

B e s c h l u ß

In der Landwirtschaftssache

des Landwirts Heinrich Bu[redacted] in Bo[redacted]-Hö[redacted], Ha[redacted] Straße

Antragstellers, Beschwerde- und Rechts-
beschwerdeführers (Pächters),

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. [redacted] in [redacted],

g e g e n

die A[redacted] B[redacted]-Aktiengesellschaft in E[redacted]
A[redacted], Postfach [redacted],

Antragsgegnerin, Beschwerde- und Rechts-
beschwerdegegnerin (Verpächterin),

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. [redacted] in [redacted],

wegen Pachtverlängerung,

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat für
Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 3. Februar 1959 unter
Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche, der Bundesrichter
Dr. Hückinghaus und Dr. Piepenbrock sowie der landwirtschaftli-
chen Beisitzer Meyer und Hachenberg beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluß des 10. Zivil-
senats des Oberlandesgerichts in Hamm vom 19. Juni 1958

wird auf Kosten des Antragstellers, der die außergericht-
lichen Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens der Antrags-
gegnerin zu erstatten hat, als unzulässig verworfen.

Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerdeverfahren
wird auf 1 - 20 DM festgesetzt.

G r ü n d e:

I.

Durch schriftlichen Vertrag vom 23./30. Januar 1939 hat der Antragsteller von der Ho[REDACTED] AG in D[REDACTED] einen in der Gemeinde Hö[REDACTED] gelegenen Hof in Größe von 65,34 Morgen für die Zeit vom 1. November 1937 bis zum 31. Oktober 1946 gepachtet. Eigentümer des Hofes war der Lippeverband, eine Körperschaft des öffentlichen Rechts zur Erfüllung wasserwirtschaftlicher Aufgaben im Lippetal, der die Verwaltung und Nutznießung des Hofes der Firma Ho[REDACTED] überlassen hatte. Im Januar 1945 wurde das Wohn- und Wirtschaftsgebäude des Pachthofes durch Kriegseinwirkung zerstört. Der Pächter bezog eine andere der Firma Ho[REDACTED] gehörige Hofstelle in der R[REDACTED]straße. Das Pachtverhältnis wurde über den 31. Oktober 1946 hinaus formlos fortgesetzt. In den Jahren nach 1949 erwarb die Ho[REDACTED] AG von dem Lippeverband das Eigentum an mehreren zu dem Pachthof gehörenden Grundstücken. Am 14. Januar 1952 kam es zwischen dem Antragsteller und Vertretern der Ho[REDACTED] AG zu einer Besprechung über das Pachtverhältnis. Am 19. Januar 1952 richtete die Ho[REDACTED] AG an den Antragsteller folgendes Schreiben:

Unter Bezugnahme auf die Besprechung, die Sie am 14. ds. Mts. im Verwaltungsgebäude der Schachtanlage Ra[REDACTED] mit unseren Herren Sch[REDACTED] und Boc[REDACTED] hatten, bestätigen wir hiermit folgende Abmachung:

1. Wir verpachten Ihnen ab 1. November 1951 die uns vom Lippeverband zu Eigentum übertragenen Grundstücksflächen aus Ihrer früheren Pachtung. Der Pachtpreis beträgt DM 12,25 pro Morgen und ist wie bisher je zur Hälfte am 1. November und 1. April eines jeden Jahres im voraus zu entrichten. Neben dem Pachtpreis erheben wir die auf die Pachtgrundstücke entfallenden Beiträge zur landwirtschaftlichen Berufsgenossenschaft, Abgabe für land- und forstwirtschaftliche Betriebe und Rentenbankgrundschuldzinsen.

- 3 -

2. Für die Ihnen aus unserem Grundstück R...straße 2 a überlassene Wohnung nebst den Stallungen und Nebengelassen erheben wir eine monatliche Miete von DM 50. Der Mietbetrag ist monatlich im voraus zu zahlen.

In der nächsten Zeit werden wir Ihnen einen Pacht- und einen Mietvertrag übersenden.

Wir bitten, uns unser vorstehendes Angebot zu bestätigen, damit wir die Verträge ausfertigen können.

