

2368 027

V. BLw. 50/53

B e s c h l u s s

In der Landwirtschaftssache

des Landwirts und Pferdehändlers Ernst R. [REDACTED] in
S. [REDACTED],

Antragsgegners (Pächter), Beschwerde-
und Rechtsbeschwerdeführers,

vertreten durch die Rechtsanwälte [REDACTED]
[REDACTED]

gegen

den Landwirt Paul F. [REDACTED] in S. [REDACTED],

Antragsteller (Verpächter), Beschwerde-
und Rechtsbeschwerdegegner,

vertreten durch Rechtsanwalt [REDACTED],

wegen Herausgabe einer Pachtung

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat
für Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 20. Okto-
ber 1953 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Ta-
sche, der Bundesrichter Dr. Hückinghaus und Dr. Piepen-
brock sowie der landwirtschaftlichen Beisitzer Frintrop
und Ditges

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluss des
III. Zivilsenats des Schleswig-Holsteinischen
Oberlandesgerichts in Schleswig vom 18. Mai
1953 wird auf Kosten des Pächters zurückgewie-
sen. Ausserhalb des Rechtsbeschwerdeverfahrens
entstandene Kosten sind nicht zu erstatten.

G r ü n d e :

I.

Der Antragsteller ist Eigentümer des im Grundbuch von S. [REDACTED] Band I Blatt [REDACTED] eingetragenen Grundvermögens von 1,35,32 ha, auf dem eine Gast- und Landwirtschaft betrieben wird. Der Antragsteller, der jetzt 70 Jahre alt und Kriegsbeschädigter des ersten Weltkrieges ist, verpachtete dieses Anwesen durch Vertrag vom 25. August 1949 vom 1. September 1949 ab für die Dauer von 10 Jahren an den Antragsgegner. Als Gegenleistung für die Verpachtung gewährte dieser dem Verpächter freie Wohnung und Verpflegung sowie eine Barpacht von monatlich 40,-- DM im ersten Pachtjahre und 50,-- DM vom 1. September 1950 ab. Der Pächter übernahm ausserdem die öffentlichen Abgaben und Lasten und die Zahlung der für die auf dem Grundstück ruhenden Hypotheken zu entrichtenden Zinsen. Er verpflichtete sich ferner zur Instandsetzung der Gebäulichkeiten, insbesondere des zu der Gastwirtschaft gehörenden Saales, und zwar bis zu einem Betrage von 3.000,-- DM. Zur Sicherung der Baukosten bewilligte der Verpächter die Eintragung einer mit 6% verzinslichen Darlehnshypothek, die der Pächter zur Beschaffung des für die Instandsetzung erforderlichen Kapitals sollte verwenden dürfen. Es wurde vereinbart, dass diese Hypothek im Verhältnis zwischen Verpächter und Pächter bis zum 1. Oktober 1959 unverzinslich und unkündbar sein und der Pächter bei Beendigung des Pachtverhältnisses die in das Grundstück hineingesteckten Baukosten zur Hälfte ersetzt erhalten solle, dass er also die Darlehnshypothek nur gegen Zahlung von 1.500,-- DM an den Verpächter wieder abzutreten brauche. Dieser Pachtvertrag wurde von der unteren Landwirtschaftsbehörde genehmigt.

Zur Zeit des Abschlusses des Pachtvertrages war der Saal an die Firma N. [REDACTED] vermietet, die ihn seit 1942 als Lagerraum verwendete und eine Miete von monatlich 70,-- DM zahlte, die vom 1. September 1949 ab dem Pächter zufließ. Bei der Rückgabe des Saales im Juni 1952 zeigten sich erheb-

- 3 -

liche Schäden; es fehlten Türen und Fenster, der Fußboden war völlig vernichtet, der Wandputz weitgehend beschädigt und die Decke über dem Keller durch zu große Belastung durchgebrochen.

Der Pächter kam der Verpflichtung, die Zinsen für die auf dem Grundstück lastenden Hypotheken zu entrichten, nicht nach. Die Gläubigerin dieser Hypotheken, die K. in S., erwirkte deshalb gegen den Verpächter ein Anerkenntnisurteil über 482,48 DM und beantragte auf Grund dieses Titels, die Zwangsverwaltung über das Grundstück des Verpächters anzuordnen. Das Amtsgericht entsprach diesem Antrage am 22. August 1952 und bestellte den Rechtsanwalt B. in Re. zum Verwalter. Dieser erhob alsbald gegen die Firma N. wegen der Beschädigung des Saales Klage auf Zahlung von 4.000,-- DM.

