

B e s c h l u ß

In der Landwirtschaftssache

des Landwirts und Müllers Emil H. in K.
S., P. Chaussee,

Antragsgegners, Beschwerdegegners und Rechtsbe-
schwerdeführers,

vertreten durch Rechtsanwalt ,

gegen

die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch die Ober-
finanzdirektion K., diese vertreten durch die Bundesver-
mögens- und -Bauabteilung Nebenstelle K.,

Antragstellerin, Beschwerdeführerin und Rechtsbe-
schwerdegegnerin,

vertreten durch die Rechtsanwälte
in Kiel,

wegen Herausgabe des Pachtgegenstandes

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat für
Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 7. Juli 1953 unter
Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche, der Bundes-
richter Dr. Hückinghaus und Dr. Piepenbrock sowie der Ober-
sten Landwirtschaftsrichter Berk und Buresch
beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluß des
3. Zivilsenats (Senats für Landwirtschaftssachen) des
Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts in Schles-
wig vom 16. April 1953 wird auf Kosten des Antragsgeg-
ners mit der Maßgabe zurückgewiesen, daß außerhalb des
Beschwerdeverfahrens entstandene Kosten nicht zu erstat-
ten sind. Die außerhalb des Rechtsbeschwerdeverfahrens
entstandenen Kosten hat der Antragsgegner zu erstatten.

G r ü n d e :

I.

Durch schriftlichen Vertrag vom 5. Februar 1948 hat die Antragstellerin im Rahmen eines Siedlungsverfahrens dem Antragsgegner die in Kl. [REDACTED] S. [REDACTED] gelegene Landstelle "Zum lustigen B. [REDACTED]" mit zugehörigem Mühlenbetrieb in einer Gesamtgröße von rund 14 ha auf unbestimmte Zeit verpachtet. Der Pachtgegenstand war dem Antragsgegner bereits am 16. Oktober 1947 übergeben worden. Der Pachtzins beträgt für den landwirtschaftlichen Betrieb 90 DM je Hektar = 1260 DM, für den Mühlenbetrieb 1200 DM. Für den landwirtschaftlichen Betrieb wurden im ersten Pachtjahr nur die Hälfte und im zweiten Jahr $\frac{3}{4}$ der Pacht berechnet, während erst vom dritten Jahr ab der volle Pachtzins zu zahlen war. Nach § 5 des Vertrages übernahm die Verpächterin die Kosten der Erstinstandsetzung der durch Kriegseinwirkungen stark beschädigten Gebäude mit der Maßgabe, daß der Pächter die Beträge zu verauslagen hatte, die Rechnungsbeträge hinsichtlich Höhe und Umfang vom Bauamt in L. [REDACTED] überprüft und vom Kriegsschädenamt bereits geleistete Zahlungen in Abzug gebracht wurden. Die Errichtung weiterer Bauten bedurfte der ausdrücklichen Genehmigung der Verpächterin, die sich verpflichtete, diese neuen Bauten bei Auflösung des Pachtvertrages zum Schätzwerte zu übernehmen. Nach § 13 des Vertrages hatte die Verpächterin, wenn der Pächter seinen in dem Vertrag übernommenen Verpflichtungen trotz Abmahnung nicht nachkam, das Recht, das Vertragsverhältnis vorzeitig mit einer Frist von drei Monaten, bei schweren Vertragsverletzungen fristlos zu kündigen. Durch einen Nachtragsvertrag vom 7. Juli 1951 ist das Pachtverhältnis, dessen Beginn auf den 16. Oktober 1947 festgesetzt wurde, bis zum 30. September 1959 verlängert worden.

