

2362 084

BLW7

B

V BIW 60/51

B e s c h l u s s

In der Landwirtschaftssache
des Landwirts Robert L. [REDACTED] in M. [REDACTED]-R. [REDACTED],
Me. [REDACTED] Strasse [REDACTED],

Antragstellers, Beschwerdeführers und Beschwer-
degegners, Rechtsbeschwerdeführers,
- vertreten durch Rechtsanwalt [REDACTED] in [REDACTED] -

gegen

die Stadt M. [REDACTED] a.d.R. [REDACTED],
gesetzlich vertreten durch den Rat der Gemeinde,

Antragsgegnerin, Beschwerdegegnerin und Beschwer-
deführerin, Rechtsbeschwerdegegnerin,
- vertreten durch Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] in [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat
für Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 8. April
1952 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Prof. Dr.
Pritsch, der Bundesrichter Dr. Hückinghaus und Dr.
Oechßler sowie der Obersten Landwirtschaftsrichter
Ernst und Hesemann
beschlossen:

Auf die Rechtsbeschwerde des Antragstellers
wird der Beschluss des 8. Zivilsenats (Land-
wirtschaftssenats) des Oberlandesgerichts in
Düsseldorf vom 2. Mai 1951 aufgehoben.

Die Sache wird zu neuer Verhandlung und Ent-
scheidung an das Beschwerdegericht zurückver-
wiesen, dem auch die Entscheidung über die Ko-
sten des Rechtsbeschwerdeverfahrens übertragen
wird.

Gründe:

I. Die Antragsgegnerin ist Eigentümerin des in M- R- , Me- Strasse- gelegenen Bauernhofs, der 78,9 Morgen groß ist. Sie hat diesen Hof mit Wirkung vom 1. November 1937 an den Antragsteller verpachtet. Ein schriftlicher Pachtvertrag wurde erst am 23. Januar 1941 geschlossen. In diesem wurde eine Pachtdauer bis zum 31. Oktober 1950 vereinbart mit der Maßgabe, dass das Pachtverhältnis sich jeweils um ein Jahr verlängere, falls es nicht am 1. Mai zum 31. Oktober gekündigt werde.

Der Antragsteller war seit 1. Januar 1930 Mitglied der NSDAP und bis Oktober 1937 Bezirksbauernführer und Kreisfachberater. Wegen seiner Zugehörigkeit zur NSDAP war er vom 2. Juni bis 3. Juli 1945 in Haft. Mit Schreiben vom 20. Oktober 1945 teilte ihm die Antragsgegnerin mit, dass sie auf Weisung der Militärregierung den mit ihm geschlossenen Pachtvertrag zum 31. Oktober 1945 für beendet erkläre und ihn ersuche, den Pachthof und die Wohnung zu diesem Zeitpunkt zu räumen.

Der Antragsteller räumte nicht, sondern wandte sich mit Schreiben vom 31. Oktober 1945 an die Militärregierung mit dem Ziel, den Hof weiter behalten zu dürfen.

Während dieser Zeit hatten sich bei der Antragsgegnerin mehrere Bewerber um den Pachthof gemeldet, unter ihnen auch ein Neffe des Pächters, der vor dem

7

- 3 -

Antragsteller bis zum 1. November 1937 den Hof bewirtschaftet hatte. Er begehrte den Hof für seine Schwester, die Ehefrau Emma V. geb. T. und sagte seine finanzielle Hilfe für die Übernahme des Hofes zu. Auf diesen Antrag hin beschloß der Hauptausschuss der Antragsgegnerin am 11. Dezember 1945, den Hof den Eheleuten Walter V. und Emma geb. T. zu verpachten. Anschliessend teilte die Antragsgegnerin dem Antragsteller durch Schreiben vom 17. Dezember 1945 mit, dass in Abänderung des Schreibens vom 20. Oktober 1945 der mit ihm geschlossene Pachtvertrag zum 31. Dezember 1945 beendet sei und dass er den Hof nebst Wohnung spätestens bis zu diesem Termin zu räumen habe, da die neuen Pächter, die Eheleute V., am 1. Januar 1946 den Hof übernehmen. Auch zu dieser Räumung kam es nicht. Inzwischen hatte nämlich der damals bei der Militärregierung in M. tätig gewesene Dolmetscher O. dem Oberbürgermeister der Antragsgegnerin mitgeteilt, der Pachtvertrag mit dem Antragsteller werde voraussichtlich bis 1. Juli 1946 verlängert, weil beschlagnahmtes Vermögen nicht beschädigt werden dürfe.