Im März 1953 hat der Zwangsverwalter bei dem Amtsgericht (Prozeßgericht) Klage gegen den Pächter auf Räumung des Pachtobjekts erhoben und das Pachtverhältnis zugleich fristlos gekündigt. Zur Begründung der Klage hat er vorgebracht, der Pächter sei seinen vertraglichen Verpflichtungen nicht nachgekommen, insbesondere habe er dadurch, dass er die Hypothekenzinsen nicht gezahlt habe, Anlass zur Anordnung der Zwangsverwaltung des Grundstücks gegeben. Er hat sich auch darauf berufen, dass der Zinsrückstand inzwischen auf 823,29 DM angewachsen und der Pächter ausserdem mit mehr als 200,-- DM der geschuldeten Barpacht in Rückstand sei. Der Zwangsverwalter hat dem Pächter ferner vorgeworfen, seiner Verpflichtung zur Vornahme von Reparaturen und Instandsetzungsarbeiten nicht hinreichend nachgekommen zu sein, vor allem den Saal nicht durch Instandsetzung des Daches, der Türen und der Fenster gegen Witterungseinflüsse geschützt zu haben. Eine besonders schwere Vertragsverletzung hat der Zwangsverwalter darin erblickt, dass der Pächter die zur Deckung der Baukosten eingetragene Hypothek von 3.000 DM an die K. in S. zur Sicherung von



Krediten abgetreten habe, die er für seinen früheren Betrieb erhalten habe und mit der Pachtung nichts zu tun hätten.

Der Beklagte hat um Abweisung der Klage gebeten, der Kündigung ausdrücklich widersprochen und den Standpunkt vertreten, dass kein Grund zu einer fristlosen Kündigung vorliege. Er hat geltend gemacht: Er habe dem Verpächter die Wohnung überlassen und die Verpflegung pünktlich geliefert. Es sei zwar richtig, dass er mit anderen Leistungen im Rückstand sei. Soweit der Verpächter Zahlungsansprüche habe, könne er diese mit 200,-- DM monatlich abtragen, so dass seine Schuld in Kürze gedeckt sein werde und der Verpächter aus diesem Grunde keinen Anspruch auf fristlose Kündigung und Räumung habe. Im übrigen habe er mit dem Verpächter vereinbart, dass er die Barpacht in Raten von 50,-- DM abtragen könne. Seinen Verpflichtungen aus § 3 des Pachtvertrages sei er in hinreichendem Maße nachgekommen, denn er habe bereits 1.868,27 DM für Reparaturen aufgewendet. Eine Instandsetzung des Saales habe er allerdings bisher nicht vorgenommen, weil zunächst die Firma N. [REDACTED] ihrer Reparaturverpflichtung nachkommen müsse. Damit sei der Verpächter auch einverstanden gewesen. Dass die Hypothek von 3.000,-- DM eingetragen und an die K. [REDACTED] in S. [REDACTED] abgetreten worden sei, treffe zu, doch sei letzteres geschehen, um in erster Linie Geld zur Vornahme von Reparaturen zu erlangen.

Das Amtsgericht hat eine Ortsbesichtigung vorgenommen und nach einer mündlichen Verhandlung am 2. April 1953 Termin zur Verkündung einer Entscheidung auf den 9. April 1953 anberaumt. An diesem Tage wurde noch einmal in die mündliche Verhandlung eingetreten und nach dem Hinweis seitens des Gerichts, dass das Landwirtschaftsgericht als zuständig erachtet werden müsse, von dem Verpächter hilfsweise die Verweisung an das Landwirtschaftsgericht beantragt. Das Prozeßgericht hat darauf durch Beschluss den Rechtsstreit an das Landwirtschaftsgericht verwiesen. Dieses hat nach erneuter mündlicher Verhandlung und Anhörung des Pächters

diesen verurteilt, die gepachtete Land- und Gastwirtschaft zu räumen und an den Verpächter herauszugeben. Es hat die Kündigung als gerechtfertigt angesehen, weil Hypothekenzinsen in Höhe von 823,29 DM nicht gezahlt worden seien und diese Säumnis zur Einleitung des Zwangsverwaltungsverfahrens geführt habe, der Pächter ausserdem mit der Entrichtung der Barpacht in Rückstand und eine etwaige verbindliche Stundungsabrede durch neue erhebliche Zinsrückstände überholt sei. Es hat weiter erwogen, dass der Pächter nach seinen eigenen Angaben in völligen Vermögensverfall geraten sei, die von ihm früher betriebene Pferdeschlachtereie und sein Pferdehandel ruhten und der Gastwirtschaftsbetrieb auch nahezu stillliege, die Erträgnisse aus dem Pachtland aber nicht ausreichten, um die Pachtrückstände in absehbarer Zeit decken zu können. Das Landwirtschaftsgericht hat angenommen, dass die festgestellten Rückstände die fristlose Kündigung bereits rechtfertigten, und dahingestellt gelassen, ob eine weitere Vertragsverletzung darin liege, dass der Pächter den Saal nicht instandgesetzt und die Hypothek von 3.000,-- DM an die Sp[] in S[] abgetreten habe.