Der Antragsgegner, der den Pachtgegenstand zunächst ordnungsmäßig bewirtschaftet und insbesondere in den Mühlenbetrieb nicht unerhebliche Mittel investiert hatte, geriet nach

- 3 -

der Währungsreform in Zahlungsschwierigkeiten, weil die von ihm erwarteten Kredite ausblieben. Seit 1950 blieb er mit seinen Pachtzahlungen im Rückstand. Die Antragstellerin hat dieserhalb rechtskräftige Titel über 2495, 770 und 1374,95 DM nebst Zinsen erwirkt, aus denen sie in die dem Antragsgegner gehörende Mühleneinrichtung vollstreckt hat. Bis zum 31. März 1953 waren weitere Pachtzahlungen in Höhe von 1633,76 DM rückständig. Die am 1. April 1953 fällig gewordene Pachtrate ist ebenfalls nicht bezahlt worden. Der Mühlenbetrieb liegt seit Herbst 1952 still. Die im Herbst 1952 vorgenommenen Bestellungsarbeiten im landwirtschaftlichen Betrieb haben sich auf die Herrichtung des Landes beschränkt. Eine Einsaat hat aus Mangel an Mitteln nicht stattgefunden. Die Gesamtverschuldung des Pächters beläuft sich auf 130 000 DM. Seit dem 13. Dezember 1952 befindet sich der Antragsgegner im Gerichtsgefängnis in K[REDACTED] in Untersuchungshaft; seine Ehefrau hält sich ständig in der sowjetischen Besatzungszone auf. Den Sohn des Pächters Emil H[REDACTED] hat die Kreislandwirtschaftsbehörde in P[REDACTED] zur Führung eines landwirtschaftlichen Betriebes als ungeeignet erklärt. Die Höhe der dem Pächter im Falle der Vertragsauflösung aus der Errichtung von Gebäuden zustehenden Ersatzforderung ist streitig. Der Pächter beziffert seine Forderung auf mindestens 40 000 DM, während die Verpächterin hierfür nur einen Betrag von etwa 10 000 DM einsetzt.

Mit Schreiben vom 19. November 1952 hat die Antragstellerin unter Hinweis auf § 13 des Pachtvertrages das Pachtverhältnis zum 31. Dezember 1952 gekündigt. Sie verlangt vom Antragsgegner die Zahlung der rückständigen Pacht und die Herausgabe des Pachtgegenstandes.



Der Antragsgegner macht geltend, die Antragstellerin habe ihm die rückständigen Pachtbeträge gestundet. Es sei ein Sanierungsplan verabredet worden, wonach er einen Unterpächter für den Mühlenbetrieb stellen solle und die Antragstellerin das Unterpachtverhältnis genehmigen werde. Aus den Erträgen der Unterpacht hätten dann die laufenden Verpflichtungen und die Pachtrückstände allmählich abgedeckt werden sollen. Er habe sich auch um einen Unterpächter bemüht, den die Antragstellerin aber als ungeeignet abgelehnt habe. Nunmehr stehe sein Sohn Milo als Unterpächter zur Verfügung, der bei Genehmigung des Unterpachtverhältnisses sämtliche Verpflichtungen des Antragsgegners sofort in bar abdecken werde. Auch andere Personen seien bereit, unter den gleichen Bedingungen als Unterpächter einzutreten. Solange die Sanierungsmöglichkeit noch gegeben sei, könne die Verpächterin nicht kündigen. Jedenfalls stelle die Kündigung einen Rechtsmißbrauch dar.

Die Verpächterin bestreitet, dem Antragsgegner jemals in irgendeiner Form eine Stundung bewilligt zu haben, und macht geltend, sie sei im Gegenteil stets bestrebt gewesen, die Forderungen hereinzubekommen. Die Verhandlungen über eine Unterverpachtung hätten sich zerschlagen. Erst daraufhin sei die Kündigung ausgesprochen worden.

Das Amtsgericht (Landwirtschaftsgericht) hat den Antragsgegner, nachdem dieser den Pachtrückstand anerkannt hatte, zur Zahlung der rückständigen Pacht in Höhe von 1633,76 DM nebst Zinsen verurteilt, den Herausgabeanspruch jedoch abgewiesen. Auf die sofortige Beschwerde der Antragstellerin hat das Oberlandesgericht den Antragsgegner verurteilt, die gepachtete Landstelle mit dem Mühlenbetrieb an die Verpächterin herauszugeben und die gerichtlichen und

außergerichtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens zu tragen. Hiergegen richtet sich die Rechtsbeschwerde des Antragsgegners, mit der er die Abweisung des Herausgabeantrages und die Abänderung der Kostenentscheidung erstrebt. Die Verpächterin bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

II.

