

B e s c h l u ß

In der Landwirtschaftssache
des Landwirts Karl L. [REDACTED] in G. [REDACTED]/H. [REDACTED],
Antragstellers, Beschwerde- und Rechtsbeschwerdeführers,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] in [REDACTED]/[REDACTED],

g e g e n

die Witwe Auguste L. [REDACTED] geb. K. [REDACTED] in G. [REDACTED]/H. [REDACTED],
Antragsgegnerin, Beschwerde- und Rechtsbeschwerdegegnerin,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] in [REDACTED],

wegen Pachtverlängerung

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat
für Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 8. Juli 1952
unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Prof. Dr. Britsch,
der Bundesrichter Dr. Mückinghaus und Dr. Tasche sowie
der Obersten Landwirtschaftsrichter Feldmann und Ernst

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluß des 3.
Zivilsenats des Schleswig-Holsteinischen Oberlandes-
gerichts in Schleswig vom 6. März 1952 wird auf Ko-
sten des Antragstellers zurückgewiesen. Gerichtsge-
bühren sind im Rechtsbeschwerdeverfahren nicht zu
erheben. Außerhalb des Rechtsbeschwerdeverfahrens
entstandene Kosten sind nicht zu erstatten.

G r ü n d e :

I.

Der 56 Jahre alte Antragsteller hat von der Antragsgegnerin, seiner 79 Jahre alten Mutter, den dieser gehörigen Hof in G (Grundbuch Bd 11 Bl 280 von G), der eine Größe von 15,3757 ha und einen Einheitswert von 21 400 DM hat, durch notariellen Vertrag vom 3. Juni 1942 und notariellen Ergänzungsvertrag vom 14. September 1942 für die Zeit vom 1. Juni 1942 bis zum 31. Mai 1951 gegen einen jährlichen Pachtzins von 1300 RM/DM in bar sowie Übernahme der Lasten, Abgaben und Feuerversicherungsprämien gepachtet. Der Vater, der die ehemännliche Zustimmung zu der Verpachtung erteilt hat, ist im Jahre 1945 verstorben. Während der Pachtzeit ist es wiederholt zu Streit zwischen den Vertragsteilen gekommen, vor allem wegen der Entrichtung des Pachtzinses und der Zahlung der Feuerversicherungsprämien. Mit Einschreiben vom 30. Mai 1950 hat die Antragsgegnerin den Pachtvertrag zum 31. Mai 1951 gekündigt. Da der Antragsteller den Hof am 31. Mai 1951 nicht zurückgab, hat die Antragsgegnerin beim Landgericht in Lübeck für eine Klage auf Rückgabe und Zahlung von Pachtzinsrückständen in Höhe von rund 2700 DM um das Armenrecht nachgesucht. Darauf hat der Antragsteller am 21. Juli 1951 beim Amtsgericht (Landwirtschaftsgericht) beantragt, den Pachtvertrag um drei Jahre zu verlängern. Mit Schriftsatz vom 25. Oktober 1951 hat er weiter gebeten, den Antrag nachträglich zuzulassen. Er macht geltend: Die nachträgliche Zulassung entspreche der Billigkeit, weil er den Hof gut bewirtschaftet habe und als ältester Sohn der natürliche Hoferbe sei. Sein Vater habe auch

- 3 -

erklärt, er solle die Hofstelle zu Alleineigentum haben. Es würde volkswirtschaftlicher Planung widersprechen, wenn der Hof noch für wenige Jahre in die Hand eines fremden Wirtschafters komme; die Antragsgegnerin sei bei ihrem Alter zur Selbstbewirtschaftung nicht mehr in der Lage. Es entspreche der Sicherung der Volksernährung und einer gesunden Bewirtschaftung des Bodens, wenn er die Hofstelle weiter bewirtschaftete. Die Antragsgegnerin hat um Zurückweisung des Pachtverlängerungsantrages gebeten und zur Begründung vor allem vorgebracht: Der Antragsteller habe den Betrieb vollkommen verwirtschaftet, er verstehe von der Landwirtschaft nicht viel und zeige auch wenig Interesse dafür. Sein Hauptinteresse gelte der von ihm betriebenen Autovermietung. Eine Fortsetzung des Pachtverhältnisses könne ihr auf keinen Fall zugerutet werden, da der Antragsteller seinen Vertragspflichten schon seit Jahren nicht nachkomme und sie außerdem wiederholt bedroht und mißhandelt habe.

