

B e s c h l u s s

In der Landwirtschaftssache

betreffend die Beanstandung des am 3. Juli 1953 zwischen dem Landwirt und Viehhändler Georg Sch[REDACTED] in O[REDACTED] [REDACTED] als Verpächter und dem Kaufmann Hans N[REDACTED] in W[REDACTED] [REDACTED] als Pächter geschlossenen Pachtvertrages über die landwirtschaftliche Besitzung Nr [REDACTED] in Z[REDACTED], Gemeinde Wo[REDACTED] [REDACTED],

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat für Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 20. Oktober 1954 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche sowie der Bundesrichter Dr. Hückinghaus und Dr. Piepenbrock

beschlossen:

- I. Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluss des 2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in München vom 20. Januar 1954 wird auf Kosten des Pächters als unzulässig verworfen.
- II. Der Geschäftswert wird für die Rechtsbeschwerdeinstanz auf 12000,-- DM festgesetzt.

G r ü n d e :

I.

Der Kaufmann Hans N[REDACTED] hat durch notariellen Vertrag vom 3. Juli 1953 von dem Landwirt und Viehhändler Georg Sch[REDACTED] dessen landwirtschaftliches Anwesen in Zell

Nr 58 zum Preise von 40500,-- DM gekauft. Über die Genehmigung dieses Vertrages ist noch nicht entschieden.

In einem weiteren Verträge vom selben Tage hat der Eigentümer diese Besitzung an den Käufer vom 20. Juni 1953 ab für die Dauer von 10 Jahren verpachtet. In ihm ist als Pachtzins der Betrag von 2035,-- DM jährlich vereinbart und ausserdem bestimmt, dass der Pächter alle öffentlichen und privaten Lasten zu tragen hat. Dieses Pachtverhältnis soll erlöschen, sobald das Eigentum an dem Anwesen auf den Pächter übergeht, sich aber gegebenenfalls ohne weiteres um 10 Jahre verlängern, wenn der Pächter das Vertragsverhältnis nicht vor Ablauf der Pachtdauer mit halbjähriger Frist kündigt. Der Verpächter hat seinerseits in dem Verträge auf jede Kündigungsmöglichkeit verzichtet.

Der amtierende Notar hat diesen Pachtvertrag dem Bauerngericht als Landpachtbehörde vorgelegt. Der Vorsitzende dieses Gerichts hat den Vertrag nach § 5 LPG beanstandet und die Vertragsparteien aufgefordert, den Pachtvertrag bis zum 31. August 1953 aufzuheben. Zur Begründung dieser Beanstandung hat der Vorsitzende des Bauerngerichts ausgeführt: Der Pächter sei fast 63 Jahre alt und ledig. Er sei auch nicht Landwirt im Hauptberuf, sondern Kaufmann, da er einer der beiden persönlich haftenden, alleinzeichnungs- und vertretungsberechtigten Gesellschafter der Eisenwarenhandlung "Gebr. N[REDACTED]" in W[REDACTED] sei. Daran würde sich auch nichts ändern, wenn seine Angabe zutreffen sollte, Eigentümer oder Miteigentümer verpachteter landwirtschaftlicher Grundstücke im Bezirk W[REDACTED] zu sein und die Landwirtschaft auf dem elterlichen Anwesen erlernt und dieses später bis zum 30. Lebensjahr selbständig bewirtschaftet zu haben. Bei dieser Sachlage könne nicht angenommen werden, dass der Pächter die landwirtschaftliche

- 3 -

Besitzung, die mit ihren 19 ha Nutzfläche einen selbständigen, lebensfähigen landwirtschaftlichen Betrieb darstelle, selbst auf die Dauer hauptberuflich bewirtschaften werde. Die Verpachtung würde daher bei dem Mangel an landwirtschaftlichen Betrieben – vor allem für Heimatvertriebene und Flüchtlingsbauer – zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führen. Zudem ständen die Pachtleistungen des Pächters auch in keinem angemessenen Verhältnis zu dem Ertrag, der bei ordnungsmässiger Bewirtschaftung des nach Angaben des Pächters heruntergewirtschafteten Hofes nachhaltig zu erzielen sei.

