

B e s c h l u ß

In der Landwirtschaftssache

des Landwirts Johann W[REDACTED] in O[REDACTED], Kreis E[REDACTED]
[REDACTED] Gut Ko[REDACTED],

Antragstellers, Beschwerdeführers,
Beschwerdegegners und Rechtsbeschwer-
deführers,

- vertreten durch Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

- 1) den Landwirt Johann K[REDACTED],
- 2) dessen Ehefrau Helene K[REDACTED] geb. W[REDACTED],
beide in O[REDACTED], Kreis E[REDACTED], Gut Ko[REDACTED],

Antragsgegner, Beschwerdeführer,
Beschwerde- und Rechtsbeschwerde-
gegner,

- vertreten durch Rechtsanwalt [REDACTED] -

wegen Feststellung des Nichtbestehens eines Pachtvertrages,
Rechnungslegung, Räumung und Pachtschutz

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat für
Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 17. November 1953
unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche, der Bun-
desrichter Dr. Hückingshaus und Dr. Piepenbrock sowie der
landwirtschaftlichen Beisitzer Ernst und Buresch
beschlossen:

Auf die Rechtsbeschwerde des Antragstellers werden
der Beschluß des 2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts
in Köln vom 1. Juli 1953 und der Beschluß des Amtsge-
richts in Euskirchen vom 28. Mai 1953, letzterer je-
doch nur zu Nr 2 und 4, aufgehoben. Der Antrag auf

Rechnungslegung und Abführung des aus der Abrechnung sich ergebenden Betrages sowie die Entscheidung über je 1/7 der bisher in jedem Rechtszug entstandenen gerichtlichen und außergerichtlichen Kosten des Verfahrens werden an das Landgericht in Bonn verwiesen. Im übrigen wird die Sache zu neuer Verhandlung und Entscheidung an das Beschwerdegericht zurückverwiesen, dem in diesem Umfang auch die Entscheidung über die Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens und des Verfahrens vor dem Amtsgericht übertragen wird.

- 3 -

G r ü n d e :

I.

Der 71jährige Antragsteller ist Eigentümer des im Grundbuch von O [REDACTED] Bd 7 Bl [REDACTED] 3 eingetragenen Rentengutes Ko [REDACTED] in O [REDACTED] bei Z [REDACTED]. Der Grundbesitz hat eine Größe von 13,4267 ha. 9 Morgen Ackerland sind hinzugepachtet. Bis Mitte Januar 1950 bewirtschaftete der Antragsteller den Betrieb allein mit seiner Tochter Helene (Antragsgegnerin zu 2). Diese heiratete am 10. Januar 1950 den Antragsgegner zu 1, der mit auf den Hof zog. Die Beteiligten führten einen gemeinsamen Haushalt. Der Antragsteller hatte die Absicht, den Hof den Antragsgegnern zu verpachten. Er hat einen mit dem Datum des 5. Mai 1950 versehenen Pachtvertragsentwurf zu den Akten eingereicht, der jedoch nicht unterschrieben ist. Da beide Parteien über Inventar und Erntevorräte verfügten, kam es zu Streitigkeiten. Am 13. November 1952 hat der Antragsteller den Antragsgegner zu 1 aufgefordert, sich jeder Tätigkeit im Betrieb des Hofes, insbesondere des Verkaufs von Erzeugnissen und Vieh, zu enthalten. Die Parteien streiten über das Bestehen eines Pachtverhältnisses.

Der Antragsteller trägt vor, er sei mit den Antragsgegnern in Verhandlungen über die Verpachtung des Hofes eingetreten. Es sei jedoch nicht zum Abschluß eines Pachtvertrages gekommen, weil der Antragsgegner zu 1 die zur Übernahme des lebenden und toten Inventars erforderlichen Geldmittel nicht habe aufbringen können. Gleichwohl habe der Antragsgegner zu 1 fortgesetzt trotz Widerspruchs des Antragstellers Vorräte des Hofes für eigene Rechnung veräußert und die ganzen Milchgelder des Betriebes für sich verwandt. Die Antragsgegner hätten sich auch geweigert, Abrechnung zu geben. Allerheiligen 1952 hätten sie in seiner Abwesenheit die sämtlichen den Hof betreffenden Papiere



JLaw - Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



und Unterlagen aus seinem Schreibtisch entwendet. Der Antragsteller hat am 24. November 1952 mit der Begründung, daß kein Pachtvertrag mit den Antragsgegnern zustande gekommen sei, beantragt:

1. festzustellen, daß zwischen den Parteien kein Pachtverhältnis besteht;
2. den Antragsgegner zu 1 zu verurteilen, über die von ihm erzielten Erlöse aus dem Verkauf der Erzeugnisse des Hofes dem Antragsteller Abrechnung zu erteilen und den sich ergebenden Betrag an ihn abzuführen;
3. die Antragsgegner zu verurteilen, das Anwesen sofort zu räumen. Dieser Antrag ist später dahin abgeändert worden, daß die Räumung zum 1. März 1953 zu erfolgen habe.

