

Für das Nachschlagewerk!
Nicht für die Amtliche Sammlung!

4
2368 001

Gesetz: LPG §§ 8 Abs 3 Buchst b, 15 Abs 2 Buchst b.

Rechtssatz: Im Falle einer Pachtverlängerung ist unter der Pachtdauer, von der die Bemessung der Frist zur Stellung eines Pachtschutzantrages abhängt, nicht die Gesamtdauer des Pachtverhältnisses, sondern nur der Zeitraum der Vertragsverlängerung zu verstehen.

Aktenzeichen: V BLw 48/53

Beschluß des BGH v. 20. Oktober 1953

AG Oldenburg
OLG Oldenburg

B e s c h l u ß

In der Landwirtschaftssache

des Landwirts Diedrich B[REDACTED] in M[REDACTED],

Antragsgegners, Beschwerdegeg-
ners und Rechtsbeschwerdeführers,

- vertreten durch Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

die Witwe Helene L[REDACTED] geb. P[REDACTED] in M[REDACTED]

Antragstellerin, Beschwerdeführe-
rin und Rechtsbeschwerdegegnerin,

- vertreten durch die Rechtsanwälte [REDACTED]
[REDACTED] -

wegen Pachtverlängerung

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat
für Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 20. Oktober
1953 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche,
der Bundesrichter Dr. Hückinghaus und Dr. Piepenbrock
sowie der landwirtschaftlichen Beisitzer Frintrop und
Ditges beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluß des Senats
für Landwirtschaftssachen des Oberlandesgerichts
in Oldenburg vom 21. Mai 1953 wird auf Kosten des
Antragsgegners zurückgewiesen. Außerhalb des Rechts-
beschwerdeverfahrens entstandene Kosten sind nicht
zu erstatten.

- 2 -

G r ü n d e :

I.

Die Antragstellerin ist Pächterin einer dem Antragsgegner gehörenden Landstelle in Größe von 13,38 ha. Das Pachtverhältnis war am 1. Mai 1934 von dem im Jahre 1944 gefallenen Ehemann der Antragstellerin und der in demselben Jahre verstorbenen Mutter des Antragsgegners begründet und ist von den Parteien fortgesetzt worden. Die Antragstellerin ist 49 Jahre alt und hat einen Sohn im Alter von 11 und eine Tochter im Alter von 15 Jahren. Sie bezieht eine Rente von 55 DM monatlich.

Der Antragsgegner ist Eigentümer eines in M[REDACTED] gelegenen Hofes in Größe von 230 ha. Er bewirtschaftet von diesem Hof etwa 100 ha, davon 40 ha Grünland, selbst. An H[REDACTED] sind 7 ha verpachtet. Etwa 100 ha des Grundbesitzes bestehen aus Wald. Der Antragsgegner ist verheiratet und hat zwei Kinder. Sein Zwillingenbruder Richard ist unverheiratet, schwerkriegsbeschädigt (beinamputiert) und im Jahre 1950 aus russischer Kriegsgefangenschaft zurückgekehrt. Er hat nach dem Tode der Mutter im Wege der Erbauseinandersetzung einen etwa 60 ha großen Marschhof in S[REDACTED] erworben, der an einen Landwirt verpachtet ist.

Mit Schreiben vom 5. Februar 1951 hatte der Antragsgegner der Antragstellerin gegenüber das Pachtverhältnis zum 30. April 1952 gekündigt. Auf den Pachtschutzantrag der Antragstellerin hat das Amtsgericht durch Beschluß vom 8. Juni 1951 den Pachtvertrag bis zum 30. April 1953 verlängert und gleichzeitig den Pachtzins von 90 DM auf 120 DM je Hektar erhöht. Eine hiergegen eingelegte sofortige Beschwerde hat der Antragsgegner im Termin vom 20.



März 1952 zurückgenommen, in dem er erklärte, er wolle die Antragstellerin nicht zum 1. Mai 1952 aus der Stelle herausbringen (LwP 10/51 AG Oldenburg).

Mit Eingabe vom 23. Januar 1953, die am 26. Januar 1953 beim Amtsgericht eingegangen ist, hat die Antragstellerin erneut Pachtschutz begehrt und zur Begründung vorgetragen, sie habe sich die größte Mühe gegeben, eine andere Pachtung zu bekommen. Ihre Bemühungen seien aber vergeblich gewesen. Bei Aufgabe der Pachtung würde sie ihre Existenz verlieren. Von der geringen Versorgungsrente könne sie nicht leben. Der Antragsgegner sei als Großgrundbesitzer auf die Wiedererlangung der Pachtstelle nicht angewiesen. Er habe offenbar die Absicht, das Land anderweitig zu verpachten. Die von ihm in dem früheren Verfahren vorgetragenen Pläne sollten allem Anschein nach nicht verwirklicht werden. Die Antragstellerin hält auch, falls ihr Antrag verspätet sein sollte, die Voraussetzungen für eine nachträgliche Zulassung des Antrages für gegeben.