Der Pächter hat angeblich sofort schriftlich geantwortet, daß er mit dem Inhalt des Schreibens einverstanden sei. Im Februar 1952 gingen die der H... AG gehörenden Grundstücke des Pachthofes im Zuge der Entflechtungsmaßnahmen der Besatzungsmächte in das Eigentum der Antragsgegnerin über. Im Laufe des Jahres 1952 erwarb der Pächter das Eigentum an einer 50 a großen Grundstücksfläche des Pachthofes, auf der er im Jahre 1953 an Stelle der kriegszerstörten Gebäude ein neues Wohn- und Wirtschaftsgebäude errichtete. Der Antragsteller hat zur Zeit in Pacht:

- a) etwa 12 Morgen Weide, die der Stadt H... gehören und die sein Vater schon gepachtet hatte,
- b) die dem Lippeverband noch gehörenden Grundstücke in Größe von etwa 30 Morgen, teils Ackerland, teils Grünland,
- c) die der Antragsgegnerin gehörenden Grundstücke, teils Ackerland, teils Grünland, deren Größe nach seinen Angaben etwa 38,5 Morgen beträgt, während sie sich nach den Angaben der Antragsgegnerin auf etwa 42 Morgen beläuft.

Die Antragsgegnerin hat mit Schreiben vom 31. Oktober 1957 das Pachtverhältnis wegen zweier Parzellen in Größe von zusammen 6,45 a zum 1. Februar 1958 gekündigt, um auf diesen Parzellen einen Weg anzulegen.



Der Pächter hat beantragt, die Kündigung für unwirksam zu erklären und das Pachtverhältnis auf angemessene Zeit zu verlängern. Er hat dazu vorgetragen, der alte Pachtvertrag sei aufgelöst. Am 14. Januar 1952 sei ein neues Pachtverhältnis begründet worden. Während er früher Pächter eines geschlossener Hofes gewesen sei, besitze er heute eine eigene Hofstelle. Er habe nur Grundstücke zur Bildung eines landwirtschaftlichen Betriebes gepachtet. Eine Pachtverlängerung sei erforderlich, weil die gekündigten Grundflächen unmittelbar vor seinem Gehöft lägen und zum Hofraum gehörten. Er (Antragsteller) sei nicht in der Lage, die Einfahrten zu den Scheunen und Ställen zu erreichen, wenn er die gekündigten Grundflächen nicht benutzen könne. Außerdem fehle ihm auch jeder Hofraum, wenn ihm die Grundstücke entzogen würden. Es sei deshalb für ihn eine Lebensnotwendigkeit, das Gelände zu behalten.

Die Antragsgegnerin hat einer Pachtverlängerung widersprochen. Sie hat bestritten, daß im Jahre 1952 ein neuer Pachtvertrag geschlossen worden sei, und geltend gemacht, der alte Pachtvertrag sei noch gültig. Im übrigen sei die Anlegung des geplanten Weges im öffentlichen Interesse erforderlich, damit die Benutzer der rückwärtigen Grundstücke einen ungehinderten Zugang zu ihren Besitzungen erhielten. Es sei vorgesehen, daß die Anlieger den Weg jederzeit benutzen dürften.

Das Amtsgericht (Landwirtschaftsgericht) hat den Pachtschutzantrag zurückgewiesen, weil es sich bei dem Pachtverhältnis um einen langfristigen Pachtvertrag handle, der nicht mehr dem Pachtschutz unterliege. Die sofortige Beschwerde des Pächters hatte keinen Erfolg. Mit der Rechtsbeschwerde verfolgt der Antragsteller den Pachtschutzantrag weiter. Die Antragsgegnerin bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

II.

Die Rechtsbeschwerde ist, da sie vom Oberlandesgericht nicht zugelassen ist (§ 24 Abs. 1 LwVG) und keiner der Fälle des § 24 Abs. 2 Nr. 2 LwVG vorliegt, nur zulässig, wenn das Oberlandesgericht von einer in der Rechtsbeschwerdebegründung angeführten Entscheidung eines der in § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG bezeichneten Gerichte abgewichen ist und der Beschluß auf der Abweichung beruht. Diese Voraussetzungen sind nicht gegeben.

Nach § 8 Abs. 2 Buchst. a LPG ist bei Landpachtverträgen, die fristgemäß angezeigt sind oder angezeigten Verträgen gleichstehen, die Gewährung von Pachtschutz ausgeschlossen, wenn es sich um einen langfristigen Pachtvertrag handelt. Ein langfristiger Pachtvertrag liegt gemäß § 2 Abs. 1 LPG vor, wenn die Vertragsdauer bei der Pacht von landwirtschaftlichen Betrieben oder bei der Zupachtung von Grundstücken, durch die ein landwirtschaftlicher Betrieb entsteht, auf mindestens 18 Jahre vereinbart ist. Landpachtverträge, die vor dem 21. Juni 1948 abgeschlossen sind, gelten nach § 13 LPG als langfristige Pachtverträge, wenn die Pachtdauer die in § 2 LPG bestimmte Zeit erreicht hat.