Die Antragsgegner haben beantragt, die Anträge des Antragstellers zurückzuweisen und die Kündigung für unwirksam zu erklären.

Das Amtsgericht (Landwirtschaftsgericht) hat dem Feststellungsantrage des Antragstellers stattgegeben und die Antragsgegner zur Rechnungslegung für das Wirtschaftsjahr 1953 und zur Räumung zum 11. November 1953 verurteilt. Hiergegen haben beide Parteien sofortige Beschwerde eingelegt, der Antragsteller mit dem Ziel, die Abrechnung auch auf die Wirtschaftsjahre 1951 und 1952 zu erstrecken und die sofortige Räumung zu erreichen, die Antragsgegner mit dem Antrage, den Beschluß des Amtsgerichts aufzuheben, dem Antragsteller die Besitz- und Wirtschaftsstörung zu verbieten und das Pachtverhältnis auf angemessene Zeit zu verlängern. Das Oberlandesgericht hat unter Zurückweisung der Anträge des Antragstellers den Beschluß des Amtsgerichts aufgehoben, die Kündigung für unwirksam erklärt und das Pachtverhältnis zwischen den Parteien bis zum 11.

November 1956 unter folgenden Bedingungen verlängert:

- a) der Pachtzins beträgt für das Pachtjahr 1950/51 50 DM, vom Pachtjahr 1951/52 ab 60 DM je 25 a;
- b) die Antragsgegner haben die Steuern und öffentlichen Abgaben zu tragen mit Ausnahme der Soforthilfeabgabe und des Lastenausgleichs, die der Antragsteller zu tragen hat,
- c) vom Pachtjahr 1953/54 ab ist der Pachtzins in zwei gleichen Raten am 1. Februar und 11. November zu zahlen,
- c) im übrigen gelten die Bedingungen des Normalpachtvertrages der Landwirtschaftskammer für Gutsbetriebe.

Mit der Rechtsbeschwerde verfolgt der Antragsteller seine im ersten Rechtszuge gestellten Anträge weiter mit der Maßgabe, daß Rechnungslegung seit dem 1. August 1951 und sofortige Räumung verlangt werden. Nach Einlegung der Rechtsbeschwerde hat der Antragsteller beantragt, die Sache, soweit es sich um den Anspruch auf Rechnungslegung und Zahlung des sich ergebenden Betrages handelt, an das Landgericht in Bonn als Prozeßgericht zu verweisen. Die Antragsgegner bitten um Zurückweisung des Rechtsmittels.

II.

Die Rechtsbeschwerde ist begründet.

1) Das Oberlandesgericht hält den Abschluß eines Pachtvertrages für bewiesen. Es führt dazu aus: Der Antragsgegner zu 1 habe seit seiner Heirat dauernd in dem landwirtschaftlichen Betrieb seines Schwiegervaters gearbeitet, ohne daß über seine Entlohnung etwas vereinbart