Der Pächter hat auf gerichtliche Entscheidung durch das voll besetzte Bauerngericht angetragen und zur Begründung seines Antrages auf Aufhebung des Beanstandungsbeschlusses vorgetragen, er sei nicht lediglich Kaufmann, sondern auch Landwirt; denn er sei auf dem elterlichen Hof aufgewachsen, habe dort die Landwirtschaft erlernt und den Betrieb wegen des frühen Todes seines Vaters von seinem 19. bis zu seinem 30. Lebensjahr selbständig geleitet. Er hat behauptet, er habe Freude an der Landwirtschaft, und darauf hingewiesen, dass das Anwesen heruntergewirtschaftet sei und deshalb neben einer tätigen Mithilfe eines entsprechenden Kapitaleinsatzes bedürfe. Er hat weiter den Standpunkt vertreten, dass kein Mangel an Bauernhöfen bestehe, und dies damit begründet, dass ihm auf Inserate hin etwa 20 landwirtschaftliche Besitzungen angeboten worden seien.

Das Bauerngericht hat der Beschwerde des Pächters gegen den Beanstandungsbeschluss des Vorsitzenden nicht abgeholfen, sondern dessen Beanstandungen für gerechtfertigt erachtet. Hinsichtlich der Beanstandung der Höhe



des Pachtzinses hat es erwogen, dass die Vertragsparteien sich in der mündlichen Verhandlung zu einer Herabsetzung des Pachtzinses auf 1200,-- DM bereiterklärt hätten und ein solcher Zins mit dem Ertrag des Anwesens vereinbar erscheine, so dass bei einer entsprechenden Änderung des Vertrages der Beanstandungsgrund nach § 5 Abs 1 Buchst b LPG entfallen würde. Das Bauerngericht hat aber angenommen, dass der Pachtvertrag zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führen würde, da der Pächter im Hauptberuf Kaufmann und nicht Landwirt sei, in W. wohne und in einem Alter stehe, in dem der Bauer seinen Hof an eine jüngere Kraft abzugeben pflege. Es hat ferner hervorgehoben, dass es sich um ein Anwesen mittlerer Grösse und damit um einen selbständigen, lebensfähigen Betrieb handle, der für einen Landwirtssohn, einen Heimatvertriebenen oder einen Flüchtlingsbauer eine selbständige Existenz bilden könne, der Pächter aber auf eine bäuerliche Existenz nicht angewiesen sei. Das Bauerngericht hat aus der Ausstattung der für den Pächter vorgesehenen Räume und der Einstellung eines Verwalters und eines Tagelöhners geschlossen, dass der Pächter, der keine Abkömmlinge besitze, nicht dauernd seinen Wohnsitz und Aufenthalt auf dem Hofe nehmen werde, und sich nicht davon überzeugen können, dass der Pächter die ernste Absicht habe, aus seinem gegenwärtigen, seit über 30 Jahren ausgeübten, sicheren und einträglichen Beruf auszuschcheiden, den Hof nicht nur zu leiten oder zu überwachen, sondern mitzuarbeiten und sich eine der Ertragsfähigkeit des Hofes angepasste bäuerliche Existenz zu schaffen. Nach der Auffassung des Bauerngerichts waren für den Abschluss des Pachtvertrages mit seinen ungewöhnlichen Bedingungen und der Belastung des Anwesens, dessen Einheitswert 15300,-- DM beträgt, mit einer Grundschuld von 80000,-- DM

zugunsten des Pächters andere Erwägungen und dabei vor allem das Bestreben maßgebend, für die Erteilung der Veräußerungsgenehmigung vollendete Tatsachen zu schaffen. Die Verpachtung würde danach nach Ansicht des Bauerngerichts wegen des bestehenden Landbedarfs zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führen.

Die sofortige Beschwerde des Pächters, mit der er unter Wiederholung und Ergänzung seines bisherigen Vorbringens die Entscheidung des Bauerngerichts angegriffen hat, hat das Oberlandesgericht zurückgewiesen, das keine Veranlassung zur Zulassung der Rechtsbeschwerde gesehen hat.

Hiergegen richtet sich die Rechtsbeschwerde des Pächters, mit der er die Aufhebung des angefochtenen Beschlusses und die Zurückverweisung an das Beschwerdegericht erstrebt.

II.

Die Rechtsbeschwerde ist unzulässig.

1.) Das Beschwerdegericht hat ausgeführt, die sachliche Prüfung habe die Richtigkeit der von dem Vorsitzenden und dem vollbesetzten Bauerngericht angestellten Erwägungen ergeben; die dazu geführt hätten, in der Verpachtung eine ungesunde Verteilung der Bodennutzung zu sehen. Demgegenüber vermöchten die von dem Pächter vorgebrachten Gesichtspunkte nicht entscheidend ins Gewicht zu fallen, insbesondere nicht die Tatsache, dass er aus der Landwirtschaft stamme und bis zu seinem 30. Lebensjahr in der Landwirtschaft gearbeitet habe. Sinn des hier zur Erörterung stehenden Beanstandungsgrundes sei es, einem haupt-