Das Amtsgericht hat den Pachtverlängerungsantrag zurückgewiesen, weil eine nachträgliche Zulassung des Pachtschutzantrages nicht gerechtfertigt sei. Das Oberlandesgericht hat die sofortige Beschwerde des Antragstellers zurückgewiesen und sich auf den Standpunkt gestellt, eine nachträgliche Zulassung des Pachtverlängerungsantrages sei überhaupt nicht möglich, weil er erst nach fristgemäßem Ablauf des Pachtvertrages gestellt worden sei. Mit der Rechtsbeschwerde verfolgt der Antragsteller seine Anträge aus dem ersten Rechtszug weiter. Die Antragsgegnerin bittet um Zurückweisung der Rechtsbeschwerde.

**JLaw – Gesetze und Urteile**

Kostenlos

Über 200 Gesetze

Über 100.000 Urteile

[\(mobile App\)](#)[JLaw – für Android](#)[JLaw – für iOS](#)

II.

Das Amtsgericht hat den Pachtschutzantrag nachträglich nicht zugelassen, weil die sachlichen Voraussetzungen für eine nachträgliche Zulassung nach § 41 Abs 4 LVO nicht gegeben seien; weder zur Vermeidung einer unbilligen Härte noch aus volkswirtschaftlichen Gründen sei eine nachträgliche Zulassung geboten. Das Beschwerdegericht hat sich dagegen auf den Standpunkt gestellt, im Falle eines fristgemässen Vertragsablaufs (Fall des § 3 Abs 1 Nr 2 RPO), wie er hier in Frage stehe, sei ein Pachtschutzantrag nach Ablauf des Vertrages rechtlich überhaupt nicht mehr möglich und für den erst am 21. Juli 1951 gestellten Pachtverlängerungsantrag daher eine nachträgliche Zulassung schlechthin unzulässig, nachdem der Vertrag bereits mit dem 31. Mai 1951 fristgemäß abgelaufen sei. Die Rechtsbeschwerde hält den Rechtsstandpunkt des Beschwerdegerichts für nicht zutreffend.

Das Beschwerdegericht hat sich eingehend mit der rechtsgeschichtlichen Entwicklung der Frage befaßt, ob und in welchen Fällen ein Antrag auf Pachtverlängerung noch nach Ablauf eines Pachtvertrages als zulässig anerkannt worden ist. Es hat, beginnend mit der Reichspachtschutzordnung vom 23. Juli 1925 (RGBl I, 153) und der preussischen Pachtschutzordnung vom 19. September 1927 (PrGS 177) dargelegt, daß im Laufe der Zeit sich die Auffassung durchgesetzt habe, wenigstens bei fristloser Kündigung sei eine Pachtverlängerung noch nach der durch die fristlose Kündigung herbeigeführten Aufhebung des Pachtverhältnisses zulässig, daß darüber hinaus aber eine

Pachtverlängerung nach Ablauf des Pachtvertrages schlechthin für unzulässig gehalten worden sei. Die Auffassung, daß wenigstens bei fristloser Kündigung noch nach Ablauf des Pachtvertrages ein Pachtverlängerungsantrag gestellt werden könne, habe Anerkennung gefunden in der Reichspachtschutzordnung vom 30. Juli 1940, wie den Erläuterungswerken der damaligen Sachbearbeiter im Reichsjustizministerium (Britsch, Pachtnotrecht, § 3 Bem C II, 4 S 34/35 u und Hopp, Reichspachtschutzordnung, § 3 Bem 3 a) zu entnehmen sei. Das Beschwerdegericht erwägt dazu, so gerechtfertigt es auch sei, gegenüber einer fristlosen Kündigung, die den Pächter völlig überraschend treffen könne, ein Pachtschutzverfahren zuzulassen, so unzweckmäßig wäre das bei einem fristgemäß ohne Kündigung ablaufenden Vertrag, auf dessen Ablauf sich der Pächter einrichten könne. Der Gesetzgeber habe deshalb im § 21 Abs 3 EPO ausdrücklich ausgesprochen, daß im Falle des § 3 Abs 1 Nr 2 der Pachtschutzantrag nach Vertragsablauf nicht mehr zugelassen werden könne. An sich hätten die fristgemäß (ohne Kündigung) ablaufenden Pachtverträge und die auf Grund fristgemäßer Kündigung ablaufenden gleich behandelt werden müssen, weil in beiden Fällen der Pächter sich rechtzeitig auf das Pachtende einstellen oder vor Ablauf des Pachtvertrages einen Pachtschutzantrag stellen könne; die Kündigungsfrist bei Pachtverträgen sei durchweg so bemessen, daß dem Pächter in dieser Hinsicht ausreichend Zeit bleibe. Eine solche aus logischen und praktischen Gründen angemessene Gleichbehandlung beider Gruppen von Pachtverträgen sei nur durch die positive Bestimmung des § 21 Abs 3 Satz 2 EPO ver-