Mit Schreiben vom 21. Januar 1946 teilte Major Re. von der Militärregierung M. der Antragsgegnerin mit, der Antragsteller dürfe den Hof bis 1. November 1950 bewirtschaften, "es scheine, dass er nicht für schuldig befunden wurde, Pg. seit Juli zu sein".

Wenige Tage später, am 21. Januar 1946, wurde der



Antragsteller erneut in Haft genommen. Major Re [REDACTED] teilte daraufhin mit Schreiben vom 30. Januar 1946 der Antragsgegnerin mit, dass mit Rücksicht auf die erneute Verhaftung der Entscheid vom 21. Januar 1946 "null und nichtig" sei.

In der Sitzung des Hauptausschusses der Antragsgegnerin vom 8. Februar 1946 wurde darauf der Beschluss vom 11. Dezember 1945 hinsichtlich der Verpachtung an die Eheleute V [REDACTED] bestätigt. Gleichwohl wurde die Räumung auch jetzt nicht durchgesetzt, da der Oberbürgermeister der Antragsgegnerin erfahren hatte, dass sich der englische Finanzoffizier noch mit der Sache befasse. Der Oberbürgermeister verständigte mit Schreiben vom 5. März 1946 den Ehemann V [REDACTED] entsprechend. Gleichzeitig hielt er Rückfrage bei der Militärregierung M [REDACTED] und führte dabei aus, "es erscheine geboten, die Eheleute V [REDACTED] in Kürze als Pächter einzusetzen" und "die Militärregierung möge eine Klärung herbeiführen, ob der Antragsteller als schuldig oder unschuldig beurteilt werde".

Darauf erhielt der Oberbürgermeister einen Bescheid der Militärregierung vom 6. März 1946, unterzeichnet von Major M [REDACTED], dass "gegen die Einsetzung des V [REDACTED] als Bauer und Pächter keine Bedenken bestehen."

Diese Erklärung genügte dem Sachbearbeiter der Antragsgegnerin nicht, "um gegen etwaige Ansprüche des Antragstellers gesichert zu sein". Die Antragsgegnerin wandte sich daher erneut an die Militärre-

gierung, und es erging ein erneuter, ebenfalls von Major N [REDACTED] unterzeichneter Entscheid der Militärregierung vom 6. März 1946, dessen englischer Text in deutscher Übersetzung lautet:

"Zur Sicherung der Ernährungswirtschaft auf dem Stadthof Me [REDACTED] Strasse [REDACTED] ordne ich hiermit an, dass Walter V [REDACTED], Bauer, die Leitung des Hofes von nun an übernimmt."

Über diesem englischen Text befindet sich ein deutscher Text, der besagt, es werde hiermit angeordnet, dass Walter V [REDACTED] die Bewirtschaftung des Hofes sofort als Pächter übernehme.

Kunmehr wurde die Räumung des Hofes durch die Antragsgegnerin am 15. März 1946 veranlasst und mit den Eheleuten V [REDACTED] ein Pachtvertrag vom 23. März/26. April 1946 geschlossen, in dem eine Pachtdauer vom 1. April 1946 bis 30. Juni 1952 vereinbart wurde. Die Eheleute V [REDACTED] haben daraufhin den Hof übernommen. Die Antragsgegnerin erhielt ferner von der Militärregierung eine Abschrift eines Bescheids, den diese am 21. März 1946 der Schwägerin des Antragstellers Etta E [REDACTED] dahin erteilte:

"Die Militärregierung hat entschieden, dass Herr V [REDACTED] den Bauernhof behält. Aus diesem Grunde findet kein weiterer Wechsel statt."