worden sei. Er sei weder als Landarbeiter noch als Verwalter geführt worden. Er habe sich auf dem Hof als Pächter angesehen und verhalten. Der Antragsteller habe hiergegen erst Einwendungen erhoben, als unter den Parteien Unstimmigkeiten aufgetreten seien. Die Beteiligten hätten den Abschluß eines Pachtvertrages gewollt. Sie hätten auch vor der Heirat der Antragsgegner über die künftige Bewirtschaftung des Hofes gesprochen. Mit Rücksicht auf das ungewisse Schicksal seines vermißten Sohnes habe der Antragsteller es abgelehnt, den Hof seiner Tochter zu übertragen oder für später die Übertragung zuzusagen. Er habe sich aber damit einverstanden erklärt, daß der Schwiegersohn auf den Hof zog und ihn pachtweise bewirtschaftete. Diese Lösung habe sich ihm auch aufdrängen müssen, weil seine andere Tochter mit ihrem Ehemann einen selbständigen landwirtschaftlichen Betrieb führe und auf seinem Hof eine jüngere männliche Arbeitskraft, die an der Bewirtschaftung des Hofes interessiert sei, gefehlt habe. Die vor der Heirat geführten Besprechungen und das spätere Verhalten des Antragstellers hätten den Antragsgegner zu 1 veranlaßt, in den Jahren 1950 und 1951 mit eigenen oder aus seiner Verwandtschaft stammenden Mitteln lebendes und totes Inventar, nämlich ein fettes Schwein, einen Eber, eine Kuh, landwirtschaftliche Geräte und Saatgut auf den Hof zu bringen. Im Jahre 1951 habe er einen Traktor mit Anbaupflug zum Preise von 11.750 DM angeschafft, wovon 4.100 DM aus dem Betrieb Ko[REDACTED] gezahlt worden seien. Außerdem seien in dieser Zeit eine Schrotmühle, eine Starkstromanlage mit Motor und eine Melkmaschine hinzugekommen. Es bestehe unter den Parteien zwar Streit darüber, wer diese Gegenstände bestellt und bezahlt habe. Übereinstimmung herrsche aber darüber, daß der Antragsgegner zu 1 in Teilbeträgen insgesamt 4.550 DM in bar in den Betrieb gegeben habe. Diese im Einverständnis mit dem Antragsteller und ohne Verein-

barung der Zurückzahlung oder Verrechnung gemachten Zahlungen und Lieferungen sprächen dafür, daß der Antragsgegner zu 1 ein eigenes Interesse am Betrieb gehabt habe und die vor der Heirat vom Antragsteller gegebene Pachtzusage eingelöst worden sei. Wenn der Antragsgegner zu 1, wie der Antragsteller vortrage, nur mitarbeitendes Familienmitglied gewesen wäre, würden die Beteiligten über Bewertung und Bezahlung dieser Leistungen irgendwelche Vereinbarungen getroffen haben.

Hinzukomme, daß der Antragsteller das lebende und tote Inventar des Hofes unter seine beiden Töchter aufgeteilt und der Antragsgegner zu 1 seinem Schwager drei Kühe, die dessen Ehefrau zugeteilt gewesen seien, zur Erhaltung der Wirtschaftlichkeit des Hofes für 2.000 DM abgekauft und bezahlt habe. Die Erklärung des Antragstellers, die Verteilung des Inventars habe mit der Verpachtung nichts zu tun, sei nicht überzeugend. Nach der Aufteilung des Inventars sei das Milchkonto des Antragstellers bei der Molkerei auf die Antragsgegner umgemeldet worden. Der Antragsteller habe auch geduldet, daß die Antragsgegner über weitere Betriebseinnahmen verfügten und Betriebsausgaben bestritten. Daß insoweit keine reinliche Trennung erfolgt sei und teilweise alle Beteiligten über Einnahmen verfügt und Ausgaben erledigt hätten, liege an dem nahen verwandtschaftlichen Verhältnis und dem gemeinsamen Zusammenleben der Beteiligten. Dieser Umstand mache es auch erklärlich, daß nach aussen gegenüber Behörden alles beim alten geblieben sei. In kleinen bäuerlichen Betrieben sei es vielfach üblich, den formellen Dingen in Familienangelegenheiten keinen entscheidenden Wert beizumessen und sie aus Bequemlichkeit oder Nachlässigkeit weiterlaufen zu lassen. Die Ausstellung einer ganzen Reihe von Rechnungen auf den Namen der Antragsgegner wäre sicherlich nicht geschehen, wenn der An-

tragsgegner zu 1 nur mitarbeitendes Familienmitglied gewesen wäre. Solange die Beteiligten keinen Streit gehabt hätten und der Antragsteller von seiner Tochter und seinem Schwiegersohn zu seiner Zufriedenheit versorgt worden sei, habe es keine Schwierigkeiten gegeben. Die Nichtzahlung einer Barpacht hänge damit zusammen, daß der Antragsteller gewisse Betriebsgelder ohne Abrechnung und Rücksprache einseitig für sich vereinnahmt habe. Die Antragsgegner hätten glaubhaft dargetan, daß nach ihrer Annahme diese einseitigen Entnahmen die Barpachtansprüche des Antragstellers mehr als ausgeglichen hätten. Daß der Antragsteller später sämtliche Einnahmen habe an sich ziehen wollen, besage nichts gegen den Abschluß eines Pachtvertrages. Die Äußerung des Antragstellers gegenüber Dorfbewohnern, er habe seinen Hof den Antragsgegnern billig verpachtet, sei als Bestätigung des Pachtvertrages zu werten. Nach der ganzen Sachlage müsse der Abschluß eines mündlichen Pachtvertrages als bewiesen angenommen werden, für den mangels Feststellbarkeit anderer Bedingungen die angemessenen Bedingungen zu gelten hätten.

