

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

2206 035

LPG § 5 Abs. 1 Buchst. c

Bei der Prüfung der Frage, ob die Verpachtung eine volkswirtschaftlich oder betriebswirtschaftlich schädliche Aufteilung eines Hofes zur Folge haben würde, können unter Umständen auch in der Person des Verpächters liegende Umstände von Bedeutung sein.

BGH, Beschl. v. 10. Mai 1960 - V BLw 39/39 - OLG Hamm
AG Unna

B e s c h l u ß

in der Landwirtschaftssache

des Direktors der Landwirtschaftskammer W[REDACTED]-L[REDACTED] in
M[REDACTED],

Rechtsbeschwerdeführers,

- vertreten durch die Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] und
Dr. [REDACTED] in [REDACTED], [REDACTED] Straße [REDACTED] -

g e g e n

die Ehefrau Margarete G[REDACTED] geb. B[REDACTED] in O[REDACTED]
[REDACTED] Nr. [REDACTED],

Antragstellerin, Beschwerdeführerin
und Rechtsbeschwerdegegnerin,

- vertreten durch die Rechtsanwälte Dr. Hugo [REDACTED]
und Dr. Gretel [REDACTED] in [REDACTED] ([REDACTED]),
[REDACTED] Straße [REDACTED] -.

Weitere Beteiligte:

1. Wilhelm K[REDACTED] in O[REDACTED] Nr. [REDACTED],
2. Heinrich G[REDACTED] in O[REDACTED] Nr. [REDACTED]
3. Hans H[REDACTED] in O[REDACTED] Nr. [REDACTED],
4. Karl K[REDACTED] in O[REDACTED] Nr. [REDACTED],
5. Gustav R[REDACTED] in H[REDACTED] Nr. [REDACTED],

wegen Beanstandung von Landpachtverträgen

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat für
Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 10. Mai 1960 unter
Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche, der Bundesrich-
ter Dr. Hückinghaus und Dr. Piepenbrook sowie der landwirt-
schaftlichen Beisitzer Meyer und Raither
beschlossen:

Auf die Rechtsbeschwerde des Direktors der Landwirt-
schaftskammer W[REDACTED]-L[REDACTED] wird der Beschluß des 10.
Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Hamm vom 2. Juni
1959 aufgehoben. Die Sache wird zur erneuten Verhandlung
und Entscheidung an das Beschwerdegericht zurückverwiesen,
dem auch die Entscheidung über die Kosten des Rechtsbe-
schwerdeverfahrens übertragen wird.

Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerdeverfahren
wird auf 50 597,37 DM festgesetzt.

- 2 -

G r ü n d e :

I.

Die Ehefrau Margarete G. geb. B. in O. (Antragstellerin) ist seit dem Jahre 1938 Eigentümerin des im Grundbuch von O. Band Blatt 3 eingetragenen Hofes, der 36,41 ha groß ist und einen Einheitswert von 77 600 DM hat. Der Hektarsatz beträgt 1 985 DM. Der Hof, den Frau G. von ihren Eltern übernommen hat, ist seit dem Umlegungsverfahren im Jahre 1935 gut arrondiert. Die Ländereien liegen, abgesehen von einer Waldparzelle, rund um den Hof herum. Die Wohn- und Wirtschaftsgebäude, die der Größe des Hofes entsprechen, sind im Jahre 1850 errichtet. Sie erfordern entsprechend ihrem Alter und ihrer Bauart einen erheblichen Aufwand. Die Antragstellerin, die bisher den Hof mit einem Verwalter selbst bewirtschaftete, hat im Jahre 1957 die Eigenbewirtschaftung aufgegeben und das gesamte lebende und tote Inventar des Hofes für etwa 33 000 DM verkauft. Sie bewohnt zusammen mit einem jetzt 15jährigen Sohn aus erster Ehe, ihrem zweiten Ehemann, dem Professor Dr.med. G., mit dem sie seit dem 24. April 1957 verheiratet ist, und mit dessen drei Kindern im Alter von 15 bis 18 Jahren das Wohnhaus des Hofes. Weitere Wohnräume sind auf dem Hofe nicht vorhanden. Die Wirtschaftsgebäude des Hofes stehen seit der Veräußerung des Inventars im Jahre 1957 leer.