Diese Entscheidung hat der Pächter mit der sofortigen Beschwerde angegriffen, die das Beschwerdegericht als unbegründet zurückgewiesen hat.

Hiergegen richtet sich die Rechtsbeschwerde des Pächters, mit der er die Abweisung des Räumungsantrages begehrt.

Nach Einlegung der Rechtsbeschwerde hat der Verpächter angezeigt, dass die Zwangsverwaltung inzwischen aufgehoben sei und er nunmehr den von dem Zwangsverwalter gestellten Antrag weiter verfolge. Zugleich hat er um Zurückweisung der Rechtsbeschwerde gebeten.

II.

Die Rechtsbeschwerde ist unbegründet.

Das Beschwerdegericht hat die von dem Zwangsverwalter im Rahmen des § 152 ZVG ausgesprochene Kündigung aus wichtigem Grunde als gerechtfertigt angesehen. Es ist davon ausgegangen, dass das Recht zur fristlosen Kündigung in Ermangelung einer Regelung in dem Pachtvertrage selbst sich nach den gesetzlichen Vorschriften richte, und hat die Voraussetzungen des § 554 BGB für eine fristlose Kündigung als gegeben angesehen, weil der Pächter mit der Zahlung der Hypothekenzinsen, die er nach dem Vertrage in vollem Umfang zu tragen habe, erheblich in Rückstand gekommen und auch mit der BERPacht mehr als zwei Monate in Verzug sei. Das Beschwerdegericht hat die von dem Pächter behauptete Bereitschaft des Verpächters, auf den aufgelaufenen Rückstand von 200,-- DM Ratenzahlungen von 50,-- DM monatlich entgegenzunehmen, für die aus dem Verzuge entstandene Rechtsstellung des Verpächters schon deshalb für unerheblich erachtet, weil sie jedenfalls auf eine Betätigung des Zahlungswillens durch Vornahme alsbaldiger Zahlungen abgestellt gewesen sei, an denen es der Pächter aber völlig habe fehlen lassen. Das Oberlandesgericht hat ferner einen Grund zur fristlosen Kündigung des Pachtvertrages darin gefunden, dass der Pächter das für die Pachtbeziehungen so wichtige Vertrauensverhältnis empfindlich beeinträchtigt habe, indem er die ihm als Sicherheit zur Verfügung gestellte Hypothek für sich in Anspruch genommen habe, ehe eine sachliche Unterlage für diese Inanspruchnahme gegeben gewesen sei. Es hat angenommen, dass als "Baukosten", welche durch die Hypothek gesichert werden sollten, nicht die laufenden Unterhaltungsarbeiten, sondern nur solche Instandsetzungen gemeint gewesen seien, die sich als wirkliche Verbesserungen darstellten, und dem Pächter vorgeworfen, dass die von ihm belegten Aufwendungen in Höhe von 1.868 DM derartige Instandsetzungen nur zum kleineren Teil beträfen. In der Verwertung der Hypothek für eigene Kreditzwecke hat das Beschwerdegericht einen groben Mißbrauch der dem Pächter eingeräumten Verwertungsbefugnis erblickt

und ihm auch zur Last gelegt, dass er nicht einmal für die Deckung der nunmehr für diese Hypothek zu entrichtenden Zinsen gesorgt habe.

Die Rechtsbeschwerde rügt in mehrfacher Hinsicht Gesetzesverletzungen.

Sie bemängelt in erster Linie, dass das Beschwerdegericht das zwischen den Parteien bestehende Vertragsverhältnis als einen Landpachtvertrag im Sinne des § 1 RPO angesehen habe; denn Hauptgegenstand des Vertrages sei, worüber die Parteien auch einig gewesen seien, die Gastwirtschaft gewesen, die in dem Vertrage immer wieder im Vordergrund stehe, so dass die Landwirtschaft lediglich als ihr Nebenbetrieb erscheine. Die Rechtsbeschwerde weist darauf hin, dass die Klage zunächst bei dem Prozeßgericht anhängig gemacht worden sei, was dafür spreche, dass auch der Verpächter nicht die landwirtschaftliche, sondern die gewerbliche Nutzung als den eigentlichen Zweck des Vertrages betrachtet habe. Sie folgert daraus, dass die Verfahrensordnung für Landwirtschaftssachen hier keine Anwendung finden könne und die Landwirtschaftsgerichte daher sachlich nicht zuständig seien. Sie rügt die Abgabe der Sache seitens des Prozeßgerichts an das Landwirtschaftsgericht, weil kein Verweisungsantrag gestellt worden und kein Verweisungsbeschluss ergangen sei, eine formlose Abgabe aber unzulässig erscheine, und meint, selbst im Falle einer bindenden Verweisung habe jedenfalls geprüft werden müssen, nach welchen Rechtsvorschriften die Aufkündigung des Pachtvertrages zu beurteilen sei. Die Rechtsbeschwerde ist der Ansicht, dass die Vorinstanzen von Amts wegen hätten prüfen und ermitteln müssen, ob es sich wirklich um einen Landpachtvertrag handle, zumal da der Wortlaut des Vertrages und die bei der Ortsbesichtigung getroffenen Feststellungen diese Frage sehr nahegelegt hätten und sich durch Ermittlung der Umsätze der Gastwirtschaft und der Landwirt-