Das Oberlandesgericht hat sodann "unter Berücksichtigung der gesamten, insbesondere der verwandtschaftlichen Verhältnisse der Beteiligten" die zum 11. November 1953 erfolgte Kündigung für unwirksam erklärt, eine Pachtverlängerung für geboten erachtet und gleichzeitig die Pachtbedingungen festgesetzt. Dazu führt es aus: Diese Pachtbedingungen seien den derzeitigen landwirtschaftlichen Gegebenheiten angepaßt worden, um dem Antragsteller eine ausreichende Lebensgrundlage zu sichern. Bei dem Alter des Antragstellers und seinem Bestreben, sich auf Neuerungen in der Landwirtschaft nicht in dem erforderlichen Maße einzulassen, würde die Auflösung des Pachtverhältnisses zu einem Bewirtschaftungsrückgang führen, insbesondere wenn

die Antragsgegner das ihnen gehörende Inventar aus dem Betrieb herausziehen würden. In der Hand der Antragsgegner sei jedenfalls eine bessere Bewirtschaftung gewährleistet. Die andere Tochter des Antragstellers komme für eine Übernahme des Betriebes nicht in Frage. Eine Verpachtung an einen Fremden sei nicht zu billigen, weil das Gut alsdann nach dem Rentengutsrezeß der Familie verloren gehen könnte. Durch die Pachtverlängerung und die Festsetzung der Pachtbedingungen seien die Abrechnungsanträge des Antragstellers und die Besitzstörungenanträge der Antragsgegner praktisch erledigt. Für die vom Antragsteller erbetene vorläufige Anordnung bestehe kein Anlaß.

2) Die Rechtsbeschwerde rügt die Verletzung formellen und materiellen Rechts. Sie führt dazu aus:

a) Das Oberlandesgericht habe den Sachverhalt nicht genügend aufgeklärt. Der von ihm zugrunde gelegte Tatbestand enthalte infolge der Bezugnahme auf den gesamten Inhalt der Akten wesentliche Unklarheiten und Widersprüche. Als unstreitig werde hingestellt, daß der Antragsgegner zu 1 vom Jahre 1950 ab die Betriebsführung übernommen habe, obwohl der Antragsteller das Gegenteil behauptet habe. Nach den eingereichten Unterlagen sei der Hof einwandfrei finanziell auf Rechnung des Antragstellers geführt worden. Bei der Feststellung, daß der Antragsteller die angebliche Äußerung, er habe den Hof den Antragsgegnern billig verpachtet, nunmehr zugegeben habe, handele es sich offensichtlich um ein Mißverständnis, da der Antragsteller diese Äußerung eindeutig bestritten habe.

b) Die Rechtsbeschwerde beanstandet ferner die vom Oberlandesgericht aus mehreren Tatsachen gezogene Schlussfolgerung, daß ein Pachtvertrag zustande gekommen sei, und