hindert worden. Dieses Hindernis sei jedoch fortgefallen, nachdem § 41 Abs 4 LVO die Beschränkung auf die Fälle des § 3 Abs 1 Nr 2 RPO gestrichen habe. Das Beschwerdegericht faßt daher die durch § 41 LVO eingetretene Änderung dahin auf, daß der Grundsatz, einmal abgelaufene Verträge könnten nicht verlängert werden, auch über den Fall des § 3 Abs 1 Nr 2 RPO hinaus für alle diejenigen Fälle gelte, in denen der Ablauf des Vertrages zeitlich vorzubestimmen sei, also auch für die Fälle fristgemäßer Kündigung.

Diese Gedankengänge des Beschwerdegerichts sind abzulehnen. Bis zum Erlass der Reichspachtschutzordnung hatte der Gesetzgeber die Pachteinigungsämter ermächtigt, zu bestimmen, daß gekündigte Verträge "fortzusetzen" seien und ohne Kündigung ablaufende Verträge "verlängert" würden (§ 1 Abs 3 der Reichspachtschutzordnung vom 23. Juli 1925, RGBl I, 152; § 3 der preußischen Pachtschutzordnung vom 30. September 1925, PrGS 141), also nur zwei Gruppen unterschieden, wobei in die erste Gruppe fristgemäße wie fristlose Kündigungen fielen. Die Reichspachtschutzordnung vom 30. Juli 1940 unterscheidet dagegen drei Gruppen:

- a) Unwirksamkeitserklärung einer Kündigung (§ 3 Abs 1 Nr 1 RPO), womit die fristgemäße wie die fristlose Kündigung erfaßt wurde (außer den vom Beschwerdegericht erwähnten Erläuterungswerken spricht sich auch das Erläuterungswerk von Sauer-Weisser, Reichspachtschutzordnung, 2. Aufl 1943, § 3 Anm 18, dafür aus, daß die fristlose Kündigung unter § 3 Abs 1 Nr 1 RPO zu rechnen sei);

- b) Verlängerung eines ohne Kündigung fristgemäß ablaufenden Pachtvertrages;
- c) Wiederinkraftsetzung eines aus einem anderen Grunde (als durch Kündigung oder fristgemäßem Ablauf) abgelaufenen Pachtvertrages (z.B. Eintritt eines Ereignisses oder einer Bedingung, etwa Tod des Pächters; Pritsch aaO, § 3 Bem D I, 2 b; Hopp aaO, § 3 Bem 3 c; Sauer-Weisser aaO, § 3 Anm 29 u 30).

Nach § 21 Abs 1 PPO war der Antrag auf "Verlängerung" des Pachtverhältnisses (unter "Verlängerung" werden hier die Fälle einer Verlängerung im engeren Sinne - vorstehend unter b) - wie auch die Fälle der Unwirksamkeitserklärung einer Kündigung und der Wiederinkraftsetzung eines Vertrages - vorstehend unter a) und c) - verstanden) nur zulässig, wenn er in den Fällen:

1. unter a) spätestens zwei Monate nach Zugang der Kündigung;
2. unter b) bei Verpachtung eines Hofes spätestens zwei Jahre, im übrigen spätestens sechs Monate vor Ablauf des Vertrages;
3. unter c) spätestens zwei Monate nach Eintritt des Grundes

beim Pachtamt einging. Nach § 21 Abs 3 PPO konnte der Antrag nachträglich zugelassen werden, wenn der Pächter ohne sein oder seines Vertreters Verschulden verhindert war, den Antrag rechtzeitig zu stellen, oder wenn es zur Vermeidung einer unbilligen Härte oder aus volkswirtschaftlichen Gründen geboten war. Nach Ablauf eines Jahres seit dem Ende der versäumten Frist, in den Fällen b nach Ablauf des Vertrages, war eine nachträgliche Zulassung aus-