schaft leicht habe erkennen lassen, dass der Gastwirtschaftsbetrieb die Landwirtschaft erheblich überwiege und daher von einem Landpachtvertrag keine Rede sein könne. Die Rechtsbeschwerde steht auf dem Standpunkt, dass das Geschäftsraummiengesetz zur Anwendung zu kommen habe und die Vorinstanzen daher den Streit auf Grund eines falschen Gesetzes beurteilt hätten, obwohl die von ihr jetzt vertretene Rechtsauffassung bereits im ersten Rechtszuge unter Beweisantritt vorgebracht worden sei. Sie rügt, dass das Beschwerdegericht danach nicht den gesamten Inhalt der Verhandlung berücksichtigt habe.

Weiter wirft die Rechtsbeschwerde dem Oberlandesgericht vor, bei seiner Entscheidung von einem unrichtigen Tatbestand ausgegangen zu sein, indem es angenommen habe, der Pächter sei auch mit der Barpacht mehr als zwei Monate im Verzuge gewesen; denn das widerspreche dem Vorbringen des Pächters und auch der Darstellung des Verpächters. Die Rechtsbeschwerde hält danach die Voraussetzungen des § 554 BGB für eine fristlose Kündigung nicht für gegeben, da die Verpflichtung zur Zahlung der Hypothekenzinsen nicht einen Teil des Pachtzinses darstelle und infolgedessen die Tatsache, dass der Pächter im Zeitpunkt der Kündigung mit den Hypothekenzinsen im Rückstand gewesen sei, die Anwendung dieser Vorschrift nicht rechtfertigen könne.

Die Rechtsbeschwerde meint, bei der Beantwortung der Frage, ob die durch den Hypothekenzinsrückstand hervorgerufene Anordnung der Zwangsverwaltung des Grundstücks einen wichtigen Grund zur fristlosen Kündigung abgegeben habe, müsse berücksichtigt werden, dass sich der Pächter bemüht habe, baldmöglichst die Wiederaufhebung dieser Maßnahme zu erreichen, indem er mit der Hypothekengläubigerin verhandelt und durch weitere Zahlungen sie veranlasst habe, die Aufhebung der Zwangsverwaltung zu beantragen, dass es zu dieser Maßnahme auch nur durch eine von dem Pächter nicht verschuldete wirtschaftliche Notlage gekommen sei. Die Rechtsbe-

schwerde bemängelt, dass das Beschwerdegericht das Ergebnis seiner Verhandlungen mit der Sp[REDACTED] nicht abgewartet habe und infolgedessen nicht alle Umstände berücksichtigt habe, die für die Frage eines wichtigen Kündigungsgrundes von Bedeutung gewesen seien. Sie meint, die Zwangsverwaltung könne als eine nur vorübergehend getroffene Maßnahme die fristlose Kündigung nicht rechtfertigen, und will in Betracht gezogen wissen, dass der Pächter die Wiedereröffnung der Gastwirtschaft überhaupt erst ermöglicht und den ganzen Betrieb in Ordnung gebracht habe.

Schliesslich hält die Rechtsbeschwerde auch den Vorwurf, der Pächter habe das von der K[REDACTED] aufgenommene Hypothekenskapital nicht für Instandsetzungsarbeiten, sondern für eigene Kreditzwecke verbraucht, für ungerechtfertigt, da der Verpächter darüber unterrichtet gewesen sei, dass der Pächter nicht das gesamte Hypothekenskapital in dem Grundstück investiert habe, weil er über die an dem Hause vorgenommenen Reparaturen aus eigener Anschauung im Bilde gewesen sei und deren Ausmaß nicht bemängelt habe, so dass der Pächter sein Einverständnis mit den getroffenen Maßnahmen habe annehmen können.

III.

Es handelt sich im vorliegenden Falle um eine Pachtrechtsstreitigkeit. Für derartige Streitigkeiten waren nach § 1 Buchst f LVO, soweit ihnen Landpachtverträge im Sinne des § 1 Abs 2 bis 4 RPO zugrunde lagen, die Landwirtschaftsgerichte ausschliesslich zuständig (§§ 3 Abs 1 Satz 1, 2 LVO). Diese Zuständigkeit ist mit dem Inkrafttreten des Gesetzes über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen vom 21. Juli 1953 - LVG - am 1. Oktober 1953 entfallen, soweit nicht § 13 LVG Ausnahmen zugelassen hat. Bereits anhängige Verfahren sind jedoch gemäss § 56 LVG nach den bisher geltenden Vorschriften zu Ende zu führen. Die

nach Einlegung der Rechtsbeschwerde eingetretene Gesetzesänderung hindert danach eine Entscheidung über dieses Rechtsmittel nicht.