Der Antragsgegner hat einer Pachtverlängerung widersprochen. Er macht geltend, der Pachtschutzantrag sei verspätet, also unzulässig, im übrigen auch sachlich nicht begründet. Hierzu hat er vorgetragen: Er sei nach dem Testament seiner Mutter verpflichtet, die der Antragstellerin verpachtete Landstelle seinem Bruder Richard, der wegen seiner schweren Kriegsverletzung den Beruf eines Landwirts nicht ausüben könne, zu übertragen. Dieser wolle dort eine Obstbaumpflanzung einrichten und sich dadurch eine Existenz gründen. Er habe darauf vertraut, daß die Antragstellerin sich wirklich um eine Ersatzstelle bemühen werde. Das habe sie jedoch nicht getan. Sie habe sogar Mitte Januar 1953 erklärt, sie dächte gar nicht

darán, jemals die Stelle aufzugeben. Die Antragstellerin sei auch als alleinstehende Frau überhaupt nicht in der Lage, eine Pachtung von 14 ha zu bewirtschaften. Ihre Wirtschaftsweise lasse sehr zu wünschen übrig. Es sei damit zu rechnen, daß die Wirtschaft immer mehr zurückgehe.

Bei seiner Anhörung vor dem Amtsgericht hat der Antragsgegner weiter erklärt, er sei nicht nur auf das Land, sondern auch auf die Scheune spätestens im Herbst 1953 dringend angewiesen, da sein Vieh zum großen Teil tuberkulosekrank sei und er das gesunde Vieh in der Scheune unterbringen wolle, um auf diese Weise durch Trennung von dem kranken Vieh im Laufe der Zeit einen tuberkulosefreien Viehbestand zu bekommen. In der Wohnung solle ein Arbeiter wohnen, der gleichzeitig das Vieh betreuen könne.

Das Amtsgericht (Landwirtschaftsgericht) hat den Pachtschutzantrag als unzulässig zurückgewiesen. Auf die sofortige Beschwerde der Antragstellerin hat das Oberlandesgericht das Pachtverhältnis - mit Ausnahme der etwa 2,5 ha großen sogenannten Stubbenweide - bis zum 30. April 1955 verlängert, wegen der Weide eine Pachtverlängerung abgelehnt und insoweit die Beschwerde der Antragstellerin zurückgewiesen. Gegen die Pachtverlängerung richtet sich die (vom Oberlandesgericht zugelassene) Rechtsbeschwerde des Antragsgegners, mit der er seinen Antrag auf Versagung des Pachtschutzes weiterverfolgt. Die Antragstellerin bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels;

II.

Die Rechtsbeschwerde ist nicht begründet.

1. a) Das Oberlandesgericht ist im Gegensatz zum Amtsgericht der Auffassung, daß der Pachtschutzantrag rechtzeitig gestellt sei. Es geht davon aus, daß die Antragsfrist nicht nach § 15 Abs 2 Buchst b, sondern nach § 8 Abs 3 Buchst b LPG zu berechnen sei, wonach der Antrag nur zulässig ist, wenn er im Falle des fristgemäßen Vertragsablaufs spätestens ein Jahr vor Ablauf der Pacht oder, falls die Pachtdauer ein Jahr oder weniger beträgt, zwei Monate vor Ablauf der Pacht bei dem Gericht eingeht. (Von dieser Bestimmung weicht die Vorschrift des § 15 Abs 2 Buchst b LPG nur insoweit ab, als die der Jahresfrist des § 8 Abs 3 Buchst b LPG entsprechende Frist sechs Monate beträgt). Das Beschwerdegericht meint, daß im vorliegenden Fall die zweimonatige Frist gelte, weil die Pachtdauer auf Grund des Verlängerungsbeschlusses nur ein Jahr betrage. Dies sei aus dem entscheidenden Teil des Beschlusses nicht klar zu ersehen, ergebe sich aber daraus, daß das Pachtverhältnis erst zum 30. April 1952 gekündigt worden sei. Die Tatsache, daß der Pachtvertrag schon seit 1934 bestehe, sei in diesem Zusammenhang ohne Bedeutung, weil es nur auf die zuletzt vereinbarte bzw. durch das Gericht ausgesprochene Verlängerung des Vertrages ankomme. Dies sei zwar aus dem Wortlaut des Gesetzes nicht zu entnehmen, gehe aber aus seinem Zweck und Grundgedanken hervor. Daß das Landpachtgesetz in der Regel nicht von der gesamten Dauer eines Pachtverhältnisses ausgehe, sondern nur von der jeweils letzten Vereinbarung, folge aus § 2 LPG, wonach ein langfristiger Pachtvertrag nur vorliege, wenn die Vertragsdauer auf eine bestimmte längere Zeit schon ursprünglich vereinbart worden sei, während im § 13 LPG eine Ausnahme für alte langfristige Pachtverträge getroffen sei. Auch für die Frage, ob ein Pachtvertrag der Schriftform bedürfe, komme es nicht auf seine tatsächliche Gesamtdauer, sondern auf

