

B e s c h l u ß

In der Landwirtschaftssache

1. der Landwirtin Witwe Alwine N. in H. bei R., K.;
2. des Landwirts Ernst N. daselbst;
3. des Landwirts Hugo N. daselbst,
Antragsteller, Beschwerde- und Rechtsbeschwerdeführer,
vertreten durch Rechtsanwalt in W.,

gegen

den Landwirt Heinz O., Rittergut H., Post S.,

Antragsgegner, Beschwerde- und Rechtsbeschwerdegegner,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. in D.,

wegen Verlängerung eines Pachtvertrags

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs in der Sitzung vom 20. November 1951 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Prof. Dr. Fritsch, der Bundesrichter Dr. Hückinghaus und Dr. Tasche sowie der Obersten Landwirtschaftsrichter Ditges und Filter beschlossen :

Auf die Rechtsbeschwerde der Antragsteller wird der Beschluss des 8. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Düsseldorf vom 17. Januar 1951 aufgehoben.

Die Sache wird zu neuer Verhandlung und Entscheidung an das Beschwerdegericht zurückverwiesen, dem auch die Entscheidung über die Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens übertragen wird.

längern. Das Amtsgericht hat das Pachtverhältnis bis zum 31. Januar 1952 verlängert, eine weitergehende Verlängerung aber abgelehnt, weil der Antragsgegner seine eigene Pachtung im Februar 1952 aufgeben müsse und daher gezwungen sei, den K [REDACTED] in Selbstbewirtschaftung zu nehmen. Die Antragsteller haben sofortige Beschwerde eingelegt und um Verlängerung des Pachtverhältnisses gemäß ihrem erstinstanzlichen Antrag gebeten. Das Oberlandesgericht hat die sofortige Beschwerde zurückgewiesen. Mit der Rechtsbeschwerde verfolgen die Antragsteller ihren erstinstanzlichen Antrag weiter, soweit er vom Amtsgericht abgelehnt ist. Der Antragsgegner bittet um Zurückweisung der Rechtsbeschwerde.

II.

Die Rechtsbeschwerde ist begründet:

1. Die Vorinstanzen haben die Voraussetzung für eine Pachtverlängerung zugunsten der Antragsteller grundsätzlich als gegeben angesehen (§ 3 Abs 1 Nr 2 RPO), aber eine Verlängerung nur für die Zeit vom 1. Januar 1951 bis zum 31. Januar 1952 ausgesprochen. Eine weitergehende Verlängerung, die sie an sich im Hinblick auf die Pachtdauer von bereits 17 Jahren und darauf, dass die Antragsteller einwandfrei gewirtschaftet und unter erheblichen Aufwendungen Verbesserungen auf dem Hof geschaffen haben, für angezeigt halten, haben sie lediglich mit Rücksicht auf die Interessen des Antragsgegners abgelehnt (§ 3 Abs 2 Nr 3 RPO). Das Beschwerdegericht führt hierzu aus: Der Antragsgegner sei gezwungen, im Februar 1952 den Hof in Eigenbewirtschaftung zu nehmen, da er selbst zu diesem Zeitpunkt das von ihm pachtweise bewirtschaftete Gut H [REDACTED] räumen müsse. Es bestehe

kein Anlass, in dieser Hinsicht irgendwelche Zweifel in die Richtigkeit der Angaben des Verpächters zu setzen, zumal diese durch die glaubwürdigen Angaben der Zeugin G. (der Eigentümerin des Gutes H.) voll bestätigt würden. Der Antragsgegner habe sich mit der Kündigung des Pachtverhältnisses über das Gut H. abgefunden und offensichtlich insoweit auf seine Rechte aus der Pachtschutzordnung "verzichtet"; dies könne ihm bei seinem Streben nach Rückerlangung des eigenen Hofes nicht zum Nachteil angerechnet werden, ihm sei nicht zuzumuten, im Interesse seiner Pächter sich auf ein im Ausgang unsicheres Pachtschutzverfahren mit seiner Verpächterin einzulassen. Für ihn sei es daher von entscheidender Bedeutung, bei Ablauf seiner Pachtung H. im Februar 1952 seinen eigenen Hof in Selbstbewirtschaftung nehmen zu können. Er habe auch Anspruch darauf, seinen Sohn, der zwar zwei Semester Medizin studiert habe, sich aber bereits seit zwei Jahren in der landwirtschaftlichen Ausbildung befinde, auf seinem eigenen Hof als Landwirt auszubilden und ihm, wenn er auch erst 22 Jahre alt sei, eine eigene Existenz zu schaffen. Durch einen Wirtschaftserwechsel auf dem H. trete für diesen kein Erzeugungsrückgang ein; dafür bürge der Antragsgegner als anerkannt tüchtiger Landwirt ohne weiteres. Aus diesen Gründen erscheine eine Abweichung von dem Grundsatz, Pachtverlängerungen im Interesse einer intensiven Bewirtschaftung und damit der Volksernährung nicht zu kurzfristig zu bemessen, im vorliegenden Fall gerechtfertigt.