geschlossen. Diese Regelung der Reichspachtenschutzordnung ist bis zum Inkrafttreten der Verfahrensordnung für Landwirtschaftssachen vom 2. Dezember 1947 (1. Januar 1948; § 64 Abs 1 LVO) bestehen geblieben; auch danach sind die Vorschriften des § 3 RPO unverändert geblieben, jedoch ist der § 21 RPO durch § 41 LVO ersetzt worden (vgl § 60 Abs 4 LVO). Bei dieser Ersetzung des § 21 Abs 1 RPO durch § 41 Abs 2 LVO ist ausdrücklich für die Fälle unter b die Antragsfrist einheitlich auf sechs Monate festgesetzt, also zugunsten des Pächters verkürzt worden. Bei der Ersetzung des § 21 Abs 3 RPO durch § 41 Abs 4 LVO ist die nachträgliche Zulassung wegen Nichtverschuldens des Pächters oder seines gesetzlichen Vertreters gestrichen und im übrigen ganz allgemein und unterschiedslos für alle Gruppen bestimmt worden: "Das Gericht kann den Antrag nachträglich zulassen, wenn es zur Vermeidung einer unbilligen Härte oder aus volkswirtschaftlichen Gründen geboten ist. Nach Ablauf eines Jahres seit dem Ende der versäumten Frist ist die nachträgliche Zulassung ausgeschlossen." Wenn das Beschwerdegericht aus dem Wegfall der Sonderbehandlung der Fälle b in § 21 Abs 3 RPO, bei denen nach Vertragsablauf ein Pachtchutzantrag unzulässig war, den Schluß zieht, daß diese Sonderbehandlung doch noch stattzufinden habe und (folgerichtig) auch auf die Fälle des Vertragsablaufs auf Grund fristgemäßer Kündigung auszudehnen sei, so verkennt es bei seinen rein gedanklichen Erwägungen die Lage, aus der heraus die Verfahrensordnung für Landwirtschaftssachen erlassen worden und daher auszulegen ist. Nach Inkrafttreten der Verordnung über außerordentliche

Maßnahmen im Pacht-, Landbewirtschaftungs- und Entschuldungsrecht vom 11. Oktober 1944 (RGBl I, 245) konnte ein ohne Kündigung an sich ablaufender Pachtvertrag bis ein Jahr nach Kriegsende nicht ablaufen und bis dahin auch nicht vom Verpächter gekündigt werden; für auf unbestimmte Zeit abgeschlossene Verträge galt die gleiche Kündigungsbeschränkung. An diese Regelung knüpften die Vorschriften der Nr 21 BrMilRegVO Nr 84 (vom 24. April 1947) an, indem eine Kündigung für den Verpächter frühestens zum Schluß des in der Zeit nach dem 1. Juli 1948 ablaufenden Pachtjahres wieder zugelassen wurde (Nr 21 Buchst e). Außerdem wurde zum Nachteil des Verpächters der Fortbestand von Pachtverträgen in der Hand des Pächters "im Hinblick auf die Sicherung der Volksernährung" begünstigt (Nr 21 Buchst c). Und vor allem wurde festgelegt, daß die Antragsfristen für Pachtschutzanträge entsprechend der allgemeinen Hemmung von Verjährungs- und ähnlichen Fristen nicht liefen (Nr 21 Buchst b); diese Fristhemmung hat bis zum 30. Juni 1949 bestanden (VO vom 13. Januar 1949 und vom 24. August 1949; VOBl BZ, 19 und 329; vgl VIII Abs 2 der Amtl Begr zur LVO in ZentrJBl 1948, 32 37 und Sondernummer Mai 1948 der Nds Rpfl S 26). Alle diese im Jahre 1947 getroffenen gesetzgeberischen Maßnahmen zielten darauf ab, mit Rücksicht auf die damals besonders bedrohliche Ernährungslage des deutschen Volkes im Interesse der Ernährungssicherung nach Möglichkeit einen Fortbestand von Pachtverträgen zu erreichen und damit jeden erfahrungsgemäß mit einem Wirtschafterwechsel eintretenden Erzeugungsausfall zu vermeiden; vor allem sollte an Fristversumnissen ein Fortbestand von Pachtverträgen