die jeweilige Vereinbarung an. Daher richte sich auch bei der Verlängerung eines Pachtvertrages die Formbedürftigkeit nur nach der Dauer der jeweiligen Verlängerung. Im übrigen habe der Gesetzgeber die Antragsfrist von zwei Monaten bei kurzfristigen Pachtverträgen deshalb eingeführt, weil es dem Pächter in solchen Fällen nicht möglich oder zumutbar sei, ein Jahr vor Ablauf des Pachtvertrages, also schon vor dem Beginn der Pacht überhaupt, einen Verlängerungsantrag zu stellen. Gerade bei Stückländereien sei es vielfach üblich, daß eine Verpachtung nur auf ein Jahr erst in dem der Weidezeit vorangehenden Winter erfolge und bis zum Herbst begrenzt sei. In derartigen Fällen könne der Pächter einen Pachtschutzantrag ein Jahr vor Ablauf des Pachtvertrages überhaupt nicht stellen. Selbst wenn aber der Vertrag kurz vor Beginn der Bewirtschaftung abgeschlossen werde, könne man den Umständen nach dem Pächter nicht zumuten, schon bald darauf den Verpächter mit einem Pachtschutzantrag zu belästigen. Diese Gesichtspunkte träfen nicht nur beim erstmaligen Abschluß eines einjährigen Pachtvertrages zu, sondern müßten in gleicher Weise auch für weitere Pachtverlängerungen gelten, die auf einer Vereinbarung der Parteien beruhten. Auch in solchen Fällen werde der Pächter vielfach nicht in der Lage sein, die Jahresfrist einzuhalten. Auch wenn der Verpächter jeweils eine Bindung nur für ein Jahr eingehen wolle, praktisch aber diese Verlängerung fortlaufend vornehme, sei dem Pächter nicht zuzumuten, in jedem Jahr vorsorglich einen Pachtschutzantrag zu stellen. Diese Regelung bringe zwar für den Verpächter den Nachteil, daß er sich nicht rechtzeitig auf eine mögliche Selbstbewirtschaftung, anderweitige Verpachtung oder Verlängerung einstellen könne. Er müsse auch damit rechnen, daß innerhalb von zwei Monaten, also bis zum Ablauf der Pacht, eine

rechtskräftige Entscheidung noch nicht getroffen werde. Diese Nachteile habe er sich aber in den Fällen des Pachtabschlusses oder einer Verlängerungsvereinbarung für ein Jahr selbst zuzuschreiben, da er sie durch eine längere Verpachtung, sei es auch nur auf zwei Jahre, vermeiden könne. Im Falle einer gerichtlichen Anordnung, die unter den Parteien als Vertragsinhalt gelte, könne die Rechtslage nicht anders beurteilt werden. Auch bei einer gerichtlichen Verlängerung des Vertrages werde der Pächter, wenn sich das Verfahren längere Zeit hinziehe, nicht mehr in der Lage sein, einen neuen Pachtschutzantrag ein Jahr vor Ablauf der Pacht zu stellen. Aus diesen Gründen könne der Pachtschutzantrag nicht als verspätet angesehen werden.

b) Die Rechtsbeschwerde geht in Übereinstimmung mit der Auffassung des Oberlandesgerichts davon aus, daß die Antragsfrist nicht nach § 15, sondern nach § 8 LPG zu berechnen sei, tritt jedoch im übrigen den Ausführungen des Beschwerdegerichts entgegen und macht geltend: Es könne nicht darauf ankommen, daß in dem früheren Verfahren eine Pachtverlängerung nur für ein Jahr ausgesprochen sei. Der Pachtvertrag bestehe schon seit dem Jahre 1934. Durch den Verlängerungsbeschluß werde kein neues Pachtverhältnis begründet. Es ändere sich lediglich die Zeitspanne der Vertragsdauer. Nur in diesem einen Punkt werde der Vertrag geändert, so daß der Verlängerungszeitraum der ursprünglichen Vertragsdauer hinzuzurechnen sei. Aus § 2 LPG ergebe sich kein zwingender Grund für die Annahme, daß die Dauer des Pachtvertrages von der jeweiligen Vereinbarung abhängen. In der Vereinbarung einer Pachtverlängerung liege kein neuer Vertrag. Vielmehr werde nur die Beendigung des schon bestehenden Vertrages hinausgeschoben. Unrichtig sei auch die Ansicht des Oberlandesge-

richts, daß die Vereinbarung einer Vertragsverlängerung nicht der Schriftform bedürfe. Bei Pachtverträgen, die von vornherein nur auf ein Jahr abgeschlossen seien, könne selbstverständlich nur die zweimonatige Frist Anwendung finden. Da der Pachtvertrag schon im Jahr 1934 geschlossen sei, liege ein langfristiger Vertrag vor, der nur auf Grund der Ausnahmegvorschrift des § 13 LPG verlängert werden könne. Bei langfristigen Pachtverträgen gehe der Gesetzgeber davon aus, daß der Pächter spätestens ein Jahr vor Ablauf der Pacht einen Antrag auf Pachtverlängerung stelle. Dies müsse auch für langfristige Pachtverträge gelten, die durch Vereinbarung der Parteien oder durch gerichtliche Anordnung um ein Jahr verlängert worden seien. Dem Pächter könne sehr wohl zugemutet werden, in einem solchen Falle die einjährige Antragsfrist einzuhalten.