erblickt darin einen Verstoß gegen die Denkgesetze oder allgemeine Erfahrungssätze und gesetzliche Vorschriften. Im einzelnen macht sie geltend: Wenn ein Schwiegersohn auf dem Hof arbeite, mit dem kein Übergabevertrag und auch kein Arbeitsvertrag geschlossen sei, so müsse daraus keineswegs notwendig das Bestehen eines Pachtvertrages gefolgert werden. In kleinen landwirtschaftlichen Betrieben sei es vielfach üblich, daß Familienmitglieder auf dem Hof arbeiteten und als Entgelt freie Wohnung, Kleidung, Kost und ausreichendes Bargeld erhielten, ohne daß eine ziffernmäßige Vergütung für ihre Mitarbeit vereinbart werde. Aus der Tatsache, daß der Antragsteller mit dem Antragsgegner zu 1 keinen Arbeitsvertrag geschlossen habe, könne keine Beweisvermutung für das Zustandekommen eines Pachtvertrages hergeleitet werden. Der Antragsteller sei nicht verpflichtet, nach dem Scheitern der Pachtverhandlungen seinen Schwiegersohn als Verwalter anzustellen. Bei der Feststellung, daß der Antragsgegner zu 1 insgesamt 4.550 DM in bar in den Betrieb gegeben habe, sei nicht berücksichtigt, daß in Höhe von 4.100 DM eine Rückzahlung dadurch erfolgt sei, daß dieser Betrag für den vom Antragsgegner zu 1 erworbenen Traktor durch Verkauf von Vieh des Antragstellers bezahlt worden sei. Den größten Teil der vom Antragsgegner zu 1 auf den Hof gebrachten Geräte habe der Antragsteller als ausrangiertes Gerümpel bezeichnet. Es gebe keinen besseren Ausdruck, um die völlige Unbrauchbarkeit der Geräte zu kennzeichnen. Gleichwohl habe das Oberlandesgericht die Pachtverlängerung damit begründet, daß der Antragsgegner zu 1 Neuerungen in den landwirtschaftlichen Betrieb eingebracht habe und daß es bei Herausnahme dieser Geräte aus dem Betrieb zu einem Bewirtschaftungsrückgang kommen werde. Das Oberlandesgericht gehe einerseits davon aus, daß eine Aufteilung und käufliche Übernahme des Viehs gleichzeitig mit der Verpachtung stattgefunden habe, nehme aber andererseits auch

an, daß Vieh und Geräte mitverpachtet seien. Beides könne aber nicht vorliegen. Solange keine Einigung darüber erzielt sei, welches Vieh käuflich übernommen und was an Vieh und Geräten verpachtet werden sollte, sei ein Pachtvertrag nicht zustande gekommen. Das Beschwerdegericht habe auch nicht beachtet, daß mangels Einhaltung der Abrede, einen schriftlichen Pachtvertrag zu schließen, vor der Beurkundung ein Pachtvertrag nicht geschlossen sei. Wenn in der Überlassung des Hofes ohne Vereinbarung der Pachtbedingungen ein Pachtvertrag zu erblicken wäre, hätte besonders sorgfältig geprüft werden müssen, ob eine solche Blankovereinbarung gegenüber dem ins einzelne gehenden schriftlichen Entwurf noch als dem Willen der Parteien entsprechend angesehen werden könne. Die Tatsache, daß ein Pachtzins weder vereinbart noch gefordert und bezahlt worden sei, müsse als Argument gegen das Bestehen eines Pachtvertrages gewertet werden, zumal da nach der Feststellung des Oberlandesgerichts der Antragsteller wie Betriebseinnahmen ohne irgendwelche Abrechnung und ohne Rücksprache mit den Antragsgegnern laufend für sich eingezogen habe. Wenn ein Pachtvertrag vorliegen sollte, hätte das Oberlandesgericht den Gesichtspunkt, daß in der Stellung des Antrages auf sofortige Räumung eine fristlose Kündigung zu erblicken wäre, nicht übersehen dürfen, zumal da hinreichende Gründe für eine solche Kündigung vorgetragen seien. Schließlich hält die Rechtsbeschwerde auch, falls ein Pachtverhältnis anzunehmen wäre, die Begründung des Beschwerdegerichts für die Gewährung des Pachtschutzes für unrichtig und nicht ausreichend.

III.

A. Die Zuständigkeit des Landwirtschaftsgerichts ist auch im Rechtsbeschwerdeverfahren von Amts wegen zu prüfen

und für jeden Antrag, der Gegenstand des Rechtsbeschwerdeverfahrens ist, besonders zu beurteilen.