nicht scheitern. Mit einer solchen klar erkennbaren materiellrechtlichen wie insbesondere auch verfahrensmässigen Besserstellung der Pächter wäre es nicht vereinbar, aus dem Wegfall der Sonderbestimmung in § 21 RPO, daß bei einem fristgemäß bereits abgelaufenen Pachtvertrag eine Pachtverlängerung schlechthin unzulässig sei, den Schluß zu ziehen, daß trotz Streichung diese Bestimmung in Kraft geblieben und sogar noch auf nach fristgemäßer Kündigung abgelaufene Verträge auszuweiten sei; vielmehr ist der umgekehrte Schluß geboten, daß für beide Gruppen auch noch nach Vertragsablauf ein Pachtschutzantrag gestellt werden kann. Auch Fischer (GesuR 1948 Heft 49, LVO § 41 Anm 3) zieht aus der Streichung der bisherigen Sonderregelung im § 21 Abs 3 RPO für die Fälle des fristgemässen Vertragsablaufs die vorstehend entwickelte Rechtsfolge. Daß an der Wortfassung des § 3 Abs 1 Nr 2 RPO, der nur von einem "ablaufenden", nicht auch von einem "abgelaufenen" Verträge spricht, die hier vertretene Auffassung nicht scheitern kann, folgt allein schon daraus, daß die Pachtämter auch während der Geltung des § 21 RPO nicht gehindert waren, auf einen vor Vertragsablauf gestellten Antrag noch nach Ablauf des Vertrages eine Pachtverlängerung auszusprechen, obwohl der Vertrag in diesem Zeitpunkt nicht mehr bestand und daher streng genommen nicht mehr verlängert, sondern nur mehr wieder in Kraft gesetzt werden konnte, sofern nicht das Pachtamt mit Hilfe einer einstweiligen Anordnung (auf Grund von § 27 RPO) einen vorläufigen Fortbestand des Pachtvertrages angeordnet hatte, eine Befugnis, von der aber in sehr vielen Fällen kein Gebrauch gemacht worden ist. Aus
einer seit

1947 veränderten Lage auf ernährungswirtschaftlichem und agrarpolitischem Gebiet Schlüsse in der Richtung zu ziehen, wie sie das Beschwerdegericht gezogen hat, mußte dem Gesetzgeber überlassen bleiben.

Das Beschwerdegericht hat hiernach zu Unrecht den Pachtschutzantrag des Antragstellers als schlechthin unzulässig angesehen. Es hätte - wie das Amtsgericht - prüfen müssen, ob die sachlichen Voraussetzungen für eine nachträgliche Zulassung gegeben waren (womit eine Zulassung der Rechtsbeschwerde sich erübrigt hätte). Der angefochtene Beschluß hätte daher an sich aufgehoben und die Sache zu neuer Verhandlung und Entscheidung an das Beschwerdegericht zurückverwiesen werden müssen (§ 11 Abs 3 LVR). Nun ist aber mit Wirkung vom 1. Juli 1952 das Landpachtgesetz vom 25. Juni 1952 (BGBl I, 343) in Kraft getreten. Dieses bestimmt für anhängige Pachtschutzsachen, daß eine nachträgliche Zulassung eines Pachtschutzantrages nur bei noch nicht abgelaufenen Verträgen in Frage kommt (§ 15 Abs 1 Buchst a in Verbindung mit § 8 Abs 3 Satz 2 daselbst). Das Gesetz hat sich also insoweit rückwirkende Kraft bei schwebenden Pachtschutzverfahren beigelegt und hat damit für das gesamte Bundesgebiet sofort einheitliches Recht geschaffen (ausserhalb der britischen Zone galt bisher noch die Vorschrift des § 21 Abs 3 FPO). Würde bei dieser Rechtslage auf Aufhebung des Beschwerdebeschlusses und Zurückverweisung der Sache in die Vorinstanz erkannt, so müßte das Beschwerdegericht die neue Rechtslage berücksichtigen und es würde seine bisherige Entscheidung mit einer auf das Landpacht-

gesetz gestützten Begründung neu erlassen müssen. In solchen Fällen ist es in Abweichung von der Regel, daß die Beschwerdeentscheidung im Rechtsbeschwerdeverfahren nur darauf nachzuprüfen ist, ob das zur Zeit des Erlasses der Beschwerdeentscheidung geltende Recht richtig angewendet worden ist (§ 4 LVR), zulässig, Gesetzesänderungen, die nach Erlass der angefochtenen Entscheidung getroffen sind, in der Rechtsbeschwerdeinstanz zu berücksichtigen und die sich aus der veränderten Gesetzeslage ergebende Entscheidung bereits in der Rechtsbeschwerdeinstanz zu erlassen (vgl. entsprechend für das Revisionsverfahren BGHZ 2, 324 [328]). Demgemäß war die Rechtsbeschwerde des Antragstellers als unbegründet zurückzuweisen.

Nach § 10 LVR in Verbindung mit §§ 42, 43, 50 LVO hat der Antragsteller die Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens zu tragen. Es schien jedoch geboten, ihn auf Grund von § 48 Abs 2 LVO gänzlich von Gerichtsgebühren im Rechtsbeschwerdeverfahren freizustellen. Ein Anlass, ihm die Erstattung außerhalb des Rechtsbeschwerdeverfahrens entstandener Kosten aufzuerlegen (§ 51 LVO), be-

stand nicht.

Dr. Pritsch

Dr. Hückinghaus

Dr. Tasche