beruflichen Landwirt, der auf dem Anwesen zusammen mit seiner Familie und in Zusammenarbeit mit ihr seine ausschließliche Lebensgrundlage finden müsste und könnte, den Weg zu einer solchen Pachtung freizumachen. Gerade dieser auf die Erhaltung einer gesund aufgebauten Landwirtschaft und damit auf die Sicherung der Volksernährung abgestellte Sinn der fraglichen Bestimmung müsse zu einer Beanstandung des Pachtvertrages führen; denn der Pächter werde, selbst wenn er sein Handelsgeschäft aufgeben sollte, diese Voraussetzungen nicht erfüllen, da der Hof als Anwesen mittlerer Grösse auf die nachhaltige Arbeit des Pächters angewiesen sei, der sich keinesfalls auf die Tätigkeit eines Verwalters verlassen und auf die bloße Leitung und Überwachung beschränken dürfe. Unter den gegebenen Umständen komme es nicht entscheidend darauf an, ob der Hof durch den Pächter besser bewirtschaftet werden würde als durch den Verpächter. Das Bauerngericht habe danach den Pachtvertrag zu Recht gemäß § 5 Abs 1 Buchst d LPG beanstandet. Die Höhe des Pachtzinses habe infolgedessen keiner Prüfung bedurft.

2.) Der Pächter hält die Rechtsbeschwerde auf Grund des § 24 Abs 2 Nr 1 LwVG für zulässig, weil das Beschwerdegericht von der Entscheidung des Oberlandesgerichts Koblenz vom 5. Juni 1953 (3 Wl 26/52, RechtdLandw 1953, 307) abgewichen sei. Hierzu führt er aus: Es handle sich in beiden Fällen um einen gleichartigen Tatbestand. Das Oberlandesgericht Koblenz habe in seiner Entscheidung dargelegt, Sinn und Zweck der Vorschrift, dass landwirtschaftlicher Grundbesitz nur einem Berufslandwirt zugeteilt werden solle, sei die Sicherung einer ordnungsmässigen Bewirtschaftung zum Nutzen der Volksernährung. Dem genüge es, wenn der Betreffende den Betrieb zu leiten oder mindestens zu überwachen vermöge, sei es auch unter Mithilfe eines

Verwalters oder eines landwirtschaftlichen Gehilfen. In dem von dem Oberlandesgericht Koblenz entschiedenen Falle habe es sich um einen Diplom-Ingenieur gehandelt, der bis zum Jahre 1945 ein durch Kriegssereignisse zerstörtes Schleuderbetonwerk geleitet, seitdem als Privatmann gelebt und im Jahre 1951 ein Gut von rund 22 Hektar gekauft habe. Diesen Kaufvertrag habe das Oberlandesgericht Koblenz genehmigt. Es habe angenommen, dass der Käufer zu einer ordnungsmäßigen Bewirtschaftung des Hofes in der Lage sein werde. Das Beschwerdegericht hätte ihm (Pächter) dieselbe Befähigung im vorliegenden Falle umsoweniger absprechen dürfen, als er in der Landwirtschaft aufgewachsen sei und den elterlichen Betrieb 11 Jahre lang geleitet habe, wobei er soviel praktische Erfahrung in der Landwirtschaft habe sammeln können, dass man ihm die Eigenschaft eines Berufslandwirts nicht gut absprechen könne. Das Oberlandesgericht Koblenz habe ferner dem Käufer zugute gehalten, dass er als früherer Leiter eines Industrieunternehmens Kenntnisse und Fähigkeiten mitbringe, die auch für die Führung eines landwirtschaftlichen Betriebes von Vorteil seien, wozu namentlich betriebswirtschaftliche und organisatorische Fähigkeiten sowie die Fähigkeit gehöre, sich in schwierigen Situationen zurechtzufinden und sich als Persönlichkeit durchzusetzen. Diese Kenntnisse und Fähigkeiten habe er (Pächter) als Gründer und Leiter eines bedeutenden Großhandelsunternehmens ebenfalls, so dass auch insoweit die Sachlage der in der angezogenen Entscheidung behandelten gleiche. Ebenso wie in jenem Falle der Käufer wolle auch er sich auf die Landwirtschaft zurückziehen und sich künftig als Landwirt beruflich betätigen. Weiter habe das Oberlandesgericht Koblenz zugunsten des Käufers berücksichtigt, dass er bereits erhebliche Mittel zur Verbesserung des Betriebes aufgewandt gehabt habe. Das sei aber seiner-