Den Rügen der Rechtsbeschwerde war der Erfolg zu versagen.

1.) Zu Unrecht zieht die Rechtsbeschwerde die Befugnis der Landwirtschaftsgerichte zur Entscheidung in dieser Sache in Zweifel. Es kann zunächst einmal dahingestellt bleiben, ob es sich bei dem strittigen Vertrage um einen Landpachtvertrag im Sinne des § 1 Abs 2 - 4 RPO handelt. Selbst wenn das nicht der Fall sein sollte, würden die Landwirtschaftsgerichte mit Recht in dieser Sache erkannt haben. Die Rechtsbeschwerde irrt mit der Annahme, das Prozeßgericht habe die Sache formlos an das Landwirtschaftsgericht abgegeben. Nachdem eine Ortsbesichtigung stattgefunden und das Prozeßgericht Bedenken hinsichtlich seiner Zuständigkeit bekommen hatte, ist es in dem zur Verkündung einer Entscheidung bestimmten Termin vom 9. April 1953 noch einmal in die mündliche Verhandlung eingetreten. In ihr hat der Kläger auf den Hinweis des Gerichts, dass das Landwirtschaftsgericht als zuständig erachtet werde, hilfsweise ausdrücklich die Verweisung der Sache an das Landwirtschaftsgericht beantragt. Das Prozeßgericht hat daraufhin in Anwesenheit der Parteien den Beschluss verkündet, dass der Rechtsstreit an das Landwirtschaftsgericht verwiesen werde. Das Prozeßgericht ist also nach den Vorschriften des § 276 ZPO verfahren. Es hat dabei in seinem Beschluss allerdings nicht ausdrücklich gesagt, dass die Verweisung wegen sachlicher Unzuständigkeit des Prozeßgerichts ausgesprochen werde. Das ist indessen rechtlich ohne Bedeutung; denn der Wiedereintritt in die mündliche Verhandlung und der Hinweis des Prozeßgerichts auf die Zuständigkeit des Landwirtschaftsgerichts zeigen deutlich, dass der Rechtsstreit wegen sachlicher Unzustän-

digkeit an das Landwirtschaftsgericht verwiesen worden ist. Es genügte auch, dass in dem Verweisungsbeschluss lediglich gesagt worden ist, der Rechtsstreit werde an das Landwirtschaftsgericht verwiesen, ohne dass dieses näher bezeichnet wurde; denn es konnte nach Lage der Sache nicht zweifelhaft sein, dass das Landwirtschaftsgericht des Amtsgerichts Rein-
feld gemeint war, bei dem das Verfahren dann auch fortge-
führt worden ist. Es hat also keine formlose Abgabe der Sa-
che an das Landwirtschaftsgericht stattgefunden, vielmehr
ist das Prozeßgericht nach den Vorschriften des § 276 ZPO
verfahren. Anfänglich ist streitig gewesen, ob eine Verwei-
sung von dem Prozeßgericht an das Landwirtschaftsgericht zu-
lässig sei. Diese Frage wird jetzt allgemein bejaht, da die
Landwirtschaftsgerichte der Britischen Zone keine Sonderge-
richte, sondern Abteilungen der ordentlichen Gerichte sind
(vgl Urteil des erkennenden Senats vom 15. Mai 1953 V ZR
111/52, RechtdLandw 1953, 225 = MDR 1953, 544 mit Anm von
Rötelsmann). Der Verweisung stand auch nicht entgegen, dass
der diesbezügliche Antrag nur hilfsweise gestellt worden
ist; denn durch die Stellung des Verweisungsantrages hat
der Antragsteller dem Gericht die Möglichkeit an die Hand
gegeben, die Sache an das als zuständig erachtete Gericht
abzugeben, falls es seine Zuständigkeit für nicht gegeben
erachten sollte. War die Verweisung danach zulässig, so
band sie nach § 276 ZPO das Landwirtschaftsgericht, da die-
se Vorschrift nach § 3 Abs 5 LVO in dem Verfahren in Land-
wirtschaftssachen entsprechend anzuwenden war. Das Land-
wirtschaftsgericht war danach gehalten, in dieser Sache
zu entscheiden, selbst wenn es seine sachliche Zuständig-
keit verneint haben sollte. Für das weitere Verfahren wa-
ren dann aber auch die Vorschriften der Verfahrensordnung
für Landwirtschaftssachen maßgebend. Die Rüge der Rechts-
beschwerde, das Landwirtschaftsgericht sei in dieser Sache
zur Entscheidung nicht berufen gewesen und hätte nicht nach
der Verfahrensordnung für Landwirtschaftssachen verfahren
dürfen, ist danach unbegründet.