Durch Einzelverträge vom 7. August 1957 hat Frau G. den Hof bis auf eine Fläche von 1,7938 ha, die auf die Hofstelle, Wege, Ödland und eine Waldparzelle entfällt, an zehn benachbarte Landwirte auf die Dauer von 9 Jahren verpachtet. Mitverpachtet wurden an zwei Pächter je ein Scheunenfach und an einen Pächter zwei Scheunenfächer. Der Pachtzins beträgt je Morgen 65 DM. Die Pächter übernahmen außer-

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

dem die Hälfte der Beiträge zur landwirtschaftlichen Berufsgenossenschaft, zur Landwirtschaftskammer und Familienausgleichskasse.

Am 15. August 1957 wurden die Pachtverträge der Landwirtschaftsbehörde vorgelegt, von dieser jedoch der Verpächterin, weil sie unvollständig erschienen, zurückgegeben. Am 30. August 1957 übersandte die Verpächterin fünf von den zehn Pachtverträgen nach Vervollständigung erneut der Landwirtschaftsbehörde, während sie die restlichen fünf Pachtverträge nicht wieder einreichte. Durch die ersteren fünf Verträge wurden verpachtet:

1. An Wilhelm K. [REDACTED] Weideland in Größe von 1,21 ha und Ackergrundstücke in Größe von 4,9557 ha. K. [REDACTED] bewirtschaftet 1,91 ha Eigenland und 5,45 ha Pachtland.
2. An Heinrich G. [REDACTED] 3 ha Ackerland und 2,1453 ha Weideland. G. [REDACTED] hat 4,06 ha Eigenland und 3,81 ha anderweitig hinzugepachtet.
3. An Hans H. [REDACTED], der nur Pachtland bewirtschaftet, 6,4 ha Ackerland. Sein Pachtbetrieb würde dadurch auf 15,37 ha vergrößert werden.
4. An Karl Ke. [REDACTED], der Eigentümer eines landwirtschaftlichen Grundbesitzes von 6,78 ha ist und von Frau G. [REDACTED] bereits früher 2,25 ha gepachtet hat, eine Weidefläche von 1,623 ha.
5. An Gustav R. [REDACTED] ein Weidegrundstück in der Größe von 0,8156 ha. R. [REDACTED] bewirtschaftet 3,75 ha Eigenland und 5 ha Pachtland.

Die Landwirtschaftsbehörde hat diese Pachtverträge beanstandet mit der Begründung, daß sie zu einer volkswirtschaftlich und betriebswirtschaftlich schädlichen Aufteilung des Hofes führten, der durch die parzellierte Verpach-

tung zerschlagen werde und als landwirtschaftliche Existenz verloren gehe. Bei dem großen Bedarf an Höfen, hervorgerufen durch die Nachfrage aus den Kreisen einheimischer Pächter, industrieverdrängter und heimatvertriebener Bauern sei die Erhaltung bestehender Höfe volkswirtschaftlich notwendig.

Auf den Antrag der Verpächterin auf gerichtliche Entscheidung hat das Amtsgericht (Landwirtschaftsgericht) die Pachtverträge aufgehoben. Auf die sofortige Beschwerde der Antragstellerin hat das Oberlandesgericht unter Abänderung des angefochtenen Beschlusses festgestellt, daß die Pachtverträge nicht zu beanstanden sind.