Im März 1947 wurde der Antragsteller aus der Internierungshaft entlassen und am 8. Januar 1948 nach Abschluss seines Entnazifizierungsverfahrens in Kategorie IV ohne Vermögensbeschränkung eingestuft.

Mit Schriftsatz vom 12. Juli 1949 erhob der Antragsteller gegen die Antragsgegnerin Klage beim Landgericht in Duisburg (8a O 30/49) mit dem Antrag, die Antragsgegnerin zu verurteilen,

- a) dem Antragsteller den Pachtbesitz an dem Hof Me[REDACTED] Strasse [REDACTED] zu verschaffen,
- b) an den Antragsteller 8820 DM nebst 5 % Zinsen seit dem 1. Juli 1949 zu zahlen als Schadensersatz für entgangenen Reinertrag, und zwar monatlich 700 RM vom 8. Januar 1948 bis 30. Juni 1948 = 6 x 700 RM = 420 DM und 12 x 700 DM = 8400 DM für die Zeit vom 1. Juli 1948 bis 30. Juni 1949.

Dieses Prozessverfahren wurde vom Landgericht Duisburg am 28. März 1950 an das Landwirtschaftsgericht Mülheim-Ruhr abgegeben. Dieses hat am 23. August 1950 beschlossen:

Die Antragsgegnerin wird verurteilt, dem Antragsteller den Schaden zu ersetzen, den dieser dadurch erlitten hat, dass die Antragsgegnerin ihm in der Zeit vom 8. Januar 1948 bis zum 30. Juni 1949 nicht den Besitz an dem Pachthof in M[REDACTED]-R[REDACTED], Me[REDACTED] Strasse [REDACTED], verschafft hat.

Im übrigen wird der Antrag des Antragstellers zurückgewiesen.

Gegen diesen Beschluss haben beide Parteien sofortige Beschwerde erhoben.

Es haben beantragt

der Antragsteller:

unter Abänderung des angefochtenen Beschlusses die Antragsgegnerin weiterhin zu verurteilen, dem Antragsteller den Pachtbesitz an dem Bauernhof M[REDACTED]-R[REDACTED], Me[REDACTED] Strasse [REDACTED], zu verschaffen.

die Antragsgegnerin:

unter Abänderung des angefochtenen Beschlusses den Antrag des Antragstellers in vollem Umfang zurückzuweisen.

Beide Parteien haben ferner Zurückweisung der gegnerischen sofortigen Beschwerde beantragt.

Das Oberlandesgericht hat die sofortige Beschwerde des Antragstellers zurückgewiesen und auf die sofortige Beschwerde der Antragsgegnerin den Antrag des Antragstellers in vollem Umfang abgewiesen.

Mit der Rechtsbeschwerde verfolgt der Antragsteller seine Anträge weiter, die Antragsgegnerin beantragt Zurückweisung der Rechtsbeschwerde.

II. Das Beschwerdegericht führt aus, der vom Antragsteller geltend gemachte Schadensersatzanspruch und der Anspruch auf Verschaffung des Pachtbesitzes am Hof stehe und falle mit der Frage, ob das Pachtverhältnis von der Antragsgegnerin rechtswirksam aufgelöst worden sei. Das sei geschehen, wenn die Kündigung ausdrücklicher Anordnung der Militärregierung beruhe oder wenn wichtige Gründe vorlägen, die die Antragsgegnerin zu fristloser Kündigung des Pachtverhältnisses berechtigten. Das Beschwerdegericht

stützt seine Entscheidung nun darauf, die Antragsgegnerin habe glaubhaft dargetan, dass sie die fristlose Kündigung, dem Antragsteller unverkennbar, auch als eigene gewollt habe.