2.) Die Ansicht der Rechtsbeschwerde, auch bei einer bindenden Verweisung habe das Landwirtschaftsgericht prüfen müssen, nach welchen Rechtsvorschriften die Aufkündigung des Vertrages zu beurteilen sei, ist an sich richtig; denn aus der bindenden Verweisung an das Landwirtschaftsgericht folgte noch nichts über das anzuwendende materielle Recht. Das Beschwerdegericht hat seine Entscheidung auf § 554 BGB und darauf gestützt, dass der Pächter durch sein Verhalten, insbesondere durch die teilweise Verwertung der Hypothek von 3.000,— DM im eigenen Interesse, das bei einer solchen Pachtung wesentliche Vertrauensverhältnis zwischen den Vertragsparteien untergraben habe. Es hat danach die fristlose Kündigung auf Grund solcher Vorgänge für gerechtfertigt gehalten, die nicht lediglich bei Landpachtverträgen, sondern ganz allgemein bei Pachtverträgen eine fristlose Kündigung des Vertragsverhältnisses zulassen. Das gilt allerdings hinsichtlich der empfindlichen Beeinträchtigung des Vertrauensverhältnisses nur insoweit, als der betreffende Pachtvertrag ein solches Verhältnis der Vertragsparteien zueinander voraussetzt (vgl. die Beschlüsse des erkennenden Senats vom 8. April 1952, V BLw 59/51 und V BLw 60/51). Das Beschwerdegericht hat hier ohne Rechtsirrtum angenommen, dass der strittige Vertrag, nach dem der Verpächter das ganze Anwesen dem Pächter für die Dauer von 10 Jahren überantwortet und dieser weitgehend für den Unterhalt des Verpächters zu sorgen hat, also zahlreiche ständige Berührungspunkte vorhanden sind und auch ein verständnisvolles Zusammenwirken schon wegen der vorzunehmenden Instandsetzungen nötig ist, ein gutes Einvernehmen der Vertragsparteien erfordere. Das würde ebenso der Fall sein, wenn, wie der Pächter behauptet, der Gastwirtschaftsbetrieb überwiegen und die Landwirtschaft lediglich einen Nebenbetrieb darstellen sollte. Auch in diesem Falle würde die Zulässigkeit der fristlosen Kündigung unter denselben Gesichtspunkten zu prüfen sein, unter denen das Beschwerdegericht sie geprüft hat. Es ist daher nicht von entscheidender Bedeutung, ob, wie das Amtsgericht und das

Oberlandesgericht offensichtlich angenommen haben, ein Landpachtvertrag vorliegt oder ob die Vertragsparteien die Pacht der Gastwirtschaft als den Hauptgegenstand des Vertrages angesehen haben, wie der Pächter behauptet. Dieser hat allerdings schon im ersten Rechtszuge die Auffassung vertreten, es handle sich um eine Unternehmenspacht und der Streitfall sei deshalb nach dem Geschäftsraummietengesetz vom 25. Juni 1952 zu beurteilen, nach dessen § 8 er den Widerruf der Kündigung verlangen könne. Die Annahme der Rechtsbeschwerde, das Oberlandesgericht hätte sich deshalb mit der Rechtsnatur des strittigen Vertrages auseinandersetzen und gegebenenfalls entsprechende Ermittlungen anstellen müssen, ist letzten Endes nicht zutreffend. Der Pächter bezieht sich auf § 21 Abs 2 GRMG, nach welchem in den Fällen, in denen ein Geschäftsbetrieb oder ein Unternehmen und die zu diesem gehörenden Räume oder Grundstücke den Gegenstand eines einheitlichen Pachtverhältnisses bilden, ein Anspruch auf Widerruf der Kündigung dann gegeben ist, wenn der Nutzungswert der Räume oder Grundstücke den Nutzungswert der sonst überlassenen Sachen und Rechte erheblich übersteigt. Dass ein solcher Fall hier gegeben sei, hat der Pächter behauptet und unter Beweis gestellt. Die Rüge der Rechtsbeschwerde, dass das Oberlandesgericht hierauf überhaupt nicht eingegangen sei, ist an sich zwar berechtigt, vermag aber nicht zu einer anderen rechtlichen Beurteilung des Falles zu führen. Nach § 8 GRMG kann der Mieter allerdings den Widerruf der Kündigung verlangen, wenn die Kündigung eines Mietverhältnisses über Geschäftsräume oder gewerblich genutzte unbebaute Grundstücke, das vor dem 1. Dezember 1951 begründet ist, erhebliche wirtschaftliche Nachteile für den Mieter mit sich bringt. Diese Vorschrift gilt ebenso wie die §§ 9 bis 20 GRMG - mit Ausnahme des § 16 Abs 2 - entsprechend für Pachtverhältnisse über Geschäftsräume oder gewerblich genutzte unbebaute Grundstücke, die vor dem 1. Dezember 1951 begründet worden sind (§ 21 Abs 1 GRMG) und greift auch in den Fällen des § 21 Abs 2 GRMG Platz, soweit nach ihm ein Anspruch auf