2. Gegenüber diesen Erwägungen ist der Angriff der Rechtsbeschwerde, das Beschwerdegericht habe den Begriff "entscheidende Bedeutung" (§ 2 Abs 2 Nr. 3 RPO) ... verkannt, unbegründet. Wenn die Annahme des Beschwerdegerichts, dass der Antragsgegner im Februar 1952 infolge Ablaufs seines eigenen Pachtvertrages zu diesem Zeitpunkt die Pachtung Kasselrath aufgeben müsse und von da ab auf die Bewirtschaftung seines eigenen Hofes angewiesen sei, zutrifft, ist es für ihn von entscheidender Bedeutung, zu diesem Zeitpunkt seinen eigenen Hof in Bewirtschaftung nehmen zu können. Und diese entscheidende Bedeutung für den Antragsgegner als Eigentümer müsste nach § 3 Abs 2 Nr 3 RPO:) und auch nach Nr 21 Buchst c BrMilRegVO Nr 84 vor den Interessen der Antragsteller an der Beibehaltung ihrer bisherigen Existenzgrundlage Vorrang haben.

Begründet sind dagegen die verfahrensrechtlichen Rügen der Rechtsbeschwerde, die vor allem auf eine Verletzung der §§ 13 Abs 2 und 17 Abs 1 LVO mit der Begründung gestützt werden, das Beschwerdegericht habe das Vorliegen des Begriffs "entscheidende Bedeutung" nicht einwandfrei festgestellt, es habe verabsäumt, alle zur Feststellung der wesentlichen Tatsachen notwendigen Ermittlungen anzustellen und die erforderlichen Beweise zu erheben.

Der Beachtlichkeit dieser Rügen steht nicht im Wege, dass das Beschwerdegericht das Moment der "entscheidenden Bedeutung" im Rahmen der Frage, welcher Zeitraum als angemessen für die Verlängerung des Pachtverhältnisses in Betracht komme, gewürdigt hat. Denn wenn auch die Abwägung der für die "ungemessene Zeit" (§ 3 Abs 1 Nr 3 RPO)) einer Verlängerung zu berücksichtigenden Umstände

(Interessen der Vertragsteile unter Berücksichtigung der öffentlichen Belange) der Tatsacheninstanz obliegt und die Entscheidung des Beschwerdegerichts hierüber daher grundsätzlich nicht mit der Rechtsbeschwerde angefochten werden kann, so gilt das doch nicht, wenn die Beschwerdeentscheidung auf Verstößen gegen die Denkgesetze, gegen allgemeine Erfahrungssätze oder Verfahrensvorschriften beruht (vgl. OGH BrZ vom 9.11.1949, II Bllw 60/49, Rechtsanw 1950, 66, und ihm folgend. Beschluss des erkennenden Senats vom 13. 3. 1951, V Bllw 128/49). Das kann für den vorliegenden Fall um so weniger gelten, als das Beschwerdegericht das Moment der "entscheidenden Bedeutung" nicht als einen im Rahmen der die Angemessenheit der Verlängerung bestimmenden Umstände gewertet hat, sondern als einen - und damit als den - Umstand, der für die Dauer der Verlängerung schlechthin eine Grenze bildet; in Wirklichkeit hat das Beschwerdegericht die Voraussetzung einer Verlängerung des Pachtverhältnisses auf Grund von § 3 Abs 1 Nr 2 RPO lediglich für die Zeit bis zum 31. Januar 1952 als gegeben und für die Zeit danach auf Grund von § 3 Abs 2 Nr 3 RPO als nicht gegeben angesehen. Die Erkenntnis, dass seine Entscheidung rechtlich diesen Charakter habe, ist dem Beschwerdegericht dadurch verborgen geblieben, dass es davon ausgegangen ist, das Amtsgericht habe die "Verlängerungsdauer auf ein Jahr bemessen". Das ist nicht richtig; das Amtsgericht hat das Pachtverhältnis für die Zeit vom 1. Januar 1951 bis zum 31. Januar 1952 verlängert, also über ein Jahr hinaus und bis zu einem Zeitpunkt, der in ein (nach dem Pachtvertrag mit dem Kalenderjahr übereinstimmendes) Pachtjahr fällt. Eine solche in ein laufendes Pachtjahr hinein fallende Pachtbeendigung ist für das Landpacht-