Es führt dazu aus, die Antragsgegnerin habe wichtige Gründe zur fristlosen Kündigung des Pachtvertrages gehabt. Es sei der Antragsgegnerin nicht zuzumuten gewesen, einen Pächter, der Altparteigenosse gewesen und deshalb in Haft genommen worden sei, auf einem städtischen Pachthof zu belassen. Eine Pachtung bäuerlichen Besitzes verpflichte ferner den Pächter, den Besitz persönlich zu bewirtschaften oder doch die Bewirtschaftung zu beaufsichtigen. Hierzu sei der Antragsteller wegen seiner Verfehlung, da er vom 2. Juni bis 3. Juli 1945 und vom 18. Januar 1946 bis März 1947 in Haft gewesen sei, nicht in der Lage gewesen. An dem Recht zur fristlosen Kündigung vermöge auch der Umstand nichts zu ändern, dass nach den Angaben des Antragstellers auch während seiner Haftzeit genügend Arbeitskräfte auf dem Hof vorhanden gewesen seien, die eine ordnungsmässige Bewirtschaftung gewährleisten hätten.

Gegen diese Auffassung wendet sich die Rechtsbeschwerde mit Recht. Es kann dahingestellt bleiben, ob, wie sie meint, zwischen den Parteien eines Pachtverhältnisses eine besondere Treupflicht besteht, die über die Verpflichtungen hinausgeht, die nach Treu und Glauben aus jedem Vertragsverhältnis je nach seiner Eigenart sich ergeben. Es ist aber zu prüfen, ob, abgesehen von einer die Antragsgegnerin verpflichtenden Anordnung der Besatzungsbehörde, ein wichtiger Grund zur Auflösung des Pachtverhältnisses vorlag.

Das Bürgerliche Gesetzbuch hat in den §§ 553 u. 554 die Voraussetzungen festgelegt, unter denen ein Miet- oder Pachtverhältnis fristlos gekündigt werden kann. Das Reichsgericht hat aber in ständiger Rechtsprechung einen allgemeinen Rechtsgrundsatz angenommen, dass Rechtsverhältnisse von längerer Dauer, die ein persönliches Zusammenarbeiten der Beteiligten und daher ein gutes Einvernehmen erfordern, beim Vorliegen eines wichtigen Grundes jederzeit gekündigt werden können (RG 78, 385 [389]). Dies galt auch für Miet- und Pachtverhältnisse. Bei diesen wurde allerdings zunächst eine fristlose Kündigung aus persönlichen Gründen nur ausnahmsweise dann anerkannt, wenn besondere vertragliche Beziehungen die Notwendigkeit eines dauernden persönlichen Zusammenarbeitens der Vertragsparteien bedingen (RGZ 94, 234 [235]; RG in HRR 1933 Nr 344; RGZ 149, 88 [92]; 150, 321). Später (RGZ 150, 193 [199]) ging das Reichsgericht weiter und liess die fristlose Kündigung auch dann zu, wenn die Durchführung des Vertrags durch irgend etwas, besonders durch die Person des Vertragsgegners, gefährdet und deshalb dem Kündigenden die Fortsetzung des Vertrags nicht mehr zuzumuten sei. Dies dürfe allerdings nicht zu einer über das notwendige Maß hinausgehenden Lockerung der vertraglichen Bindungen führen, es müsse daher an die Frage der Zumutbarkeit ein strenger Maßstab angelegt werden. Im Zusammenhang damit sprach das Reichsgericht aus, dass die Stadt Berlin als Reichshauptstadt auch die Verwertung ihres Vermögens durch Mietverträge im Dienste der Gemeinschaft vornehmen müsse und dass ein Vertrag mit einem Volksschädling im damaligen Sinn, dessen Durchfüh-

... rung den Belangen des Volkes zuwiderlaufe, für die Stadt Berlin nicht tragbar sei.