Widerruf der Kündigung besteht. Geht man mit dem Pächter einmal davon aus, dass im vorliegenden Falle der Nutzungswert der Räume und des mitübertragenen Pachtlandes den Nutzungswert der sonst überlassenen Sachen und Rechte erheblich übersteigt, so ist ein Anspruch auf Widerruf der Kündigung doch nicht ohne weiteres gegeben. Nach § 8 Abs 1 GRMG kann nämlich der Mieter den Widerruf der Kündigung nicht verlangen, wenn dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann. Nach § 9 Abs 1 Nr 1 GRMG ist das u.a. und insbesondere dann der Fall, wenn ein Grund vorliegt, aus dem der Vermieter zur Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist berechtigt ist. Wie unten noch darzulegen sein wird, hat das Beschwerdegericht ohne Rechtsirrtum die Berechtigung des Verpächters zur fristlosen Kündigung des Pachtverhältnisses bejaht. Das hätte aber nach dem Gesagten, wenn das Beschwerdegericht den Streitfall auch auf Grund des Geschäftsraummietengesetzes geprüft hätte, zu einer Verneinung des von dem Pächter erhobenen Anspruchs auf Widerruf der Kündigung führen müssen; denn das Gesetz schreibt im § 9 Abs 1 GRMG zwingend vor, dass die Zumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses u.a. dann zu verneinen ist, wenn die Voraussetzungen der Nr 1 gegeben sind (vgl Kiefersauer, Geschäftsraummiete, § 9 Anm 41). Das Beschwerdegericht hätte also, da es einen Grund zur fristlosen Kündigung annahm, bei einer Prüfung der Sache auf Grund der Vorschriften des Geschäftsraummietengesetzes zu dem Ergebnis gelangen müssen, dass der Pächter keinen Anspruch auf Widerruf der Kündigung habe, er sich also auf die Vorschriften dieses Gesetzes nicht mit Erfolg stützen könne. Es ist daher im Ergebnis ohne Bedeutung, dass das Oberlandesgericht auf das Vorbringen des Pächters hinsichtlich der Anwendbarkeit des Geschäftsraummietengesetzes nicht eingegangen ist.

3.) Ungerechtfertigt sind auch die Rügen, mit denen die Rechtsbeschwerde die Annahme des Oberlandesgerichts

angreift, dass der Verpächter zur fristlosen Kündigung des Pachtverhältnisses berechtigt gewesen sei. Es konnte dahingestellt bleiben, ob das Beschwerdegericht zu Unrecht angenommen hat, der Pächter sei mit der Barpacht mehr als zwei Monate im Rückstand gewesen. Selbst wenn das der Fall sein sollte, würde sich die angefochtene Entscheidung noch nicht als unzutreffend erweisen. Das Oberlandesgericht hat nämlich das Recht des Verpächters zur fristlosen Kündigung nicht allein daraus hergeleitet, dass der Pächter mit der Barpacht im Rückstand gewesen sei, sondern hat hierfür noch weitere Gründe angeführt. Es hat sich u.a. darauf gestützt, dass der Pächter mit der Entrichtung der Hypothekenzinsen erheblich in Rückstand gekommen sei. Dass dies der Fall gewesen ist und zur Anordnung der Zwangsverwaltung des Grundbesitzes des Verpächters geführt hat, stellt die Rechtsbeschwerde nicht in Abrede. Ihrer Ansicht, die Verpflichtung des Pächters zur Zahlung der Hypothekenzinsen stelle nicht einen Teil des Pachtzinses dar und der Rückstand hinsichtlich dieser Leistungen könne daher die Anwendung des § 554 BGB nicht rechtfertigen, war nicht beizutreten. Das Beschwerdegericht hat in rechtlich nicht zu beanstandender Weise dargelegt, es habe sich auch insoweit um einen Teil des für die Überlassung des Pachtobjekts zu entrichtenden Entgelts gehandelt. Die Vereinbarung bezüglich der Zahlung der Hypothekenzinsen ist im Zusammenhang mit der Regelung der Frage getroffen worden, wer die auf dem Grundstück liegenden Lasten und Abgaben zu tragen hat. Die Hypothekenzinsen sind dabei nur zur Klarstellung erwähnt worden, wie sich aus dem Wortlaut des § 5 Satz 2 des Vertrages ergibt. Das Entgelt für eine Pachtung besteht nun aber keineswegs nur aus der zu zahlenden Barpacht, sondern setzt sich aus allen Leistungen zusammen, die der Pächter für die Überlassung des Pachtobjekts zu bewirken hat und die aufeinander abgestimmt zu werden pflegen. Die Verteilung der Lasten und Abgaben ist regelmäßig insbesondere für die Höhe der Barpacht von Bedeutung, die entsprechend bemessen werden muss, wenn der Verpächter die Lasten und Abgaben tragen soll. Die An-