1. Nach Auffassung der Vorinstanzen handelt es sich bei dem Pachtverhältnis der Beteiligten um einen langfristigen Pachtvertrag. Das Oberlandesgericht führt dazu aus, der Pachtvertrag vom Jahre 1939 sei von der zuständigen Behörde genehmigt worden und stehe deshalb einem angezeigten Verträge gleich. Die Pachtdauer habe - unabhängig davon, ob man vom Beginn des Pachtverhältnisses (November 1937) oder vom Abschluß des schriftlichen Pachtvertrages (Januar 1939) ausgehe - die Zeit von 18 Jahren überschritten.

Entgegen dem Vorbringen des Pächters sei im Januar 1952 kein neuer Pachtvertrag zustande gekommen. Es sei damals vereinbart worden, daß über die der Ho AG gehörenden Grundstücke ein schriftlicher Pachtvertrag abgeschlossen werden solle. Da jedoch die schriftliche Niederlegung der Abmachungen bisher nicht erfolgt sei, sei der Vertrag gemäß § 154 Abs. 2 BGB noch nicht zustande gekommen. Wenn man aber schon im Schreiben vom 19. Januar 1952 und der angeblichen schriftlichen Bestätigung durch den Pächter den Abschluß eines Pachtvertrages erblicken wollte, so würde es sich dabei nicht um die Begründung eines völlig neuen Pachtverhältnisses, sondern nur um die Fortführung des alten Vertragsverhältnisses gehandelt haben.

2. Die von der Rechtsbeschwerde geltend gemachten Abweichungen sind nicht geeignet, die Zulässigkeit des Rechtsmittels zu begründen.

a) Das vom Antragsteller angeführte Urteil des Oberlandesgerichts Nürnberg vom 19. Februar 1952 (BayJMB1 1953, 33) behandelt die Frage, ob ein im Jahre 1946 formlos abgeschlossener Vertrag über die Veräußerung eines Kraftfahrzeugs, der nach den damals geltenden Vorschriften der Schriftform bedurfte, durch den späteren Wegfall des Formzwanges ohne weiteres gültig wurde. Das Oberlandesgericht Nürnberg hat diese Frage verneint, jedoch ausgeführt, daß der Vertrag nach Aufhebung der Formvorschrift von den Vertragsteilen formlos habe bestätigt werden können. Von dieser Entscheidung soll das Beschwerdegericht dadurch abgewichen sein, daß es den Abschluß eines neuen Pachtvertrages, weil die vorgesehene Beurkundung bisher nicht erfolgt ist, verneint hat, ohne zu prüfen, ob der Vertrag durch einen formlosen Verzicht auf die vereinbarte Schriftform wirksam geworden

sei. In Wirklichkeit liegt jedoch eine Abweichung im Sinne des § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG nicht vor. Gegenstand der Entscheidung des Beschwerdegerichts war die Frage, ob durch die Vereinbarungen vom Januar 1952 ein völlig neues Pachtverhältnis begründet oder der alte, bereits seit dem 1. November 1946 formlos fortgesetzte Pachtvertrag auch über das Jahr 1952 hinaus fortgeführt worden ist. Es trifft nicht zu, daß es sich in dem vom Oberlandesgericht Nürnberg entschiedenen Fall, wie die Rechtsbeschwerde meint, um einen Vertrag gehandelt hat, für den eine verzichtbare Form vorgesehen gewesen war; vielmehr ist die ursprüngliche gesetzliche Formvorschrift später weggefallen. Bei der Frage, ob ein wegen Formmangels nichtiger Vertrag nach Aufhebung der Formvorschrift durch formlose Bestätigung gültig werden kann, und der Frage, ob die Vertragsteile auf eine ursprünglich vereinbarte schriftliche Niederlegung des Vertrages formlos verzichten können, handelt es sich nicht um die gleiche Rechtsfrage. Aber selbst wenn man die Gleichheit der Rechtsfrage und eine Abweichung bejahen wollte, wäre dies unerheblich, weil die angefochtene Entscheidung nicht auf der Abweichung beruht. Das Beschwerdegericht hat nämlich auch für den Fall, daß schon durch das Schreiben vom 19. Januar 1952 und seine angebliche Bestätigung durch den Pächter ein schriftlicher Pachtvertrag zustande gekommen sein sollte, darin nicht den Abschluß eines völlig neuen Vertrages erblickt, sondern lediglich eine Fortführung des alten Vertragsverhältnisses angenommen. Zu demselben Ergebnis würde das Oberlandesgericht, auch wenn es hierüber keine Ausführungen gemacht hat, nach der dem angefochtenen Beschluß zugrunde liegenden Rechtsauffassung erst recht gekommen sein, wenn aus dem späteren Verhalten der Beteiligten ein Verzicht auf die ursprünglich vereinbarte Schriftform herzuleiten wäre. Die Zulässigkeit der Rechtsbeschwerde kann deshalb auf die etwa vorliegende Abweichung nicht gestützt werden.