Die Rechtsbeschwerde ist nicht begründet.

1. Der Antragsgegner erhebt zunächst Verfahrensrügen.

a) Die Rechtsbeschwerde beanstandet das Verfahren des Oberlandesgerichts, das am 16. April 1953 zwei verschiedene Beschlüsse verkündet habe. Durch den ersten Beschluß sei die sofortige Beschwerde der Antragstellerin zurückgewiesen worden. Bei der zweiten Entscheidung handle es sich um den angefochtenen Beschluß. Für ein solches Verfahren sei eine gesetzliche Grundlage nicht gegeben.

Diese Rüge ist jedoch unbegründet. Das Vorbringen der Rechtsbeschwerde steht mit dem Akteninhalt in Widerspruch. Nach dem Protokoll vom 16. April 1953 ist nur die angefochtene Entscheidung verkündet worden. Bei den Akten befindet sich weiter ein Vermerk des Beschwerdegerichts vom 24. April 1953, der folgendes besagt: Der Senat habe beschlossen, den Antragsgegner zur Räumung und Herausgabe zu verurteilen. Der der Verkündung zunächst zugrunde liegende Entwurf der Beschwerdeentscheidung habe irrtümlich den Antragsgegner als Beschwerdeführer gegen eine ihn zur Räumung verurteilende Entscheidung des Landwirtschaftsgerichts angesehen. Dieser Irrtum sei während der Verlesung der Entscheidungsformel bemerkt worden. Der

Vorsitzende habe darauf die noch nicht beendete Verlesung unterbrochen. Die Entscheidungsformel sei dann entsprechend der Tatsache, daß sich die Antragstellerin gegen den die Räumung ablehnenden Beschluß des Landwirtschaftsgerichts beschwert habe, neu gebildet worden. Sodann sei dieser nunmehr richtig formulierte Beschluß verkündet worden. Die schriftlich abgefaßte Entscheidung entspreche dem tatsächlich vom vollbesetzten Senat gefaßten Beschluß.

Die Frage, ob und inwieweit das Gericht im Verfahren nach der Verfahrensordnung für Landwirtschaftssachen befugt ist, eine von ihm erlassene Entscheidung nach ihrer Verkündung abzuändern, kann dahingestellt bleiben. Aus dem Protokoll vom 16. April 1953 und dem Vermerk des Beschwerdegerichts ergibt sich einwandfrei, daß die Verkündung einer anderen als der mit der Rechtsbeschwerde angefochtenen Entscheidung nicht stattgefunden hat. Nach § 21 Abs 4 Satz 2 LVO besteht die Verkündung der Entscheidung in der Verlesung des entscheidenden Teiles des Beschlusses. Diese Vorschrift bedeutet, daß, wenn die Entscheidungsformel verlesen wird, die Verkündung erst mit der vollständigen Verlesung der Entscheidungsformel als erfolgt angesehen werden kann. Das Beschwerdegericht war deshalb, nachdem der Vorsitzende die noch nicht beendete Verlesung des ersten Entscheidungsentwurfs unterbrochen hatte, nicht gehindert, die Entscheidung neu zu formulieren, ohne daß darin eine Rechtsverletzung zu erblicken wäre.

b) Der Rechtsbeschwerdeführer beanstandet sodann, daß sein Vertreter erst zwei Tage vor dem Termin zur mündlichen Verhandlung die Terminsnachricht erhalten habe. Er hält diese Frist für rechtswidrig und rügt weiter die Tatsache, daß das Beschwerdegericht die auf 14 Uhr angesetzte mündliche Verhandlung ohne Anwesenheit seines Rechtsvertreters, obwohl dieser sein Erscheinen auf 16 Uhr angekün-

digt habe, eröffnet und teilweise durchgeführt habe.