1) Soweit es sich um den Feststellungsantrag handelt, ist die von den Vorinstanzen angenommene Zuständigkeit des Landwirtschaftsgerichts nicht zu beanstanden. Der Antrag ist auf das Nichtbestehen eines Pachtverhältnisses gerichtet. Da die Parteien darüber streiten, ob ein Landpachtvertrag zustande gekommen ist, muß der Feststellungsantrag in diesem Sinne verstanden werden. Der Pachtvertrag soll nach der Darstellung der Antragsgegner im Oktober 1950, also unter der Geltung der Reichspachtschutzordnung abgeschlossen sein. Der Begriff des Landpachtvertrages, wie er in dem am 1. Juli 1952 in Kraft getretenen Landpachtgesetz festgelegt ist, deckt sich nicht mit dem entsprechenden Begriff der Reichspachtschutzordnung. Nach § 1 Abs 2 RPÖ waren Landpachtverträge solche Verträge, durch die Grundstücke zur landwirtschaftlichen Nutzung verpachtet wurden. Auch alle anderen Vereinbarungen, durch die ein Grundstück zur landwirtschaftlichen Nutzung oder der Genuß landwirtschaftlicher Erzeugnisse eines Grundstücks entgeltlich oder unentgeltlich überlassen wurde, waren den Landpachtverträgen gleichgestellt. § 1 Abs 2 LPG hat den Begriff des Landpachtvertrages enger gefaßt. Hiernach sind Landpachtverträge diejenigen Verträge, durch die Grundstücke zur landwirtschaftlichen Nutzung gegen Entgelt verpachtet werden. Diese Begriffsbestimmung entspricht der Vorschrift des § 581 BGB. Nur Landpachtverträge im Sinne des Landpachtgesetzes unterliegen den Pachtschutzvorschriften. Wenn auch der Antragsteller nicht ausdrücklich auf die unterschiedliche Bedeutung des Landpachtvertrages nach der Reichspachtschutzordnung und dem Landpachtgesetz eingegangen ist, so ergibt sich doch aus dem Vorbringen der Parteien zweifelsfrei, daß den Gegenstand des

Feststellungsantrages die Frage bildet, ob ein den Vorschriften des Landpachtgesetzes unterliegendes Pachtverhältnis zustande gekommen ist. Es bestehen deshalb keine Bedenken, den vom Rechtsbeschwerdeführer geltend gemachten Anspruch in diesem Sinne aufzufassen.

Entscheidend für die Frage der Zuständigkeit eines Gerichts ist der Sachvortrag des Antragstellers. Ob der Gegner den vorgetragenen Sachverhalt bestreitet und der Sachvortrag des Antragstellers sich als unrichtig erweist, ist ohne Bedeutung (vgl. Beschluß des Senats vom 15. Januar 1952, V BLw 5/51). Der Antragsteller begründet seinen Feststellungsantrag mit der Behauptung, daß kein Pachtverhältnis mit den Antragsgegnern bestehe. Würde dieser Feststellungsantrag abgewiesen mit der Begründung, daß ein Pachtvertrag zustande gekommen sei, so würde damit rechtskräftig der Abschluß eines Pachtvertrages festgestellt sein (vgl. BGHZ 7, 174 [183]; OGH NJW 1950, 502). Daraus ergibt sich, daß es sich bei einem Streit über das Bestehen oder Nichtbestehen eines Landpachtvertrages, auch wenn der Antragsteller einen sogenannten negativen Feststellungsanspruch geltend macht, um eine Pachtrechtsstreitigkeit im Sinne des § 1 Buchst. f LVO handelt, für die zwar nach dem am 1. Oktober 1953 in Kraft getretenen Gesetz über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen vom 21. Juli 1953 (BGBl. I, 667) die Zuständigkeit des Landwirtschaftsgerichts nicht mehr gegeben ist, die jedoch gemäß § 56 Satz 1 des Gesetzes nach den bisher geltenden Vorschriften zu Ende geführt wird.

2) Für den Antrag auf Rechnungslegung läßt sich dagegen die Zuständigkeit des Landwirtschaftsgerichts nicht begründen. Der Anspruch wird gerade darauf gestützt, daß kein Pachtvertrag zustande gekommen sei. Die Frage, ob ein

Pachtverhältnis besteht oder nicht, bildet lediglich eine Vorfrage für die Entscheidung über diesen Antrag. Es handelt sich danach nicht um eine Pachtrechtssache im Sinne des § 1 Buchst f LVO, auch nicht um eine andere zur bisherigen Zuständigkeit des Landwirtschaftsgerichts gehörende Angelegenheit, die nach den früheren Vorschriften fortzuführen wäre. Nach § 12 LVG hat das Gericht, wenn es sich für unzuständig hält, die Sache an das zuständige Gericht abzugeben. Eines Antrages hierzu bedarf es nicht. Es genügt vielmehr die Anhörung der Beteiligten. Der Antragsteller hat in der Rechtsbeschwerdeinstanz die Verweisung an das Prozeßgericht beantragt. Die Antragsgegner haben sich hierzu nicht geäußert. Die Verweisung kann auch noch in der Rechtsbeschwerdeinstanz erfolgen. Selbst wenn man die Vorschriften der Verfahrensordnung für Landwirtschaftssachen anwenden wollte, stände einer Verweisung an das Prozeßgericht nichts entgegen, nachdem der Antragsteller ausdrücklich die Verweisung beantragt hat. Der Antrag auf Rechnungslegung und Abführung des aus der Abrechnung sich ergebenden Betrages war somit unter Aufhebung der diesen Antrag betreffenden Vorentscheidungen einschließlich der dadurch entstandenen gerichtlichen und außergerichtlichen Kosten, die der Senat in jedem Rechtszug mit 1/7 bemessen hat, an das Landgericht in Bonn zu verweisen. Dieser Teil der bisherigen Verfahrenskosten gilt als Teil der Kosten vor dem Prozeßgericht (§ 3 Abs 5 LVO in Verbindung mit § 276 Abs 3 ZPO, § 12 Abs 3 LVG).