Im Laufe des Beschwerdeverfahrens hat die Antragstellerin durch Vertrag vom 13. Mai 1959 an den Beteiligten zu 1 17,43 ha auf die Dauer von 6 Jahren verpachtet. In dieser Fläche sind die auf Grund des Vertrages vom 7. August 1957 an K. [REDACTED] verpachteten 6,1657 ha mit enthalten. Außerdem umfaßt der Vertrag die an H. [REDACTED] verpachteten 6,4 ha sowie 3,02 ha von dem an den Landwirt B. [REDACTED] verpachteten Grundstücken. Die Verträge mit H. [REDACTED] und B. [REDACTED] sind bisher nicht abgeändert. Es soll zunächst abgewartet werden, ob der neue Pachtvertrag beanstandet wird, was bis zum Erlaß der Entscheidung des Beschwerdegerichts noch nicht geschehen war.

Mit der (vom Oberlandesgericht zugelassenen) Rechtsbeschwerde beantragt der Direktor der Landwirtschaftskammer als obere Landwirtschaftsbehörde die Aufhebung der Beschwerdeentscheidung und Zurückweisung der Beschwerde, hilfsweise Zurückverweisung der Sache an die Vorinstanz. Die Verpächterin bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

II.

Die Rechtsbeschwerde ist gemäß § 24 Abs. 1 LWVG zulässig; sie ist auch begründet.

Gegenstand der Entscheidung sind die mit den Beteiligten zu 1 bis 5 abgeschlossenen Pachtverträge vom 7. August 1957. Es handelt sich bei diesen Verträgen um anzeigepflichtige Landpachtverträge (§§ 1, 3 LPG). Nach § 5 Abs. 1 LPG kann die Landwirtschaftsbehörde einen anzeigepflichtigen Landpachtvertrag binnen vier Wochen nach Eingang der Anzeige beanstanden. Die Beanstandung ist nur unter den in § 5 Abs. 1 Buchst. a - d angeführten Voraussetzungen zulässig. Durch das Anzeige- und Beanstandungsverfahren, das an die Stelle des früheren Genehmigungsverfahrens getreten ist, wird die staatliche Kontrolle über das landwirtschaftliche Pachtwesen sichergestellt. Die zulässige Beanstandung führt zur Änderung oder Aufhebung eines vom Gesetzgeber für unerwünscht gehaltenen Pachtvertrages.

1. Von den gesetzlichen Beanstandungsgründen kommt im gegenwärtigen Verfahren lediglich die Vorschrift des § 5 Abs. 1 Buchst. c LPG in Betracht, die den Fall betrifft, daß die Verpachtung eine volkswirtschaftlich oder betriebswirtschaftlich schädliche Aufteilung eines Betriebes oder Grundstücks oder sonst erhebliche Nachteile für die Landeskultur zur Folge haben würde. Das Oberlandesgericht sieht in der parzellierten Verpachtung eine volkswirtschaftlich und betriebswirtschaftlich schädliche Aufteilung des Hofes. Es erörtert die Maßnahmen, die eine Verbesserung der Agrarstruktur zum Ziele haben und die nicht nur der Landwirtschaft selbst dienen, sondern im

öffentlichen Interesse durchgeführt werden. Nach den Feststellungen des Beschwerdegerichts wurde der Hof der Verpächterin im Jahre 1935 im Umlegungsverfahren - also unter Verwendung öffentlicher Mittel - völlig arrondiert. Die Ländereien, große zusammenhängende Flächen, liegen rings um den Hof herum. Der Betrieb lohnt bei seiner Größe den Einsatz moderner Maschinen. Er bietet in jeder Hinsicht die Möglichkeit einer rationellen Bewirtschaftung. Der Erfolg der Umlegung wird nach Ansicht des Oberlandesgerichts durch eine parzellierte Verpachtung gefährdet. Im übrigen weist das Beschwerdegericht darauf hin, daß bei der großen Anzahl nachgeborener einheimischer Bauernsöhne, industrieverdrängter und heimatvertriebener Bauern die Nachfrage nach Hofespachtungen, vor allem wenn es sich um Höfe in der Größe des Hofes der Verpächterin handele, sehr groß sei, so daß ein derartiger Betrieb, der eine gesunde Existenzgrundlage für eine Bauernfamilie darstelle, aus volkswirtschaftlichen Gründen als wirtschaftliche Einheit erhalten bleiben müsse. Eine betriebswirtschaftlich schädliche Aufteilung des Betriebes erblickt das Beschwerdegericht darin, daß die parzellierte Verpachtung zu einer Zerschlagung des Hofes führe. Bei geschlossener Verpachtung eines Hofes an einen Pächter werde der Hof nach einem Wirtschaftsplan bewirtschaftet, der auf die Interessen dieses Hofes als einer betriebswirtschaftlichen Einheit ausgerichtet sei. Die demnächstige Übernahme des Hofes durch den Sohn der Verpächterin werde dadurch wesentlich erleichtert. Bei einer parzellierten Verpachtung lägen die Verhältnisse für den Hof als Betriebseinheit ungünstiger. Der Pächter einer Parzelle richte deren Bewirtschaftung nach den Interessen seines eigenen Hofes ein. Die wirtschaftliche Einheit des Hofes der Verpächterin werde dadurch zerschlagen. Die spätere Über-