seits auch schon geschehen. Zudem könne schlechterdings nicht angenommen werden, dass es ihm letzten Endes nur auf eine Kapitalanlage ankomme, da er günstigere und einträglichere Möglichkeiten in allererster Linie in seinem eigenen Geschäftsbetrieb haben würde. Sein Kapitalaufwand spreche auch umsomehr für eine Genehmigung des Pachtvertrages, als es sich um einen heruntergewirtschafteten Hof handle, dessen Wiederaufbau zu landwirtschaftlicher Nutzung mit wirtschaftlich wertvollem Ertrag den Kapital- und Kreditzufluss aus einem anderen, kräftigeren Wirtschaftsgebiet zur gebieterischen Voraussetzung mache, da Berufslandwirte mit den erforderlichen Mitteln nicht zur Verfügung ständen und der Hof zu Siedlungszwecken auch nicht in Frage komme. Es müsse schliesslich auch der Auffassung des Oberlandesgerichts Koblenz gefolgt werden, das im Gegensatz zu dem Beschwerdegericht den Begriff der Wirtschaftsfähigkeit nicht unbedingt und in jedem Falle ausschliesslich auf den Berufslandwirt beschränkt wissen wolle.

3.) Dem Pächter ist zuzugeben, dass der hier zur Erörterung stehende und der von dem Oberlandesgericht Koblenz behandelte Fall gewisse Ähnlichkeiten aufweisen. Ihm kann indessen darin nicht beigetreten werden, dass das Beschwerdegericht von der angezogenen Entscheidung abgewichen sei und das von ihm gewonnene Ergebnis auf dieser Abweichung beruhe.

Das Oberlandesgericht Koblenz hat zunächst die Frage untersucht, ob durch die Veräusserung die ordnungsmässige Bewirtschaftung des Hofes zum Schaden der Volksernährung gefährdet erscheine. Diese Frage hat es im Gegensatz zum Amtsgericht verneint. Es hat ferner ge-

prüft, ob der Käufer das Gut nicht selbst ordnungsmäßig zu bewirtschaften vermöge. Hierbei ist es davon ausgegangen, dass die Befähigung zur Eigenbewirtschaftung eines Hofgutes in erster Linie einem Berufslandwirt zukomme, da von einem solchen auf Grund seiner Ausbildung und seiner bisherigen beruflichen Tätigkeit eine sachgemäße Bewirtschaftung erwartet werden könne. Das Oberlandesgericht Koblenz hat angenommen, dies schliesse jedoch nicht aus, dass ausnahmsweise im Einzelfalle die Wirtschaftsfähigkeit auch jemandem zuerkannt werden könne, der nicht gelernter Landwirt sei. Als Voraussetzung hierfür hat das Oberlandesgericht angesehen, dass ein solcher Erwerber die Gewähr dafür biete, dass der Hof seinen Beitrag zur Volksernährung leiste, und zum anderen, dass er in der Lage sei, den Betrieb zu leiten oder zumindest zu überwachen möge er hierbei auch der Mithilfe eines Verwalters oder eines landwirtschaftlichen Gehilfen bedürfen. Es hat sich der Ansicht angeschlossen, die den Begriff der Wirtschaftsfähigkeit nicht unbedingt und in jedem Falle ausschliesslich auf den Berufslandwirt beschränkt wissen will. Unter Würdigung der gegebenen besonderen Umstände ist das Oberlandesgericht Koblenz in dem von ihm entschiedenen Falle zu dem Ergebnis gelangt, dass durch die Veräusserung an den Käufer die ordnungsmäßige Bewirtschaftung nicht zum Schaden der Volksernährung gefährdet sei und dem Erwerber nach seinen persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen auch nicht die Fähigkeit zur sachgemäßen Eigenbewirtschaftung des Hofes aberkannt werden könne.

Im Gegensatz hierzu hat im vorliegenden Falle das Beschwerdegericht zu der Frage, ob der Pächter zur ordnungsmäßigen Bewirtschaftung des Hofes in der Lage und seine Wirtschaftsfähigkeit zu bejahen ist, nicht Stellung