recht, insbesondere für die hier in Frage stehende Pacht von Höfen, etwas ganz Ungewöhnliches; denn das Ergebnis des Fruchtgenusses, für den der Pachtzins zu zahlen ist (§ 581 Abs 1 BGB), ist durch die Schwankungen von Aufwendungen und Erträgen in den einzelnen Jahreszeiten sehr unterschiedlich und läßt sich daher jedesmal nur für ein Pachtjahr in seiner Gesamtheit feststellen; infolgedessen ergeben sich bei Beendigung einer Kospacht im Laufe eines Pachtjahres aus der Beziehung zwischen Fruchtgenuss und Aufwendungen einerseits und Pachtzins andererseits unvermeidbar Weiterungen und Schwierigkeiten, wie allein die Bestimmungen der §§ 592 und 597 BGB bereits erkennen lassen. So wird auch für den vorliegenden Fall die Frage auftauchen, was die Antragsteller für den Monat Januar 1952 an Pachtzins zu zahlen haben, da nicht einfach darauf $\frac{1}{12}$ der Jahrespacht geschuldet wird.

Weitere Erörterungen hierzu erübrigen sich jedoch; denn jedenfalls beruht die Feststellung des Re-schwerdegerichts, dass die persönliche Bewirtschaftung des Pachtgegenstandes für den Antragsgegner von entscheidender Bedeutung sei, auf Verfahrensverstößen. Nach § 17 Abs 1 LVO entscheidet das Gericht zwar über Art und Umfang der Beweisaufnahme nach freiem Ermessen; diese Regelung entbindet das Gericht aber nicht von der Pflicht, die zur Feststellung der Tatsachen erforderlichen Ermittlungen anzustellen und in geeignet erscheinender Weise zu erheben (§ 13 Abs 2 LVO); vor allem kann das Gericht auf Grund dieser Gesetzesbestimmung nicht ein rechtserhebliches Vorbringen der

Beteiligten ungewürdigt und Beweisanträge für rechts-
erhebliche Tatsachen unbeachtet lassen.

Mit Recht rügt die Rechtsbeschwerde, das Beschwerde-
gericht habe die Zeugin Güsken nicht vernommen. Was
diese Zeugin im ersten Rechtszug vor dem ersuchten Rich-
ter am 23. Juni 1950 ausgesagt hat, ermangelt in den
entscheidenden Punkten der Angabe von Tatsachen, so dass
das Beschwerdegericht die erneute Vernehmung und Ladung
dieser Zeugin für die Verhandlung vor dem Beschwerdege-
richt am 17. Januar 1951 angeordnet hatte. Das Beschwer-
degericht hat von einer Vernehmung der Zeugin abgesehen,
weil sie wegen ihres Gesundheitszustandes zum Termin
nicht erschienen war. Die Feststellung des Beschwerde-
gerichts, dass die Angaben des Antragsgegners "durch die
glaubwürdigen Bekundungen der Zeugin voll be-
stätigt werden", findet daher keine hinreichende Stütze
in der Niederschrift über die Aussage dieser Zeugin.
Die Angaben des Antragsgegners ohne eine volle Stütze
durch die Aussage dieser Zeugin konnte das Beschwerde-
gericht nach den Angriffen der Antragsteller gegen die
Zuverlässigkeit der Angaben des Antragsgegners im gegen-
wärtigen Verfahren seinen Feststellungen nicht zugrunde
legen. Zu Bedenken musste allein schon der Umstand Anlaß
geben, dass der Antragsgegner für die von ihm nach In-
halt seines Schreibens vom 22. Dezember 1949 mit der
Übernahme des Hofes in Selbstbewirtschaftung beabsich-
tigten Steuervorteile eine nicht ohne weiteres über-
zeugende Aufklärung hat geben können. Die Antragsteller
behaupten, die vom Antragsgegner erhofften Steuervor-
teile beständen darin, dass er seinen eigenen Hof lang-
fristig an einen Ostflüchtling verpachten und damit