nahme des Betriebes durch einen Sohn der Verpächterin gestalte sich erheblich schwieriger. Durch die parzellierte Verpachtung des Hofes würden zwar verschiedene kleinere landwirtschaftliche Betriebe aufgestockt, was an sich volkswirtschaftlich zu begrüßen sei. Die Vorteile, die sich hieraus für die Pächter ergäben, seien jedoch nicht so wesentlich, daß dadurch die aus der parzellierten Verpachtung sich ergebenden volks- und betriebswirtschaftlichen Nachteile aufgewogen würden, zumal da die mit der Vergrößerung der Pachtbetriebe verbundenen Investitionen bei der verhältnismäßig kurzen Dauer der Pachtverhältnisse erheblich seien und mit einer Verlängerung der Pachtverträge kaum gerechnet werden könne.

Die Ausführungen des Beschwerdegerichts zur Auslegung des § 5 Abs. 1 Buchst. c LPG geben, soweit es sich um den Begriff der volkswirtschaftlich oder betriebswirtschaftlich schädlichen Aufteilung des Hofes handelt, zu rechtlichen Beanstandungen keinen Anlaß. Das Oberlandesgericht geht zutreffend davon aus, daß eine volkswirtschaftlich schädliche Aufteilung eines Betriebes vorliegt, wenn die Aufteilung sich nachteilig auf die Wirtschaft des ganzen Volkes auswirkt, z.B. eine Minderung der Erträge mit Sicherheit oder größter Wahrscheinlichkeit erwarten läßt oder einen Betrieb, dessen Erhaltung als landwirtschaftliche Existenzgrundlage erwünscht ist, zum Erliegen bringt, während eine betriebswirtschaftlich schädliche Aufteilung dann gegeben ist, wenn die Aufteilung sich nachteilig auf die Wirtschaft des Verpächters auswirkt, z.B. wenn durch die Aufteilung die Bewirtschaftung erschwert oder verteuert wird oder landwirtschaftliche Betriebseinrichtungen (Gebäude, Maschinen) nicht genügend ausgenutzt werden (vgl. Fischer/Wöhrmann,

LPG 2. Aufl. § 5 Anm. 50; Lange/Wulff, LPG 2. Aufl. § 5 Anm. 50; Friese/Kobler, LPG § 5 Anm. 3 c). Daß, wie das Oberlandesgericht meint, die parzellierte Verpachtung sich nachteilig für die Landeskultur auswirkt, genügt für eine Beanstandung nicht. Es müssen vielmehr erhebliche Nachteile für die Landeskultur zu befürchten sein. Daß dies der Fall sei, ist nicht festgestellt und auch nach Lage der Sache nicht anzunehmen. Ohne Rechtsirrtum erblickt das Beschwerdegericht eine volkswirtschaftlich schädliche Aufteilung des Hofes der Verpächterin darin, daß durch die parzellierte Verpachtung ein gesunder landwirtschaftlicher Betrieb zerschlagen und damit eine landwirtschaftliche Existenzmöglichkeit vernichtet wird. Gerade dies soll durch eine Beanstandung im Falle des § 5 Abs. 1 Buchst. c LPG verhindert werden (vgl. Bericht des Ausschusses für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zum Entwurf eines Landpachtgesetzes, Verhandlungen des Deutschen Bundestags, erste Wahlperiode, stenografische Berichte 203. Sitzung S. 8739, 8740).