3) Für den Räumungsantrag würde bei Nichtbestehen eines Landpachtvertrages die Zuständigkeit des Prozeßgerichts gegeben sein. Der Antragsteller hat aber für den Fall, daß ein Pachtvertrag zustande gekommen sein sollte, sein Räumungsbegehren auf fristlose Kündigung gestützt. Insoweit handelt es sich um eine nach den bisherigen Vorschriften

fortzuführende Pachtrechtsstreitigkeit im Sinne des § 1 Buchst f LVO, für die das Landwirtschaftsgericht zuständig ist. Da über den Räumungsanspruch endgültig erst entschieden werden kann, wenn das Bestehen oder Nichtbestehen eines Pachtvertrages feststeht, muß einstweilen von der Zuständigkeit des Landwirtschaftsgerichts ausgegangen werden.

4) Für die Entscheidung über den Pachtschutzantrag ist die bisher nach § 1 Buchst e LVO gegebene Zuständigkeit des Landwirtschaftsgerichts auch nach § 1 Abs 1 Nr 1 und § 2 LVG begründet.

B. Die Rechtsbeschwerde muß, soweit das Oberlandesgericht über den Feststellungsantrag, den Räumungs- und Pachtschutzantrag entschieden hat, gleichfalls zur Aufhebung des angefochtenen Beschlusses führen.

1) Eine Stellungnahme zu den Verfahrensrügen, die von der Rechtsbeschwerde gegen einzelne Feststellungen des Oberlandesgerichts erhoben werden, erübrigt sich, da die sachlichen Rügen, wie sich aus den nachstehenden Ausführungen ergibt, Erfolg haben und die etwaigen Verfahrensverstöße im erneuten Beschwerdeverfahren behoben werden können.

2) a) Die Frage, ob ein Pachtverhältnis zwischen den Parteien besteht oder bestanden hat, ist im wesentlichen von der Würdigung des Parteivorbringens und des Ergebnisses der Beweisaufnahme abhängig. Es handelt sich insoweit um eine tatrichterliche Entscheidung, an die das Rechtsbeschwerdegericht gebunden ist, es sei denn, daß die Entscheidung auf einer Gesetzesverletzung beruht. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn Verstöße gegen die Denkgesetze oder allgemeine Erfahrungssätze vorliegen, wesentliche Umstände nicht berücksichtigt sind oder die Entscheidung des Be-

schwerdegerichts sonst von Rechtsirrtum beeinflusst ist. Das Oberlandesgericht folgert den Abschluß eines mündlichen Pachtvertrages aus dem Verhalten der Parteien. Die Annahme, daß zwischen den Parteien ein Pachtvertrag zustande gekommen sei, ist jedoch nicht frei von Rechtsirrtum.

Ein Landpachtvertrag bedarf grundsätzlich keiner Schriftform. Er kann auch mündlich wirksam abgeschlossen werden und gilt dann nach §§ 581 Abs 2, 566 BGB als auf unbestimmte Zeit geschlossen. Wenn jedoch die Parteien vor Vertragsabschluß eine gerichtliche, notarielle oder privatschriftliche Beurkundung des Vertrages vereinbart haben, so ist nach § 154 Abs 2 BGB im Zweifel anzunehmen, daß trotz Willenseinigung der Vertrag erst zustande kommt, wenn die Beurkundung erfolgt. Die Rüge der Rechtsbeschwerde, das Oberlandesgericht habe diese Vorschrift nicht beachtet, ist unbegründet. Der Antragsteller hat im bisherigen Verfahren nicht behauptet, daß die Parteien den schriftlichen Abschluß eines Pachtvertrages vereinbart hätten. Er will, wie sein Vorbringen ergibt, eine solche Abrede lediglich daraus herleiten, daß die Parteien über den Abschluß eines Pachtvertrages verhandelt haben, daß der Antragsteller einen schriftlichen Entwurf eines Pachtvertrages angefertigt habe und weder dieser noch ein anderer Entwurf unterzeichnet worden sei. Aus dieser Tatsache allein kann jedoch nicht gefolgert werden, daß die Parteien eine schriftliche Festlegung des Vertrages vereinbart hätten. Ein Rechtsverstoß kann deshalb nicht darin erblickt werden, daß das Oberlandesgericht nicht mangels Beurkundung das Zustandekommen eines Vertrages verneint hat.