auf Grund des Flüchtlingssiedlungsgesetzes Vergünstigungen bei der Soforthilfeabgabe und dem endgültigen Lastenausgleich erreichen wolle. Darauf hatte der Antragsgegner zunächst (GA Bl 11) erwidert, er habe bei der Erwähnung steuerlicher Vorteile die "Neubewertung des Einheitswertes auf Grund der Reichsbodenschätzung" im Sinne; ein auf dem Gut wohnender Landwirt könne seine Interessen besser verfolgen als der Pächter. In seiner Beschwerdegegenerklärung vom 8. Januar 1951 (S 7) hat er dann angegeben, die steuerlichen Vorteile seien durch den Ausbau des Hofes, wie er ihn vorhabe, leicht zu erreichen. Diese beiden Erklärungen erscheinen nicht miteinander vereinbar; dabei ist zu berücksichtigen, dass der Antragsgegner bei Abfassung seines Schreibens vom 22. Dezember 1949 seit fast einem Jahre bereits im Besitz des Kündigungsschreibens seines Verpächters vom 14. Januar 1949 war, er also fast ein Jahr lang Zeit gehabt hatte, über die aus der Kündigung seiner eigenen Pachtung für ihn mit Bezug auf seinen eigenen Hof sich ergebenden Folgerungen schlüssig zu werden. Auch der weitere im Schreiben vom 22. Dezember 1949 für die Übernahme in Selbstbewirtschaftung angegebene Grund "der Eintragung in der Höferolle wegen" wirkt nicht ohne weiteres überzeugend, da die Hofeigenschaft im Sinne der Höfeordnung nicht von einer (dauernden oder vorübergehenden) Verpachtung beeinflusst wird. Auch der dritte für die Übernahme in Eigenbewirtschaftung angegebene Grund, "um einem meiner Söhne eine Existenz zu geben", musste nach dem Vortrag der Antragsteller fragwürdig erscheinen, da diese durch Benennung einer Zeugin (Sch●●●) unter Beweis gestellt hatten, dass der Antragsgegner noch

kurz vorher (in Herbst 1949) unter Angabe von Gründen geäussert habe, keiner seiner Söhne wolle Landwirt werden.

Bei der Feststellung, der Antragsgegner wolle seinen eigenen Hof auf die Dauer selbst (oder durch seinen Ältesten Sohn) bewirtschaften, wie es § 3 Abs 3 Nr 3 RPO erfordert, hat das Beschwerdegericht verschiedene Beweisangebote der Antragsteller nicht berücksichtigt: die Benennung des Zeugen B., dass der Antragsgegner seine Kündigung den Antragstellern gegenüber mündlich damit begründet habe, er wolle einen Verwalter auf den Kockshof setzen, vielleicht werde er nebenbei auch noch eine Pelztierzucht oder Fühnerfarm errichten; die durch das Zeugnis des amtierenden Richters des Amtsgerichts unter Beweis gestellte Behauptung, der Antragsgegner habe auf Vorhalt nicht in Abrede gestellt, dass er ernstlich an eine Bewirtschaftung des K. gar nicht denke. Auch mit der Behauptung der Antragsteller, dass ein Landwirt, der bisher eine Pachtung von 500 Morgen (mit 100 Schweinen, 50 Kühen und 40 Pferden; nach der Behauptung des Antragsgegners hat er auf seiner jetzigen Pachtung 100 Schweine, 70 Kühe und 50 Pferde) bewirtschaftet habe, niemals daran denke, einen derartig kleinen Hof wie den K., der nur 88 Morgen gross ist, selbst zu bewirtschaften, hat sich das Beschwerdegericht nicht auseinandergesetzt; diese Unterlassung rügt die Rechtsbeschwerde mit Recht als einen Verstoß gegen allgemeine Erfahrungstatsachen. Wenn der Antragsgegner hierzu zunächst erklärt hat, dass er einen der Grösse seiner bisherigen Pachtung entsprechenden Hof nicht bekommen könne, so gewann dazu das Beweisangebot der Antragsteller (Zeugnis Dr. W. und Gutachten der Landwirtschaftskammer B.), dass derartig grosse