2. Trotz der Feststellung, daß die parzellierte Verpachtung eine volkswirtschaftlich schädliche Aufteilung des Betriebes der Verpächterin zur Folge haben würde, glaubt das Oberlandesgericht, der Beanstandungsgrund des § 5 Abs. 1 Buchst. c LPG könne aus besonderen Gründen nicht als vorliegend anerkannt werden. Das Beschwerdegericht führt dazu aus: Die Verpächterin wolle mit ihrer Familie auf dem Hof wohnen bleiben. Da die sämtlichen auf dem Hof vorhandenen Wohnräume von der Familie Genuit benötigt würden, müßte bei einer Gesamtverpachtung eine Wohnung für den Pächter geschaffen werden. Man könne die Verpächterin weder zwingen noch ihr zumuten, den Hof zu

verlassen, um einem Pächter Platz zu machen, auch wenn man davon ausgehe, daß die Antragstellerin durch Aufgabe der Selbstbewirtschaftung die Lage, in der sie sich befinde, selbst herbeigeführt habe. Die Verpächterin habe zwar die Möglichkeit, eine Wohnung für einen Pächter zu beschaffen. In dem vorhandenen Backhaus könnte für 20 000 bis 22 000 LM eine Wohnung ausgebaut werden. Außerdem könnte im Anschluß an das Wohnhaus zum Stallgebäude hin unter Einbeziehung von zwei Pferdeboxen für etwa 22 000 bis 25 000 DM eine Wohnung für den Pächter errichtet werden. Schließlich würde auch noch die Möglichkeit bestehen, für etwa 50 000 bis 52 000 DM ein Wohnhaus für den Pächter (Landarbeiterhaus) zu bauen. In diesem Fall würde die monatliche Belastung bei Inanspruchnahme öffentlicher Mittel 229 DM betragen. Von der Verpächterin könne jedoch nicht verlangt werden, diese Geldmittel aufzubringen, zumal da sich nicht übersehen lasse, ob der Sohn der Verpächterin, wenn er nach Ablauf der Pachtverträge die Bewirtschaftung des Hofes übernehme, die Pachtwohnung noch benötige. Es sei anzunehmen, daß in diesem Zeitpunkt ein Teil der Kinder der Verpächterin sich auswärts in der Berufsausbildung befinde oder bereits selbständig sein werde. Es sei auch durchaus möglich, daß der Sohn der Verpächterin bei Übernahme des Hofes in der Familie seiner Eltern leben und erst später eine Familie gründen werde. Unter diesen Umständen könne der Antragstellerin eine Gesamtverpachtung des Hofes nicht zugemutet werden. Die Antragstellerin sei aber zu einer Verpachtung gezwungen, weil sie seit ihrer zweiten Heirat den Hof nicht mehr selbst bewirtschaften könne.

Die Rechtsbeschwerde wendet sich mit Recht gegen die Ausführungen, mit denen das Oberlandesgericht den Beanstan-