Es ist nicht ausreichend dargetan, dass nach diesen Grundsätzen im vorliegenden Fall der Antragsgegnerin die Fortsetzung des Pachtverhältnisses nicht mehr zugemutet werden konnte. Das Pachtverhältnis bedingt ein dauerndes persönliches Zusammenarbeiten mit den Organen der Stadt nicht. Der Umstand, dass der Pächter Altparteigenosse war und in Haft genommen wurde, rechtfertigt für sich allein die fristlose Kündigung nicht, auch wenn man berücksichtigt, dass die Verpächterin eine Stadtgemeinde ist. Denn das Einschreiten gegen die früheren Nationalsozialisten hatte zunächst die Besatzungsmacht selbst in die Hand genommen, später wurde es bestimmten deutschen Stellen, den Entnazifizierungsbehörden, übertragen. Dabei wurden die Nachteile, die verhängt werden durften, und die Voraussetzungen, unter denen dies geschehen konnte, im einzelnen festgelegt.

Eine andere Beurteilung wäre nur dann am Platze gewesen, wenn dem Antragsteller bestimmte schwerwiegende Verfehlungen hätten vorgeworfen werden können, die er sich in Betätigung seiner nationalsozialistischen Gesinnung gegen andere Personen hätte zuschulden kommen lassen und auf Grund deren die Stadtgemeinde sich berechtigten Vorwürfen darüber ausgesetzt gesehen hätte, dass sie das Pachtverhältnis mit dem Antragsteller aufrechterhalte. Solche Feststellungen hat das Beschwerdegericht nicht getroffen.

Der Satz, die Pachtung bäuerlichen Besitzes verpflichte den Pächter, den Besitz persönlich zu bewirt-

schaften oder doch die Bewirtschaftung zu beaufsichtigen, ist in dieser Allgemeinheit bedenklich. Jedenfalls besteht eine solche Verpflichtung nicht allgemein und ohne weiteres dem Verpächter gegenüber (RG vom 16. Oktober 1925, III 548/24 - Nachschlagewerk des Reichsgerichts zu § 553 BGB). Aber selbst, wenn man unter den damaligen Ernährungs- und Wirtschaftsverhältnissen eine solche Pflicht annehmen wollte, könnte die Abwesenheit des Antragstellers einen wichtigen Grund zur Auflösung nicht ohne weiteres abgeben. Es müsste dann die Nichterfüllung dieser Pflicht dem vertragswidrigen Gebrauch der Sache im Sinne des § 553 BGB gleichgestellt werden. Dass der Antragsteller vom 2. Juni bis 3. Juli 1945 an der persönlichen Bewirtschaftung des Hofes verhindert war, kann für die Frage, ob im Herbst 1945 oder zu Beginn des Jahres 1946 ein wichtiger Grund zur Lösung des Pachtverhältnisses vorlag, nicht herangezogen werden (RG vom 19. September 1924, III 165/24 - Nachschlagewerk des Reichsgerichts zu § 553 BGB). Am 18. Januar 1946 wurde der Antragsteller erneut in Haft genommen. Dass es sich hier nur um eine vorübergehende Massregel handelte, war schon damals zu erkennen. Sie könnte jedenfalls dann einen Grund zur fristlosen Aufhebung des Pachtverhältnisses nicht bilden, wenn Sorge für eine ordnungsmässige Bewirtschaftung getroffen war, denn dann wurden die Belange des Verpächters und der Allgemeinheit auch durch eine vorübergehende Abwesenheit des Pächters in keiner Weise beeinträchtigt. Der Antragsteller hat nun Beweis angetreten, dass nicht nur die nötigen Arbeitskräfte vorhanden gewesen, sondern

dass auch für die Leitung der Bewirtschaftung des Hofs geeignete Kräfte herangezogen worden seien. Das Beschwerdegericht konnte diesen Beweisantritt nicht übergehen.

Es kommt hinzu, dass das Beschwerdegericht sich nicht darüber ausgesprochen hat, in welcher Erklärung oder schlüssigen Handlung es die fristlose Kündigung auf Grund eigener Entschliessung sieht. Das Schreiben vom 20. Oktober 1945 kann dafür offensichtlich nicht in Betracht kommen, denn hier wird ausdrücklich auf eine Weisung der Militärregierung Bezug genommen, und es ist nicht zu erkennen, dass diese Kündigung auch auf andere Gründe gestützt werden soll.