Auch diese Rüge ist unbegründet. Auf das Verfahren vor den Landwirtschaftsgerichten finden nach § 12 LVO die Vorschriften des Gesetzes über die Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit sinngemäß Anwendung, soweit nicht durch die Verfahrensordnung etwas anderes bestimmt ist. Die im § 90 FGG enthaltenen Vorschriften über die Ladungsfrist betreffen lediglich das Verfahren in Nachlaß- und Teilungssachen. Im übrigen enthält weder das Gesetz über die Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit noch die Verfahrensordnung für Landwirtschaftssachen Bestimmungen über die Einhaltung einer Ladungsfrist. Aus der Tatsache, daß der Vertreter des antragsgegners die Terminsnachricht erst zwei Tage vor dem Verhandlungstermin bekommen hat, kann die Rechtsbeschwerde keine Folgerung herleiten. Der Antragsgegner muß die Ladung zum Termin schon früher erhalten haben, da, wie sich aus den Akten ergibt, die Ladung am 10. April 1953 verfügt worden und am selben Tage abgegangen ist. Ein Verfahrensverstoß kann auch nicht darin erblickt werden, daß das Beschwerdegericht ohne Anwesenheit des Vertreters des Antragsgegners die Verhandlung eröffnet und teilweise durchgeführt hat.

2. Die Entscheidung hängt deshalb davon ab, ob das Pachtverhältnis auf Grund der Kündigung der Antragstellerin beendet ist.

a) Das Oberlandesgericht hält die Kündigung auf Grund des § 13 des Pachtvertrages für gerechtfertigt, weil der Antragsgegner fortgesetzt mit der Entrichtung der Pachtraten in Verzug geraten sei und der aufgelaufene Rückstand fast die dreifache Jahrespacht erreiche. Außerdem habe die Pacht infolge des wirtschaftlichen Zusammen-

bruchs des Pächters ihren Sinn verloren. Der Antragsgegner habe selbst seine Verbindlichkeiten auf 130 000 DM angegeben. Mittel für die Fortführung des Betriebes seien nicht vorhanden. Der Betrieb sei infolgedessen zum Erliegen gekommen.

Das Oberlandesgericht stellt weiter auf Grund der Bekundungen des Zeugen Dr. J. [REDACTED] fest, daß dem Pächter keine Stundung gewährt worden sei. Es führt im übrigen aus: Wenn die Verpächterin sich auf die Erörterung einer Sanierung des Pächters eingelassen habe, so bedeute dies ein außerordentliches Entgegenkommen. Aus den Sanierungsverhandlungen allein könne der Pächter deshalb keine Rechte herleiten. Bis zu einem positiven Abschluß der Verhandlungen habe die Verpächterin frei darüber entscheiden können, welchen der vom Antragsgegner etwa vorgeschlagenen Unterpächter sie nehmen wolle und ob sie überhaupt sich zu einer Hinausschiebung ihrer Befriedigung bereitfinden werde. Die Verhandlungen seien Anfang November 1952 abgebrochen worden. Ob nunmehr Personen vorhanden seien, die den von der Verpächterin im Laufe der Sanierungsverhandlungen gestellten Anforderungen entsprächen, sei unerheblich.

b) Die Rechtsbeschwerde macht dazu geltend, der Antragsgegner habe sowohl im Termin vor dem Amtsgericht wie auch vor dem Oberlandesgericht erklärt, er sei in der Lage, die gesamten Pachtrückstände sofort zu bezahlen. In beiden Terminen seien die Geldgeber zur Stelle gewesen. Die Weigerung der Antragstellerin, die vom Antragsgegner vorgeschlagenen kapitalkräftigen Unterpächter anzunehmen, stelle einen groben Mißbrauch dar. Das Oberlandesgericht habe auch nicht berücksichtigt, daß der Antragsgegner sich um die Erstellung der Mühle und des landwirtschaftlichen

Betriebes verdient gemacht habe. Er habe einen moralischen Anspruch darauf, daß seine Leistungen positiv gewürdigt würden. Die Antragstellerin sei schon deshalb verpflichtet gewesen, die vorgeschlagenen Unterpächter zu genehmigen, weil diese über das erforderliche Geld verfügten. Durch die Ablehnung des Zahlungsangebotes sei die Antragstellerin, abgesehen davon, daß die Pachtrückstände bis zur Beendigung der Unterpachtverhandlungen gestundet seien, in Annahmeverzug geraten.