dungsgrund der volkswirtschaftlich schädlichen Aufteilung des Hofes verneint hat. In § 5 Abs. 1 LPG werden vier Fälle angeführt, in denen die Landwirtschaftsbehörde einen Landpachtvertrag beanstanden kann. Diese "Kannvorschrift" besagt zunächst nur, daß die Landwirtschaftsbehörde das Recht hat, unter den im Gesetz bezeichneten Voraussetzungen eine Beanstandung auszusprechen. Bestimmungen darüber, ob und wann die Landwirtschaftsbehörde von diesem Recht Gebrauch machen muß, enthält das Gesetz nicht. Dies bedeutet jedoch nicht, daß die Ausübung des Beanstandungsrechts etwa im freien Belieben der Landwirtschaftsbehörde stünde. Zweifelhaft kann lediglich sein, ob die Landwirtschaftsbehörde, wenn ein gesetzlicher Beanstandungsgrund gegeben ist, schlechthin zur Beanstandung verpflichtet ist, oder ob die Beanstandung in das pflichtmäßige Ermessen der Landwirtschaftsbehörde gestellt ist, ob also die Landwirtschaftsbehörde, auch wenn ein Beanstandungsgrund vorliegt, aus besonderen Gründen von einer Beanstandung absehen kann (vgl. dazu Fischer/Wöhrmann aaO § 5 Anm. 40; Lange/Wulff aaO § 5 Anm. 46; Fischer/Kobler aaO § 5 Anm. 1). Einer Stellungnahme zu dieser Frage bedarf es im gegenwärtigen Verfahren nicht. Die Nichtbeanstandung eines Pachtvertrages durch die Landwirtschaftsbehörde kann niemals zu einer gerichtlichen Nachprüfung führen; denn die Anrufung des Gerichts setzt eine Beanstandung seitens der Landwirtschaftsbehörde voraus. Hat die Landwirtschaftsbehörde eine Beanstandung ausgesprochen, so hat das Gericht, das über einen Antrag auf gerichtliche Entscheidung zu befinden hat, zu prüfen, ob die Beanstandung zu Recht erfolgt ist. Diese Prüfung hat sich nur darauf zu erstrecken, ob einer der Fälle des § 5 Abs. 1 LPG vorliegt. Je nach dem Ergebnis

dieser Prüfung hebt das Gericht den Pachtvertrag auf, oder es stellt fest, daß der Vertrag nicht zu beanstanden ist (§ 5 Abs. 3 Satz 2 LPG).

Den Kernpunkt der Entscheidung bildet die Frage, ob bei der Prüfung der Voraussetzungen des § 5 Abs. 1 Buchst. c LPG die persönlichen Interessen der Verpächterin berücksichtigt werden können. Bei der Beurteilung dieser Frage ist davon auszugehen, daß das Beanstandungsverfahren dem öffentlichen Interesse dient. Die gesetzlichen Beanstandungsgründe decken sich nicht mit den Versagungsgründen im Genehmigungsverfahren, entsprechen ihnen aber weitgehend. Sie verfolgen ebenso wie die Versagungsgründe ausschließlich öffentliche Interessen. Die besonderen Gründe, aus denen das Oberlandesgericht eine volkswirtschaftlich schädliche Aufteilung des Betriebes der Verpächterin verneint hat, beruhen jedoch allein auf den privaten Interessen der Verpächterin. Zu Unrecht glaubt die Antragstellerin, aus der Vorschrift des § 5 Abs. 1 Buchst. a LPG (Gefährdung der ordnungsmäßigen Bewirtschaftung des Grundstücks) entnehmen zu können, daß bei der Prüfung der Voraussetzungen für die Beanstandung eines Landpachtvertrages auch die persönlichen Verhältnisse der Beteiligten zu berücksichtigen seien. Es ist zwar richtig, daß im Falle des § 5 Abs. 1 Buchst. a LPG die Person des Pächters, seine fachlichen Kenntnisse und Fähigkeiten sowie seine persönliche Zuverlässigkeit von entscheidender Bedeutung sind. Dies hat jedoch seinen Grund darin, daß die Beantwortung der Frage, ob die ordnungsmäßige Bewirtschaftung eines Grundstücks durch die Verpachtung gefährdet erscheint, in erster Linie von der Person des Pächters abhängt. Bei der Prüfung der