Die Gründe des Beschwerdegerichts tragen daher die Entscheidung nicht. Diese musste aufgehoben werden.

Wenn bei der weiteren Behandlung der Sache sich kein Grund ergibt, der die Antragsgegnerin von sich aus zur fristlosen Kündigung berechtigte, so kommt es darauf an, ob das Pachtverhältnis auf Grund einer Anordnung der Militärregierung aufgehoben wurde. Diese Frage hat das Beschwerdegericht nicht entschieden. Es hält es mit einer "fast an Sicherheit grenzenden Wahrscheinlichkeit" für dargetan, dass der Antragsgegnerin vor Absendung des Schreibens vom 20. Oktober 1945 eine entsprechende Weisung der Militärregierung übermittelt worden sei. Diese Feststellung hätte das Beschwerdegericht berechtigt, den Schluss zu ziehen, dass tatsächlich eine solche Weisung der Militärregie-

rung vorlag, denn der Richter muss sich mit einem so hohen Grad von Wahrscheinlichkeit begnügen, wie er bei möglichst erschöpfender und gewissenhafter Anwendung der vorhandenen Mittel der Erkenntnis entsteht. Ein solcher für das praktische Leben allein brauchbarer Grad von Wahrheit gilt als Wahrheit und das Bewusstsein des Richters von dem Vorliegen einer so ermittelten Wahrscheinlichkeit als die Überzeugung von der Wahrheit (RGZ 95, 249; 102, 316 [321]; 162, 223 [229]; RGSt 61, 202 [206]). Die Feststellung auch einer hohen Wahrscheinlichkeit kann allerdings nur die Grundlage der richterlichen Überzeugung darstellen und den Ausspruch dieser Überzeugung nicht entbehrlich machen (RGZ 95, 249). An einem solchen Ausspruch fehlt es aber. Das Beschwerdegericht spricht sich auch nicht darüber aus, ob durch das Schreiben vom 20. Oktober 1945 das Pachtverhältnis gelöst worden ist. Es hält es anscheinend für möglich, dass diese Anordnung und damit auch die Erklärung der Antragsgegnerin vom 20. Oktober 1945 durch spätere Weisungen der Militärregierung wieder rückgängig gemacht worden seien.

Wird eine Lösung des Pachtverhältnisses durch das Schreiben vom 20. Oktober 1945 verneint, so kam eine spätere Weisung der Militärregierung, etwa der Entscheid vom 6. März 1946, als massgebend in Betracht. Das Beschwerdegericht lässt aber auch die Frage offen, ob die Militärregierung in ihrem Entscheid vom 6. März 1946 die Übernahme des Hofs durch Voß als Pächter oder lediglich als Verwalter angeordnet

wissen wollte. Diese Frage müsste nun entschieden werden. Bei der Beurteilung dieses Entscheids wird auch die Auslegung zu berücksichtigen sein, die der Vertreter der Militärregierung nach der Behauptung des Antragstellers selbst seiner Erklärung vom 6. März 1946 gegeben hat, und es wird, wenn es erforderlich ist, Beweis darüber zu erheben sein. Denn die hier in Betracht kommenden Schreiben liegen entweder nur in Abschrift vor (Bl. 152 der Hauptakten und Bl. 24 u. 23 der Akten 8 a O 30 / 49 des Landgerichts Duisburg) oder sie sind nur im Urteil des Landgerichts Duisburg vom 12. Mai 1949, 2 S 104/48 erwähnt, das in den beigezogenen Akten des Liegenschaftsamts der Antragsgegnerin (Bl. 166) enthalten ist.

Die Sache muss daher zu neuer Verhandlung und Entscheidung an das Beschwerdegericht zurückverwiesen werden, dem auch die Entscheidung über die Kosten zu übertragen ist.

Dr. Pritsch

Dr. Hückinghaus

Dr. Oechßler