Der Antragsgegner trägt weiter vor, er habe inzwischen die Landwirtschaft mit Zustimmung der Antragstellerin durch Vertrag vom 1. Mai 1953 unterverpachtet. Der Unterpachtzins sei so bemessen, daß Abzahlungen auf den Pachtrückstand geleistet werden könnten. Über die Unterverpachtung des Mühlenbetriebes seien die Verhandlungen noch nicht abgeschlossen.

c) Die Rechtsbeschwerde kann auch mit diesem Vorbringen keinen Erfolg haben. Die Feststellung des Oberlandesgerichts, daß dem Pächter keine Stundung der Pachtrückstände gewährt worden sei, beruht auf der Aussage des vom Amtsgericht und vom Beschwerdegericht vernommenen Zeugen Dr. J. Die Würdigung der Beweisaufnahme läßt einen Rechtsirrtum nicht erkennen. Dasselbe gilt von der Beurteilung der Sanierungsverhandlungen, die zwischen den Parteien geführt worden sind. Dadurch, daß die Antragstellerin sich auf solche Verhandlungen einließ, hat sie das ihr nach § 13 des Pachtvertrages zustehende Kündigungsrecht nicht verloren, zumal da diese Verhandlungen nach den Feststellungen des Beschwerdegerichts keinen positiven Erfolg gehabt haben. Von einer Verpflichtung der Antragstellerin, eine Unterverpachtung mit einer der vom Antragsgegner vorgeschlagenen angeblich kapitalkräftigen

Personen zu genehmigen, kann keine Rede sein. Solange die Parteien kein verbindliches Abkommen über die in Aussicht genommene Sanierung getroffen hatten, konnte die Verpächterin frei darüber entscheiden, ob sie einen der vorgeschlagenen Unterpächter nehmen und ob sie überhaupt eine Unterverpachtung vornehmen wollte oder nicht. Es ist auch nicht ersichtlich, weshalb, wie der Antragsgegner meint, die ablehnende Haltung der Antragstellerin einen Rechtsmißbrauch darstellen soll. Soweit dem Antragsgegner mit Rücksicht auf die Aufwendungen, die er für den Betrieb gemacht hat, aus dem Vertrage Ansprüche gegen die Antragstellerin zustehen, bleibt es ihm unbenommen, seine Forderungen geltend zu machen.

Die Zulässigkeit der Kündigung wird auch nicht dadurch berührt, daß die Antragstellerin, wie der Antragsgegner verträgt, sein Zahlungsangebot abgelehnt hat, auch wenn sie dadurch in Annahmeverzug gekommen sein sollte. Eine dem § 3 Abs 3 MSchG entsprechende Bestimmung gibt es im Pachtrecht nicht. Daß die Zahlung des Pachtrückstandes der Antragstellerin vor der Kündigung angeboten sei, hat der Antragsgegner selbst nicht behauptet. Es ist deshalb, wie das Oberlandesgericht zutreffend ausführt, für die Entscheidung unerheblich, ob etwa jetzt Personen vorhanden sind, die den von der Antragstellerin im Laufe der Sanierungsverhandlungen gestellten Anforderungen entsprechen.

Soweit der Antragsgegner vorträgt, er habe inzwischen den landwirtschaftlichen Betrieb mit Zustimmung der Antragstellerin unterverpachtet, handelt es sich um ein neues tatsächliches Vorbringen, das in der Rechtsbeschwerdeinstanz nicht berücksichtigt werden kann.

Die Rechtsbeschwerde mußte somit, da die angefochtene Entscheidung auch im übrigen eine Rechtsverletzung nicht erkennen läßt, als unbegründet zurückgewiesen werden, und zwar mit der aus der Beschlußformel ersichtlichen Änderung der Kostenentscheidung, da der Senat von einer Anordnung über die Erstattung der außerhalb des Beschwerdeverfahrens entstandenen Kosten abgesehen hat. Dagegen erschien es angemessen, die Erstattung der außerhalb des Rechtsbeschwerdeverfahrens entstandenen Kosten durch den Antragsgegner anzuordnen (§ 51 LVO).

Im übrigen beruht die Kostenentscheidung auf § 10 LVR in Verbindung mit §§ 42, 43, 50 LVO.

Dr. Tasche Dr. Hückinghaus Dr. Piepenbrock