Frage, ob die parzellierte Verpachtung eine volkswirtschaftlich schädliche Aufteilung des Betriebes zur Folge haben würde, können die persönlichen Verhältnisse der Beteiligten nur dann Berücksichtigung finden, wenn dadurch der Beanstandungsgrund des § 5 Abs. 1 Buchst. c LPG entfällt. Es ist denkbar, daß auch bei einer parzellierten Verpachtung, die, wenn man sie für sich allein betrachtet, eine volkswirtschaftlich schädliche Aufteilung eines Betriebes zur Folge haben würde, der Beanstandungsgrund des § 5 Abs. 1 Buchst. c LPG zu verneinen ist. Dies kann der Fall sein, wenn der durch eine parzellierte Verpachtung eintretende volkswirtschaftliche Schaden dadurch ausgeglichen wird, daß durch Zupachtung sogenannter Anliegerparzellen nicht lebensfähige landwirtschaftliche Betriebe auf eine gesunde Existenzgrundlage gestellt werden (vgl. Bericht des Ausschusses für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten aao). Dies bedeutet jedoch nicht, daß auch bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 5 Abs. 1 Buchst. c LPG von einer Beanstandung abgesehen werden könnte; vielmehr wäre dann ein Beanstandungsgrund überhaupt nicht gegeben. Ein solcher Fall liegt jedoch nicht vor, weil nach den Feststellungen des Beschwerdegerichts die Vorteile für die Pachtbetriebe nicht so erheblich sind, daß dadurch die volkswirtschaftlich schädliche Aufteilung des Betriebes der Verpächterin ausgeglichen würde.

Unter Umständen können aber auch in der Person des Verpächters liegende Gründe dazu führen, daß die Voraussetzungen des § 5 Abs. 1 Buchst. c LPG zu verneinen sind. Die vom Oberlandesgericht angeführten Tatsachen reichen hierzu jedoch nicht aus. Dem Beschwerdegericht ist aller-

dings darin zuzustimmen, daß die Verpächterin nicht gezwungen werden kann, den Hof zu verlassen. Der Antragstellerin mag auch zugegeben werden, daß sie infolge der Aufgabe der Selbstbewirtschaftung sich in einer Zwangslage befindet, die sie zu einer Verpachtung des Hofes nötigt. Eine andere Frage ist jedoch, ob die Antragstellerin wirklich zu einer parzellierten Verpachtung gezwungen ist. Nach den Feststellungen des Beschwerdegerichts ist eine Gesamtverpachtung des Hofes nur möglich, wenn eine Wohnung für den Pächter gebaut wird. Die Beantwortung der Frage, ob in einem Fall, in dem die geschlossene Verpachtung des Hofes von der Schaffung einer Pächterwohnung abhängt, dem Verpächter zuzumuten ist, die hierfür erforderlichen Mittel aufzuwenden, hängt von den wirtschaftlichen Verhältnissen des Verpächters ab. Wenn ein Hofeigentümer etwa infolge Alters oder Krankheit oder aus sonstigen persönlichen Gründen seinen Hof nicht mehr bewirtschaften kann und ihn parzeliert verpachtet, weil eine geschlossene Verpachtung wegen Fehlens einer Pächterwohnung nicht durchführbar ist, so scheidet eine Beanstandung aus dem Gesichtspunkt der volkswirtschaftlich oder betriebswirtschaftlich schädlichen Aufteilung des Hofes aus, wenn dem Verpächter keine Mittel für den Bau einer Pächterwohnung zur Verfügung stehen und eine Aufbringung dieser Mittel sich nachteilig für den Hof auswirkt; denn die Erhaltung des Hofes liegt im öffentlichen Interesse. Wenn jedoch ein Verpächter in der Lage ist, ohne nennenswerte Schwierigkeiten für den Hof eine Pächterwohnung zu erstellen, so kann der Beanstandungsgrund der volkswirtschaftlich oder betriebswirtschaftlich schädlichen Aufteilung des Hofes nicht mit der Begründung ausgeschlossen werden, dem Verpächter sei die Aufbringung der Mittel für den Bau einer