genommen. Es hat vielmehr auf den Gesichtspunkt der ungesunden Verteilung der Bodennutzung abgestellt. Seine Erwägungen laufen darauf hinaus, dass es sich hier um ein Anwesen mittlerer Grösse handle, das auf die nachhaltige Mitarbeit seines Bewirtschafters angewiesen, unter dieser Voraussetzung aber auch in der Lage sei, einem hauptberuflichen Landwirt mit seiner Familie eine ausschliessliche Lebensgrundlage zu bieten. Es hat sich ebensowenig wie das Bauerngericht davon zu überzeugen vermocht, dass der Pächter ernstlich gewillt ist, den Hof selbst zu bewirtschaften und sich nicht lediglich auf die Überwachung eines Verwalters zu beschränken. Indem es sich die Gründe der Vorinstanz zu eigen gemacht hat, hat das Oberlandesgericht erkennbar auch die Auffassung gebilligt, dass der Pächter angesichts seiner bisherigen kaufmännischen Tätigkeit nicht darauf angewiesen sei, sich nunmehr eine landwirtschaftliche Existenz zu schaffen, zumal da er bereits in einem Alter stehe, in dem ein Bauer seinen Hof abzugeben pflege. In der Entscheidung des Beschwerdegerichts ist ferner zum Ausdruck gekommen, dass es auch der Auffassung des Bauerngerichts beigetreten ist, angesichts des Mangels an landwirtschaftlichen Betrieben müsse einem Pächter der Vorzug gegeben werden, der auf die Schaffung einer Existenzgrundlage für sich und seine Familie angewiesen sei.

Die Entscheidung des Beschwerdegerichts beruht danach auf ganz anderen tatsächlichen und rechtlichen Erwägungen wie die des Oberlandesgerichts Koblenz, das auf die Gefährdung der ordnungsmässigen Bewirtschaftung zum Schaden der Volksernährung und die Wirtschaftsfähigkeit abgestellt hat, während das Beschwerdegericht die Beanstandung des Pachtvertrages unter dem Gesichtspunkt

der ungesunden Verteilung der Bodennutzung für gerechtfertigt erachtet hat. Ein Abweichen beider Entscheidungen voneinander im Sinne des § 24 Abs 2 Nr 1 LwVG liegt danach nicht vor. Auf Grund dieser Bestimmung ist die Rechtsbeschwerde mithin nicht zulässig.

III.

Der Pächter rügt ferner, dass das Beschwerdegericht seinem Antrage auf Anberaumung einer mündlichen Verhandlung nicht entsprochen habe, obwohl dies nach § 15 Abs 1 LwVG hätte geschehen müssen. Er sieht darin eine Gesetzesverletzung im Sinne des § 27 Abs 1 LwVG, weil ihm das rechtliche Gehör versagt worden sei, und leitet aus der in § 27 Abs 2 LwVG vorgeschriebenen sinngemäßen Anwendung des § 551 ZPO her, dass hier ein sogenannter absoluter Rechtsbeschwerdegrund vorliege, der ohne weiteres zur Aufhebung des angefochtenen Beschlusses führen müsse, weil die Versagung des rechtlichen Gehörs dem Falle gleichzustellen sei, dass eine Partei in dem Verfahren nicht nach Vorschrift der Gesetze vertreten gewesen sei. Der Pächter meint, angesichts eines so schweren verfahrensrechtlichen Verstosses müsse die Rechtsbeschwerde auch dann zulässig sein, wenn sie von dem Beschwerdegericht nicht zugelassen sei.

Diese Ansicht ist irrig. Die Rechtsbeschwerde ist lediglich in den in § 24 LwVG vorgesehenen Fällen zulässig. Ist keiner von ihnen gegeben, so findet die Rechtsbeschwerde selbst dann nicht statt, wenn einer der Tatbestände des § 551 ZPO vorliegen sollte, auf den § 27 Abs 2 LwVG verweist. Wie der erkennende Senat bereits in seiner Entscheidung vom 22. Juni 1954 (V BLW 18/54) ausgeführt hat, besteht ein allgemeiner Rechtssatz des

Inhalts, dass die Verletzung einer grundlegenden Verfahrensvorschrift eine sonst verschlossene Instanz eröffne, nicht und bleibt für eine Unterscheidung zwischen Rechtsmitteln, die auf die sachliche Richtigkeit abstellen, und solchen, die einen Verstoss gegen eine noch so wesentliche Verfahrensvorschrift rügen, kein Raum. Der erkennende Senat hat dort eine Beschwerde allerdings gegen solche Entscheidungen als zulässig angesehen, die jeder gesetzlichen Grundlage entbehren und inhaltlich dem Gesetz fremd sind. Um einen solchen Fall handelt es sich hier indessen nicht. Die Tatsache, dass das Beschwerdegericht über die sofortige Beschwerde des Pächters entschieden hat, ohne seinem Antrag auf Anberaumung einer mündlichen Verhandlung stattzugeben, vermag danach die Zulässigkeit der Rechtsbeschwerde nicht zu begründen.

Diese musste nach alledem als unzulässig verworfen werden, weil keiner der Tatbestände des § 24 LwVG

gegeben ist.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 34 LwVG,
§ 2 KostO.

Dr. Tasche

Dr. Hückinghaus

Dr. Piepenbrock