nahme des Beschwerdegerichts, die Verpflichtung zur Zahlung der Hypothekenzinsen stelle einen Teil des zu entrichtenden Pachtzinses dar, entspricht danach nicht nur dem Wortlaut des Vertrages, sondern steht auch mit der allgemeinen Übung bei Abschluss von Pachtverträgen in Einklang. Die Rechtsbeschwerde irrt danach mit ihrer Ansicht, der Hypothekenzinsrückstand könne die Anwendung des § 554 BGB nicht rechtfertigen. Ihr kann auch darin nicht beigetreten werden, dass die in Auswirkung dieses Zahlungsrückstandes angeordnete Zwangsverwaltung des Grundstücks einen wichtigen Grund zur Kündigung nicht abgeben könne, weil dieser Rückstand durch eine nicht verschuldete wirtschaftliche Notlage entstanden sei und der Pächter sich bemüht habe, durch Verhandlungen mit der Gläubigerin und Leistung weiterer Zahlungen die Aufhebung der Vollstreckungsmaßnahme zu erreichen. Letzteres war eine selbstverständliche Pflicht des Schuldners. Im übrigen hat das Beschwerdegericht nicht in der Anordnung der Zwangsverwaltung, sondern in der Nichtzahlung der Hypothekenzinsen einen wichtigen Grund zur Kündigung gesehen. Die Anordnung der Zwangsverwaltung zeigte lediglich, zu welchen schwerwiegenden Folgen die Nichtentrichtung der Hypothekenzinsen für den Verpächter führen konnte und dass er infolgedessen mit Recht die Nichterfüllung dieser vertraglichen Verpflichtung als einen wichtigen Grund zur fristlosen Kündigung des Pachtvertrages angesehen hat. Dem Beschwerdegericht kann auch nicht zum Vorwurf gemacht werden, bei seiner Entscheidung nicht alle Umstände berücksichtigt zu haben, die für die Frage eines wichtigen Grundes zur fristlosen Kündigung von Bedeutung gewesen seien, indem es das Ergebnis der Verhandlungen des Pächters mit der Hypothekengläubigerin nicht abgewartet habe. Für das Beschwerdegericht kam es lediglich darauf an, ob im Zeitpunkt der fristlosen Kündigung die Voraussetzungen für diese Maßnahme gegeben waren; es war daher für die zu entscheidende Frage unerheblich, ob es dem Pächter gelingen werde, die einschneidenden Folgen seines Verzuges auf ir-

gendeine Weise wieder zu beseitigen. Das Beschwerdegericht hat danach ohne Rechtsirrtum schon wegen des Zinsrückstands einen wichtigen Grund zur sofortigen Kündigung angenommen. Ihm war ferner auch darin beizutreten, dass der Pächter das nach dem oben Gesagten erforderliche Vertrauensverhältnis der Vertragsparteien zueinander schwer erschüttert hat, indem er die ihm als Sicherheit zur Verfügung gestellte Hypothek jedenfalls zu einem Teil für sich in Anspruch genommen hat, ehe eine sachliche Unterlage für diese Inanspruchnahme gegeben war. Dass dies geschehen ist, stellt die Rechtsbeschwerde nicht in Abrede. Ihre Behauptung, der Verpächter sei über den Umfang der ausgeführten Instandsetzungsarbeiten unterrichtet gewesen, mag zutreffen. Darauf kommt es indessen nicht an; entscheidend ist allein, dass der Pächter einen Teil der Hypothek ohne Zusammenhang mit der Pachtung für eigene Zwecke ausgenutzt hat. Dass der Verpächter dies gewußt und gebilligt habe, behauptet die Rechtsbeschwerde selbst nicht. Ihr Vorbringen vermag daher den Standpunkt des Beschwerdegerichts nicht zu erschüttern, dass auch das Verhalten des Pächters hinsichtlich der für ihn bestellten Hypothek dem Verpächter einen wichtigen Grund zur Kündigung gegeben habe.

Nach alledem war die Rechtsbeschwerde als unbegründet zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 59 LVG, § 10 LVR, §§ 42, 43, 50 LVO. Zu einer Anordnung über die Erstat-

ung ausserhalb des Rechtsbeschwerdeverfahrens entstandener
Kosten (§ 51 IVO) bestand kein Anlass.

Dr. Tasche

Dr. Hückinghaus

Dr. Piepenbrock