Höfe ohne jede Schwierigkeit zu erlangen seien (nicht dagegen Höfe von der Grösse des K [REDACTED]), Bedeutung. Das war noch umsomehr der Fall, als der Antragsgegner selbst bereits bei Beginn des Verfahrens (unter Nr 3 seines Schriftsatzes vom 6. 3. 1950) vortragen hat, dass, wenn er keinen neuen Pachthof finde, er den K [REDACTED] beziehen, ihn von einem seiner Söhne bewirtschaften lassen und dann bei Gelegenheit wieder einen grösseren Pachthof suchen wolle. In diesem Zusammenhang konnte auch die Bekundung der Zeugin G [REDACTED] (und wenn diese keine Angaben machen konnte, eine Vernehmung ihres Sohnes von Amts wegen) darüber Bedeutung haben, welche Vereinbarungen der Antragsgegner über das Inventar seiner eigenen Pachtung getroffen hat; der Antragsgegner behauptete hierzu, dass eine Einigung über Übernahme eines grossen Teiles des Inventars erreicht worden sei (ob sein Vortrag hierzu am Schluss seines Schriftsatzes vom 4. September 1951: "Dieses Inventar wird von dem Nachfolger Eukard G [REDACTED] übernommen", eine Ungenauigkeit oder ein Abweichen von seiner bisherigen Sachdarstellung bedeutet, mag dabei ebenfalls aufgeklärt werden). Alle diese Beweisenträge könnten zu einer Bestätigung des Vortrages der Antragsteller führen, der Antragsgegner beabsichtige gar nicht ernstlich und sei auch keineswegs dazu gezwungen, den von ihnen gepachteten K [REDACTED] in Selbstbewirtschaftung zu nehmen, sondern wolle die Kündigung seiner eigenen Pachtung nur dazu benutzen, um das Pachtverhältnis mit ihnen zum Ablauf zu bringen. Dafür würde auch die im Schreiben vom 30. Dezember 1948 auf die "veränderten wirtschaftlichen Verhältnisse" gestützte Kündigung sprechen.

Würde der Antragsgegner selbst als Bewirtschafter seines Hofes ausscheiden, so reichen die bisherigen Feststellungen des Beschwerdegerichts nicht aus, wegen der Interessen des ältesten Sohnes des Antragsgegners eine über den 31. Januar 1952 hinausgehende Pachtverlängerung zu versagen. Nach der Behauptung der Antragsteller ist dieser Sohn erst 20 Jahre alt; davon ist das Amtsgericht ausgegangen. Der Antragsgegner hat das Alter nicht genauer, sondern nur mit "heute ungefähr 22 Jahre" angegeben. Genauere Feststellungen in dieser Einsicht und über den Stand der landwirtschaftlichen Ausbildung dieses Sohnes können für die Frage der Dauer einer etwaigen Vertragsverlängerung von Bedeutung sein.

Da hiernach dem angefochtenen Beschluss die tragfähige Grundlage fehlt, musste er aufgehoben und die Sache an das Beschwerdegericht zurückverwiesen werden (§ 11 Abs 2 LVR), dem auch die Entscheidung über die Kosten des Beschwerdeverfahrens zu übertragen war.

Dr. Fritsch Dr. Hückinghaus Dr. Tasche