c) Die Frage, ob die Frist zur Stellung des Pachtschutzantrages nach § 8 Abs 3 Buchst b oder nach der Übergangsregelung des § 15 Abs 2 Buchst b LPG zu berechnen ist, kann im gegenwärtigen Verfahren dahingestellt bleiben; denn nach beiden Vorschriften ist die Antragsfrist gewahrt, wenn der Antrag, sofern die Pachtdauer ein Jahr oder weniger beträgt, zwei Monate vor Ablauf der Pacht bei dem Gericht eingeht. Das Pachtverhältnis der Parteien, das zum 30. April 1952 gekündigt war und dann durch gerichtliche Entscheidung um ein Jahr verlängert wurde, lief fristgemäß am 30. April 1953 ab. Nach § 41 Abs 2 Buchst b LVO hätte der Pachtschutzantrag spätestens sechs Monate vor Ablauf des Vertrages gestellt werden müssen. Diese Frist ist im Landpachtgesetz für den Fall, daß die Pachtdauer ein Jahr oder weniger beträgt, auf zwei Monate herabgesetzt worden (§§ 8 Abs 3 Buchst b, 15 Abs 2 Buchst b LPG). Der Pachtschutzantrag der Antragstellerin, der am 26. Januar 1953 bei dem Gericht einge-

gangen ist, würde danach rechtzeitig gestellt sein, wenn die Antragsfrist nur zwei Monate beträgt. Die Entscheidung hängt deshalb davon ab, was unter "Pachtdauer" im Sinne des § 8 Abs 3 Buchst b oder des § 15 Abs 2 Buchst b LPG zu verstehen ist, insbesondere ob im Falle der Verlängerung eines Pachtvertrages nur von der Dauer der Verlängerung oder von der Gesamtdauer des Pachtvertrages auszugehen ist. Ob die Verlängerung auf einer Parteivereinbarung oder einer gerichtlichen Entscheidung beruht, ist dabei unerheblich; denn nach § 8 Abs 1 RPO galt eine vom Gericht angeordnete Pachtverlängerung unter den Vertragsteilen als Vertragsinhalt. Dieselbe Bestimmung enthält § 11 Abs 2 LPG.

Die Auffassung des Oberlandesgerichts, daß im Falle einer Pachtverlängerung als Pachtdauer im Sinne des § 8 Abs 3 Buchst b LPG nicht die Gesamtdauer des Vertrages, sondern nur der Zeitraum der Verlängerung zu verstehen sei, läßt einen Rechtsirrtum nicht erkennen. Aus dem Wortlaut des Gesetzes allein kann allerdings für die eine oder andere Auslegung nichts entnommen werden. Es ist zwar richtig, daß, worauf das Oberlandesgericht hinweist, § 2 LPG bei der Beurteilung der Frage, ob ein langfristiger Pachtvertrag vorliegt, nicht von der Gesamtdauer des Pachtverhältnisses, sondern von der Vereinbarung der Vertragsteile ausgeht. Es muß von vornherein die für langfristige Pachtverträge erforderliche Vertragsdauer vereinbart sein. Dagegen gelten nach § 13 LPG die vor dem 21. Juni 1948 abgeschlossenen Pachtverträge ohne Rücksicht auf die früher vereinbarte Pachtdauer als langfristige Pachtverträge, wenn die Pachtdauer die im § 2 LPG bestimmte Zeit erreicht hat. Die vorgenannten Bestimmungen geben jedoch keinen Anhalt für

die Beurteilung der Frage, wie der Begriff "Pachtdauer" im Sinne des § 8 Abs 3 Buchst b oder des § 15 Abs 2 Buchst b LPG auszulegen ist. Zutreffend ist die Auffassung des Oberlandesgerichts, daß es für die Frage, ob die Vereinbarung einer Vertragsverlängerung der Schriftform nach §§ 581 Abs 2, 566 BGB bedarf, nicht auf die tatsächliche Gesamtdauer des Vertrages, sondern auf die jeweilige Vereinbarung ankommt. Die gegenteilige Ansicht der Rechtsbeschwerde findet im Gesetz keine Stütze. Sie kann insbesondere nicht mit dem Hinweis auf Palandt (BGB § 566 Anm 2) und den Reichsgerichtsräte-Kommentar (BGB § 566 Anm 1) begründet werden. Wenn es in den genannten Kommentaren unter Bezugnahme auf eine Entscheidung des Reichsgerichts (105, 60) heißt, daß die Vorschrift des § 566 BGB sich, nicht nur auf den ursprünglichen Vertragsabschluß, sondern auch auf alle späteren Verlängerungen des Vertrages beziehe, so kann diese Bemerkung sinngemäß nur dahin verstanden werden, daß eine Vertragsverlängerung nur dann der Schriftform des § 566 BGB unterliegt, wenn die Verlängerung über ein Jahr hinausgeht. Aber auch hieraus läßt sich für die Bedeutung des Begriffs "Pachtdauer" nichts entnehmen.

