch hier liegt keine Abweichung vor. Darauf, ob, was die Rechtsbeschwerden verneinen, die Zupachtung für den Betrieb Dü[REDACTED] rentabel sei, ob der Ertrag bei Anlage einer Obstplantage gegenüber dem aus einer Nutzung des

Grund und Bodens als Weideland größer sei, kommt es in diesem Zusammenhang nicht an. Hier ist lediglich zu prüfen, ob das Oberlandesgericht Grundsätze aufgestellt hat, die von den in der Vergleichsentscheidung erörterten abweichen. Das ist, wie dargelegt, nicht der Fall.

Ist sonach unter keinem der von den Rechtsbeschwerden angeführten rechtlichen Gesichtspunkten die Zulässigkeit der Rechtsmittel zu bejahen, so müssen diese als unzulässig verworfen werden, ohne daß es dem Senat möglich ist, zu dem Vorbringen der Beteiligten Stellung zu nehmen, ob es sich im vorliegenden Falle tatsächlich um eine ungesunde Verteilung der Bodennutzung handelt.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 33, 34, 35
LwVG, § 25 KostO.

Dr. Augustin

Dr. Piepenbrock

Dr. Groll