Pächterwohnung nicht zuzumuten. Das Oberlandesgericht hat verschiedene Möglichkeiten für die Beschaffung einer Pächterwohnung auf dem Hof der Antragstellerin erörtert und festgestellt, daß bei Errichtung eines neuen Wohnhauses die monatliche Belastung bei Inanspruchnahme öffentlicher Mittel 229 DM betragen würde. Bei der Auswahl einer der beiden anderen Möglichkeiten würde die Belastung wesentlich geringer sein. Hinzu kommt, daß für den Bau einer Landarbeiterwohnung verbilligte Kredite zur Verfügung stehen, im Falle der Verpachtung an einen Vertriebenen auch steuerliche und sonstige Vergünstigungen in Betracht kommen. Die Eheleute G. befinden sich offenbar in guten wirtschaftlichen Verhältnissen. Die Antragstellerin hat in erster Instanz selbst vorgetragen, sie werde durch ihre Heirat in die Lage versetzt, größere Geldmittel ihres Ehemannes in den Hof hineinzustecken. Das Oberlandesgericht hat keine Feststellungen über das Vermögen und Einkommen der Verpächterin getroffen. Es bedarf jedoch einer Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse der Verpächterin und insbesondere ihres Ehemannes, der im Rahmen der §§ 1360, 1360 a BGB zum Unterhalt der Familie und vor allem der aus seiner ersten Ehe stammenden Kinder verpflichtet ist. Ihm ist daher zuzumuten, im Falle einer Verpachtung des Hofes aus eigenen Mitteln zur Errichtung einer Pächterwohnung beizutragen. Dabei wird auch zu berücksichtigen sein, daß der Ehemann der Verpächterin durch die Übersiedlung auf den Hof seiner Ehefrau entweder die Miete für seine bisherige Wohnung in H. erspart oder seine frühere Wohnung, falls sie sich in seinem eigenen Hause befand, vermutlich vermietet hat und dadurch Einnahmen erzielt, die eine Verzinsung der für den Bau einer Pächterwohnung aufzuwendenden

Mittel ermöglichen oder zum mindesten erheblich erleichtern werden. Die Bedenken des Oberlandesgerichts wegen der späteren Verwendbarkeit einer neuen Wohnung erscheinen nicht begründet. Es ist zwar richtig, daß sich zur Zeit noch nicht übersehen läßt, welche Verwendung eine neugeschaffene Wohnung später finden wird. Daß eine solche Wohnung, wenn der Sohn der Antragstellerin nach Ablauf der Pachtverträge den Hof übernehmen sollte und keine eigene Wohnung benötigt, leer stehen würde, ist nicht anzunehmen. Vielmehr ist damit zu rechnen, daß genügend Bewerber für eine derartige Wohnung vorhanden sein werden. Im übrigen kann ohne weiteres davon ausgegangen werden, daß der Sohn der Verpächterin bei einer Bewirtschaftung des Hofes fremde Hilfskräfte benötigt, die er um so eher bekommen wird, wenn eine Wohnung für eine Familie vorhanden ist. Das Amtsgericht hat bereits zutreffend darauf hingewiesen, daß es durchaus im Interesse des Hofes liegen würde, wenn für ständige Arbeitskräfte eine Landarbeiterwohnung zur Verfügung steht.

Die Frage, ob der Beanstandungsgrund der volkswirtschaftlich oder betriebswirtschaftlich schädlichen Aufteilung des Hofes zu verneinen ist, wird danach von den wirtschaftlichen Verhältnissen der Verpächterin und vor allem auch von den Vermögens- und Einkommensverhältnissen ihres Ehemannes abhängen. Nur dann, wenn beide Eheleute, ohne die Erhaltung des Hofes zu gefährden, nicht in der Lage wären, eine Pächterwohnung zu bauen, würde der Versagungsgrund der volkswirtschaftlich oder betriebswirtschaftlich schädlichen Aufteilung des Hofes zu verneinen sein.

3. Der Sachverhalt bedarf deshalb nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen einer weiteren Aufklärung. Die Sache mußte somit unter Aufhebung des angefochtenen Beschlusses zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Beschwerdegericht zurückverwiesen werden, dem auch die Entscheidung über die Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens zu übertragen war.

Dr. Tasche

Dr. Hückinghaus

Dr. Piepenbrock