Es kommt bei der Auslegung vielmehr auf den Zweck- und Grundgedanken des Gesetzes an. Die Einführung der Antragsfrist von zwei Monaten bei Pachtverträgen von nur einjähriger oder kürzerer Dauer beruht, wie das Oberlandesgericht zutreffend annimmt, offensichtlich darauf, daß es in solchen Fällen oft für den Pächter überhaupt nicht möglich ist, die im § 8 Abs 3 Buchst b LPG bestimmte Jahresfrist einzuhalten oder, wenn diese Frist noch gewahrt werden könnte, dem Pächter jedenfalls nicht zugemutet werden kann, unmittelbar nach dem Abschluß des Pachtvertra-

ges und schon vor Beginn der Pacht einen Verlängerungsantrag zu stellen. Dieser Gesichtspunkt trifft auch dann zu, wenn ein bestehender Pachtvertrag noch um ein Jahr verlängert wird. Auch eine vom Gericht ausgesprochene Pachtverlängerung schließt die Stellung eines neuen Pachtchutzantrages nicht aus. Nun beträgt zwar nach der Übergangsregelung des § 15 Abs 2 Buchst b LPG die dem § 8 Abs 3 Buchst b LPG entsprechende Frist nur sechs Monate. Diese Frist kann bei einer nur einjährigen Pachtverlängerung in der Regel vom Pächter eingehalten werden, es sei denn, daß die Vereinbarung oder die gerichtliche Entscheidung erst so späte erfolgt, daß die Wahrung der Frist nicht mehr möglich ist. Es kann aber nicht angenommen werden, daß die "Pachtdauer" in den beiden genannten Vorschriften einen verschiedenen Sinn haben sollte.

Die im Vorverfahren angeordnete Pachtverlängerung beruhte auf der Vorschrift des § 3 Abs 1 Nr 1 RPO, wonach das Gericht bei Landpachtverträgen eine Kündigung für unwirksam erklären und, soweit erforderlich, die Dauer des Vertrages auf angemessene Zeit festsetzen kann. Diese Vorschrift ist wörtlich in das Landpachtgesetz (§ 8 Abs 1 Buchst a) übernommen worden. Nur bei einem fristgemäß ablaufenden Vertrag spricht das Gesetz (RPO § 3 Abs 1 Nr 2; LPG § 8 Abs 1 Buchst b) von einer Verlängerung des Pachtvertrages. Dieser Unterscheidung kommt aber keine praktische Bedeutung zu, da es sich auch bei der Festsetzung der Dauer des Vertrages um eine Pachtverlängerung im weiteren Sinne handelt (vgl Pritsch, Pachtnotrecht, Bem B I zu § 3 RPO). Auch § 8 LPG versteht, wie der Wortlaut der Bestimmung ergibt, unter Pachtverlängerung sowohl die Festsetzung der Dauer des Vertrages wie auch die eigentliche Pachtverlängerung. Wenn das Gericht auf Grund dieser Bestimmungen die Dauer des Ver-

trages auf angemessene Zeit festsetzt oder den Vertrag angemessen verlängert, so liegt darin, auch wenn bei der Entscheidung die bisherige Dauer des Pachtverhältnisses von Bedeutung sein kann, doch keine Festsetzung der Gesamtdauer des Pachtvertrages, sondern lediglich die Bestimmung der weiteren Pachtdauer. Das Gericht bestimmt nicht einen Zeitraum, der vom Abschluß des Pachtvertrages an gerechnet als angemessen anzusehen wäre, sondern lediglich die als angemessen erachtete Dauer der Verlängerung. Dies deutet darauf hin, daß unter Pachtdauer im Sinne der §§ 8 Abs 3 Buchst. b, 15 Abs 2 Buchst. b LPG nur die zuletzt vereinbarte Pachtzeit zu verstehen ist.

Wenn die Vertragsteile die Verlängerung eines Pachtvertrages vereinbaren, so kann man diese Verlängerung nicht losgelöst von dem übrigen Vertragsinhalt betrachten. Man kann insbesondere nicht, wie die Rechtsbeschwerde meint, sagen, es handele sich lediglich um die Hinausschiebung der Beendigung des schon bestehenden Vertrages; denn die Verlängerung des Vertrages bedeutet, daß, auch wenn das nicht ausdrücklich hervorgehoben wird, der bisherige Inhalt des Vertrages für die vereinbarte Dauer der Pachtverlängerung weiter bestehen bleiben soll. Nach der herrschenden, auch vom erkennenden Senat gebilligten Rechtsprechung und Rechtslehre (vgl. Beschluß vom 8. Juli 1952, V BLW 44/51; RGZ 97, 79 81; 107, 300 301; Palandt, BGB § 564 Bem 2; Ermann-Schopp, BGB § 564 Bem 3 b; Pritsch, Pachtnotrecht, RPO § 3 Bem C II 1 c und D I 2 d) handelt es sich bei einem Pachtvertrag mit Verlängerungsklausel rechtlich nicht um einen einheitlichen Vertrag, sondern um zwei Verträge, von denen der eine für die erste Vertragszeit fest abgeschlossen ist und der zweite für die sich anschließende vertraglich festgelegte Zeit als abge-