b) Die Rechtsbeschwerde macht weiter geltend, das Oberlandesgericht sei, soweit es die Vereinbarungen vom Januar 1952 wegen fehlender schriftlicher Niederlegung nicht als wirksam angesehen hat, von dem Urteil des Bundesgerichtshofs vom 20. Januar 1954 (MDR 1954, 217) abgewichen. Das Urteil befaßt sich mit der Vorschrift des § 154 Abs. 1 BGB, wonach ein Vertrag, solange nicht die Parteien sich über alle Punkte geeinigt haben, über die nach der Erklärung auch nur einer Partei eine Vereinbarung getroffen werden soll, im Zweifel nicht geschlossen ist. Es führt dazu aus, daß die Berufung auf einen offenen Einigungsmangel gegen Treu und Glauben verstoße und deshalb unbeachtlich sei, wenn die eine Vertragspartei auf diesem Wege sich nur ihrer eigenen Verpflichtung entziehen, die erlangten Vorteile aus der Vereinbarung aber für sich behalten wolle, und wenn die andere Vertragspartei bereit sei, die offengebliebene Vertragslücke zu schließen. Die Rechtsbeschwerde meint, der Grundgedanke dieser Entscheidung hindere die Verpächterin, sich dem Pächter gegenüber auf das Fehlen der Schriftform zu berufen. § 154 BGB regelt zwei ganz verschiedene Fälle, in denen im Zweifel ein Vertrag nicht geschlossen ist. § 154 Abs. 1 betrifft den sog. offenen Einigungsmangel; § 154 Abs. 2 die vereinbarte Beurkundung des beabsichtigten Vertrages. Gleichwohl könnte in beiden Fällen, soweit es sich um die Anwendung des Grundsatzes von Treu und Glauben (§ 242 BGB) handelt, die gleiche Rechtsfrage gegeben sein. Es kann jedoch dahingestellt bleiben, ob das Beschwerdegericht dadurch, daß es bei der Frage des Vertragsabschlusses den Gesichtspunkt von Treu und Glauben nicht erörtert hat, überhaupt von dem vorerwähnten Urteil abgewichen ist. Selbst wenn dies der Fall sein sollte, könnte die Zulässigkeit der Rechtsbeschwerde hierauf nicht gestützt werden, weil die Abweichung für die Entscheidung nicht ursächlich wäre. Das Beschwerdegericht hat, wie bereits ausgeführt, auch für den Fall, daß

im Januar 1952 ein Pachtvertrag abgeschlossen sein sollte, den Sachverhalt dahin gewürdigt, daß kein neues Pachtverhältnis begründet worden sei, daß es sich vielmehr nur um eine Fortführung und Anpassung des alten Vertragsverhältnisses an die neue Lage gehandelt habe. Hieraus ergibt sich, daß das Oberlandesgericht zu einer anderen Beurteilung auch dann nicht gekommen sein würde, wenn es angenommen hätte, die Verpächterin müsse aus dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben einen Vertragsabschluß im Jahre 1952 gegen sich gelten lassen.

c) Wie der Hinweis am Ende der Begründung des angefochtenen Beschlusses, daß dem Pachtschutzantrag auch dann, wenn er zulässig gewesen wäre, nicht hätte stattgegeben werden können, zu verstehen ist, kann dahingestellt bleiben. Die Ausführungen des Beschwerdegerichts sind, wenn sie, wie die Rechtsbeschwerde meint, nur eine unverbindliche Erwägung darstellen, für die Entscheidung ohne Bedeutung und deshalb unbeachtlich. Wenn es sich um eine Hilfsbegründung handelt, so wäre die Entscheidung auf zwei verschiedene Gründe gestützt. Wenn nur bei einem dieser Gründe - gleichgültig, ob beide Begründungen selbständig nebeneinander oder im Verhältnis von Haupt- und Hilfsbegründung zueinander stehen - eine Abweichung vorliegt, so beruht die Entscheidung nicht auf der Abweichung (vgl. Beschluß des Senats vom 11. Dezember 1956, V BLw 43/56, RdL 1957, 76). Selbst wenn, was jedoch entgegen der Auffassung der Rechtsbeschwerde nicht der Fall ist, die Hilfsbegründung eine Abweichung im Sinne des § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG enthalten würde, könnte die Zulässigkeit der Rechtsbeschwerde hiermit nicht begründet werden.

3. Die Rechtsbeschwerde mußte deshalb ohne sachliche Nachprüfung der angefochtenen Entscheidung als unzulässig verworfen werden.

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

Dr. Lasche

Dr. Hückinghaus

Dr. Piepenbrock