geschlossen gilt, wenn innerhalb der vorgesehenen Frist keine gegenteilige Erklärung abgegeben wird. Deshalb steht auch eine von den Parteien ausdrücklich vereinbarte oder vom Gericht angeordnete Pachtverlängerung rechtlich dem Abschluß eines neuen, mit dem bisherigen inhaltsgleichen Pachtvertrages gleich. Mit dieser Auffassung steht die Entscheidung des Senats vom 2. März 1953 (V BLw 110/52, BGHZ 9, 104 = RechtdLandw 1953, 130), wonach unter "Antritt der Pacht" im Sinne des § 7 Abs 2 LPG auch bei Pachtverlängerungen die Übernahme der Pachtung auf Grund des ersten Pachtvertrages gemeint ist, nicht im Widerspruch. Wenn man annehmen wollte, daß bei Pachtverlängerungen die Pacht jeweils neu "angetreten" werde, so würde bei einer kurzfristigen Verlängerung von einem Jahr oder zwei Jahren, insbesondere auch bei einer entsprechenden Verlängerungsklausel, ein Antrag auf Änderung der Pachtleistungen überhaupt nicht gestellt werden können, weil ein solcher Antrag nach § 7 Abs 2 LPG nicht vor Ablauf des zweiten auf den Antritt der Pacht folgenden Jahres zulässig ist. Diese Überlegung führt zwingend zu dem Schluß, daß unter "Pachtantritt" im Sinne des § 7 Abs 2 LPG auch bei Vertragsverlängerungen nur die erstmalige Übernahme der Pacht zu verstehen ist. Daraus kann jedoch nicht gefolgert werden, daß im Falle einer Pachtverlängerung die Pachtdauer, die für die Frist zur Stellung des Pachtschutzantrages maßgebend ist, gleichfalls vom Abschluß des ersten Pachtvertrages ab zu berechnen sei. Die Pachtdauer, von der die Bemessung der Frist für den Pachtschutzantrag abhängig ist, hat eine andere Bedeutung als der Pachtantritt. Unter Pachtdauer im Sinne der §§ 8, 15 LPG kann, wenn das Pachtverhältnis durch Vereinbarung der Vertragsteile oder gerichtliche Anordnung verlängert wird, nur die Dauer der Verlängerung ver-

standen werden, weil man nur dann, wie oben ausgeführt, im Pachtschutzrecht zu einem tragbaren Ergebnis kommt.

Das Oberlandesgericht hat danach mit Recht den Pachtschutzantrag als rechtzeitig angesehen.

2. a) Das Beschwerdegericht hält die Voraussetzungen für eine Pachtverlängerung - abgesehen von der etwa 2,5 ha großen Stubbenweide - für gegeben. Es führt dazu aus: Da das neue Pachtjahr bereits begonnen habe, werde die Antragstellerin bei sofortiger Beendigung des Pachtverhältnisses eine neue Pachtstelle mit Sicherheit nicht mehr finden können. Sie würde deshalb, weil sie nur eine Rente von 55 DM monatlich beziehe, ihre Lebensgrundlage verlieren. Dieser Umstand würde nur dann einer Pachtverlängerung entgegenstehen, wenn die Antragstellerin insoweit ihre Lage selbst verschuldet hätte. Das sei aber nicht der Fall, da sie sich, wie auch der Antragsgegner zugebe, bei mehreren Grundstücksmaklern oder Auktionatoren nach einer neuen Pachtung erkundigt habe. Daß sie keinen Dauerauftrag in dieser Richtung gegeben habe, könne ihr nicht als schweres Verschulden angerechnet werden, da bei der großen Zahl der Bewerber für Pachtstellen ohnehin die Aussichten einer Witwe auf eine neue Pachtung recht gering seien. Es lasse sich auch nicht feststellen, daß die Antragstellerin in der Lage gewesen wäre, zu annehmbaren Bedingungen eine kleine Landstelle zu erwerben. Weil nicht feststehe, ob sie die Mittel dazu aufbringen könne, könne man nicht davon sprechen, daß sie ihre Notlage verschuldet habe. Es sei auch unerheblich, ob die Antragstellerin, wie der Antragsgegner behaupte, ihm gegenüber erklärt habe, sie dachte nicht daran, die Stelle zu verlassen. Ebenso sei es für die Entscheidung ohne Bedeutung,

ob die Antragstellerin dem Verpächter zugesagt habe, sie werde einen neuen Pachtschutzantrag so rechtzeitig stellen, daß das Verfahren bis zum Ablauf der Pacht durchgeführt werden könnte.

Auf der anderen Seite sei anzuerkennen, daß der Verpächter ein erhebliches Interesse daran habe, die Pacht zu beenden. Er könne zwar die Erbaueinandersetzung mit seinem Bruder auch ohne Rücksicht auf die Dauer des Pachtverhältnisses durchführen, da er seinem Bruder die verpachtete Landstelle übereignen könne. Auch das Interesse des Bruders, sich auf der Landstelle durch Einrichtung einer Obstbaumpflanzung eine Existenz zu schaffen, sei anscheinend nicht so dringend, da er seinen Plan zunächst zugunsten der Absichten des Antragsgegners selbst zurückgestellt habe, weiterhin für eine Übergangszeit noch auf dessen großen Hof wohnen könne und selbst die Einnahmen aus der Verpachtung eines guten Marschhofes von 60 ha habe. Daß der Verpächter einen tuberkulosefreien Rindviehbestand züchten wolle, sei im Interesse der Allgemeinheit durchaus zu begrüßen. Er könne diesen Plan nur durchführen, wenn die gesunden Tiere von dem kranken Vieh getrennt würden, wozu für die nächsten Jahre mehr Weiden und Ställe benötigt würden. Der Antragsgegner sei aber bei seinen Vermögensverhältnissen wohl in der Lage, bis zur Beendigung der Pacht die Trennung des Viehes auf seinem Besitz ohne große Schwierigkeiten herbeizuführen, da er etwa 40 ha Grünland bewirtschaftete und bei einem Waldbestand von 100 ha notfalls auch gewisse bauliche Veränderungen vornehmen könne. Jedenfalls seien die für ihn bestehenden Schwierigkeiten nicht so groß, daß sie gegenüber dem Interesse der Antragstellerin an der Erhaltung ihrer Existenz ins Gewicht fallen könnten.

Der Umstand, daß die Antragstellerin im Jahre 1952 den Hauptentwässerungsgraben nicht ordnungsgemäß geschlötet habe, könne eine Ablehnung der Pachtverlängerung nicht rechtfertigen. Auch wenn die Pächterin im letzten oder im laufenden Jahr die Entwässerungsgräben nur gereinigt, aber nicht vertieft haben sollte und das Ackerland nicht in Beeten gepflügt habe, so könne ihr daraus kein schwerer Vorwurf gemacht werden, weil sie als Kriegerwitwe bei den heutigen Verhältnissen Schwierigkeiten habe, geeignete Arbeitskräfte zu bekommen. Bei Abwägung der Interessen beider Teile erscheine es daher angemessen, das Pachtverhältnis bezüglich des wesentlichen Teiles der Ländereien und der Gebäude um zwei Jahre zu verlängern. Dagegen könne die Pächterin die Stubbenweide entbehren. Insoweit überwiege das Interesse des Verpächters, zusätzlich Weideland für sein tuberkulosefreies Vieh zu bekommen.

b) Die Rechtsbeschwerde bekämpft die Auffassung des Oberlandesgerichts, daß der Antragstellerin insoweit kein schweres Verschulden zur Last falle, als sie nicht mehreren mit der Veräußerung und Verpachtung von Landstellen befaßten Grundstücksmaklern einen Dauerauftrag erteilt habe, um auf diese Weise eine andere Unterkunftsmöglichkeit für sich und ihre Familie zu bekommen. Der Antragsgegner meint, entgegen der Auffassung des Beschwerdegerichts habe für einen solchen Dauerauftrag gerade deshalb besonderer Anlaß bestanden, weil die Antragstellerin als Witwe wegen der großen Zahl der Landbewerber mit nur geringen Aussichten auf Erfolg habe rechnen müssen. Es spreche auch gegen die Erfahrung des täglichen Lebens, daß die Antragstellerin nicht in der Lage gewesen sein sollte, eine kleine Landstelle mit

eigenen Mitteln zu erwerben. Die Antragstellerin habe eigenes vollständiges landwirtschaftliches Inventar mit gutem Viehbestand. Wenn sie das Inventar bis auf einen Teil verkaufe, so könne sie mit dem Erlös und einem kapitalisierten Teil ihrer Rente unter annehmbaren Bedingungen sich eine neue Lebensgrundlage schaffen.

c) Auch diese Rüge der Rechtsbeschwerde kann keinen Erfolg haben. Das Pachtverhältnis der Parteien ist zwar kein langfristiger Pachtvertrag im Sinne des § 2 LPG, da die hierfür erforderliche Vertragsdauer nicht von vornherein vereinbart war. Es gilt aber nach § 13 Satz 1 LPG als langfristiger Pachtvertrag, weil die Gesamtdauer die im § 2 LPG bestimmte Zeit erreicht hat, so daß an sich eine Pachtverlängerung nicht zulässig wäre. Nach § 13 Satz 2 LPG findet jedoch das Verbot der Pachtverlängerung keine Anwendung auf einen alten langfristigen Pachtvertrag, der, wie das hier der Fall ist, vor dem Jahre 1955 abläuft (vgl. Beschluß des Senats vom 17. Dezember 1952, V BLw 97/52, RechtsdLandw 1953, 75). Nach § 8 Abs 1 Buchst b LPG kann das Gericht einen fristgemäß ablaufenden Vertrag auf angemessene Zeit verlängern, wenn die Verlängerung dringend geboten erscheint und bei Abwägung der Interessen der Vertragssteile die Gründe für eine Verlängerung überwiegen. Dabei ist insbesondere in Betracht zu ziehen, ob die wirtschaftliche Lebensgrundlage eines Vertragsteiles von dem Fortbestehen oder von der Beendigung des Pachtverhältnisses abhängt und bei dessen Verlängerung eine bessere Bewirtschaftung der Pachtfläche zu erwarten ist als bei der Auflösung. Das Gesetz knüpft danach die Pachtverlängerung an zwei Voraussetzungen: die Verlängerung des Vertrages muß dringend geboten sein, und bei Abwägung der Interessen der Vertragssteile müssen die Gründe für eine

Verlängerung überwiegen. Diese Voraussetzungen werden sich, wie Lange-Wulff (LPG § 8 Bem 72) mit Recht hervorheben, vielfach nicht scharf voneinander abgrenzen lassen. Bei einem Überwiegen der Interessen des Pächters wird in der Regel auch die Pachtverlängerung dringend geboten sein. Die Entscheidung hängt danach vorwiegend von einer Abwägung der beiderseitigen Interessen ab, wobei das Gericht nach der Anweisung des Gesetzgebers insbesondere die wirtschaftliche Lebensgrundlage der Vertragsteile und die Frage der besseren Bewirtschaftung der Pachtfläche in Betracht ziehen soll. Die Würdigung des Sachverhalts ist Aufgabe des Tatrichters. Es handelt sich hierbei im wesentlichen um eine Ermessensentscheidung, die einer Nachprüfung in der Rechtsbeschwerdeinstanz nur insoweit unterliegt, als sie auf einer Gesetzesverletzung beruht. Dies ist nur dann der Fall, wenn ein Verstoß gegen Verfahrensvorschriften, allgemeine Erfahrungssätze oder die Denkgesetze vorliegt oder der Tatrichter die Grenzen des ihm zustehenden Ermessens verkannt hat oder seine Entscheidung sonst von Rechtsirrtum beeinflusst ist. Eine Gesetzesverletzung ist jedoch nicht ersichtlich. Das Beschwerdegericht hat die für und gegen eine Pachtverlängerung zu berücksichtigenden Umstände eingehend erörtert und gewürdigt. Es hat ein erhebliches Interesse des Antragsgegners an der Rückgabe der Pachtung anerkannt, jedoch als entscheidend die Tatsache angesehen, daß die Antragstellerin bei Aufgabe der Pachtung ihre Existenz verliere, während die für den Antragsgegner in der Viehhaltung auftretenden Schwierigkeiten nicht so groß seien, daß sie gegenüber dem Interesse der Antragstellerin an der Erhaltung ihrer Existenz entscheidend ins Gewicht fallen könnten.

Gegen die vom Oberlandesgericht angestellten Erwägungen hat die Rechtsbeschwerde lediglich insoweit Einwendungen erhoben, als sie geltend macht, die Antragstellerin habe sich nicht genügend um eine andere Pachtung oder den Erwerb einer kleinen Landstelle bemüht. Die Frage, ob und inwieweit ein Pächter sich vor Ablauf eines Pachtverhältnisses um eine andere Existenz bemüht hat, kann bei der Interessenabwägung von Bedeutung sein. Ein Pächter, der das Pachtverhältnis fortsetzen möchte, darf sich nicht darauf verlassen, daß ihm das Gericht schon allein deshalb Pachtschutz gewähren werde, weil er bei Aufhebung der Pacht seine Existenz verlieren würde. Vielmehr muß von dem Pächter erwartet werden, daß er sich ernstlich um eine andere Pachtung und unter Umständen auch um den Erwerb einer eigenen Landstelle kümmert. Diesen Gesichtspunkt hat auch das Oberlandesgericht berücksichtigt. Die Antragstellerin hat sich bei mehreren Grundstücksmaklern oder Auktionatoren nach einer neuen Pachtstelle erkundigt. Bei der weiteren Erwägung des Oberlandesgerichts, es könne der Antragstellerin nicht als schweres Verschulden angerechnet werden, daß sie den Grundstücksmaklern keinen Dauerauftrag gegeben habe, ihr eine Pachtstelle zu besorgen, handelt es sich um eine tatrichterliche Würdigung des Sachverhalts, die eine Rechtsverletzung nicht erkennen läßt. Dasselbe gilt von der Frage, ob die Antragstellerin etwa eine eigene Landstelle hätte erwerben können. Eine solche Möglichkeit hat das Oberlandesgericht nicht feststellen können. Was die Rechtsbeschwerde hiergegen vorbringt, sind allgemeine Ausführungen, die darauf hinauslaufen, daß die Antragstellerin sich auch nicht ausreichend um den Erwerb einer solchen Landstelle bemüht habe. Im übrigen steht keinesweg fest, ob etwaige weitere Bemühungen der Antragstellerin Erfolg gehabt haben würden.

Wenn das Oberlandesgericht danach die Frage, ob die Antragstellerin selbst ihre Notlage verschuldet habe, verneint und infolgedessen ihr Interesse an der Erhaltung ihrer Existenz gegenüber dem Interesse des Antragsgegners an der Rückgabe der Pachtung als überwiegend angesehen hat, so ist das nicht zu beanstanden.

3. Da die angefochtene Entscheidung auch im übrigen einen Rechtsverstoß nicht erkennen läßt, mußte die Rechtsbeschwerde als unbegründet zurückgewiesen werden.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 59 Satz 2 LVG, § 10 LVR in Verbindung mit §§ 42, 43, 50 LVO. Ein Anlaß, dem Antragsgegner auch außerhalb des Rechtsbeschwerdeverfahrens entstandene Kosten aufzuerlegen (§ 51 LVO), bestand nicht.

Dr. Tasche Dr. Hückinghaus Dr. Piepenbrock