Auch soweit das Beschwerdegericht den Umstand, daß der Antragsgegner zu 1 nach der Heirat auf den Hof gezogen ist, daß er weder als Landarbeiter noch als Verwalter ge-

führt wurde und auch über seine Entlohnung nichts vereinbart ist, in Verbindung mit anderen Tatsachen, insbesondere der Einbringung von Inventar, als Anzeichen für den Abschluß eines Pachtvertrages gewertet hat, ist ein Rechtsirrtum nicht ersichtlich. Diese Würdigung des Sachverhalts ist zwar nicht zwingend, sie verstößt aber weder gegen die Denkgesetze noch gegen allgemeine Erfahrungssätze,

Die angefochtene Entscheidung läßt jedoch nicht klar erkennen, ob das Oberlandesgericht den Begriff des Pachtvertrages richtig verstanden hat. Nach § 581 Abs 1 Satz 1 BGB wird der Verpächter durch den Pachtvertrag verpflichtet, dem Pächter den Gebrauch des Pachtgegenstandes und den Genuß der Früchte, soweit sie nach den Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft als Ertrag anzusehen sind, während der Pachtzeit zu gewähren. Daraus ergibt sich, daß der Beginn der Pachtzeit vertraglich festgelegt sein muß. Das Beschwerdegericht hat überhaupt nicht festgestellt, wann der Pachtvertrag geschlossen sein und wann das Pachtverhältnis begonnen haben soll. Nach § 581 Abs 1 Satz 2 BGB ist der Pächter verpflichtet, dem Verpächter den vereinbarten Pachtzins zu entrichten. Die Pachtzinsvereinbarung ist ein wesentlicher Bestandteil des Pachtvertrages. Es ist zwar nicht erforderlich, daß ein genau bezifferter Geldbetrag festgelegt wird. Die Vereinbarung der Parteien kann auch den Inhalt haben, daß der angemessene oder ortsübliche Pachtzins zu zahlen ist. Eine solche Vereinbarung braucht nicht ausdrücklich getroffen zu werden; sie kann auch in schlüssigen Handlungen, insbesondere dem Verhalten der Parteien gefunden werden. Die Tatsache, daß die Antragsgegner bisher keine Pachtzahlung geleistet haben, braucht der Annahme eines Pachtvertrages nicht entgegenzustehen, sofern nur eine Pachtzinsvereinbarung getroffen ist. Das Oberlandesgericht will anscheinend die Vereinbarung der angemessenen oder üblichen

Pacht daraus herleiten, daß der Antragsteller Betriebsgelder, die nach Annahme der Antragsgegner die Barpachtansprüche des Antragstellers mehr als ausgeglichen hätten, für sich verwandt habe. Abgesehen davon, daß das Beschwerdegericht keinerlei Feststellungen über die Pachtzeit, die Höhe der etwaigen Pachtzinsansprüche des Antragstellers und die Höhe der von ihm vereinnahmten Beträge getroffen hat, widerspricht es auch jeder Lebenserfahrung, daß ein Pächter, der den üblichen Pachtzins zu zahlen hat, sich damit einverstanden erklärt, wenn der Verpächter einseitig ohne irgendwelche Abrechnung und Rücksprache, also ohne jede Kontrolle des Pächters, über Betriebseinnahmen verfügt. Dieser Umstand deutet ebenso wie die Tatsache, daß beide Parteien über Betriebseinnahmen verfügt und Betriebsausgaben bestritten haben, darauf hin, daß die Parteien keine bindenden Abmachungen im Sinne einer klaren rechtlichen Regelung über die Bewirtschaftung des Hofes getroffen haben. Schon aus diesen Gründen mußte der angefochtene Beschluß aufgehoben werden, da die übrigen Feststellungen, abgesehen davon, daß sie zum Teil nicht frei von Rechtsirrtum sind, zur Begründung der Entscheidung des Beschwerdegerichts nicht ausreichen.

Daß der Antragsgegner zu 1 oder beide Antragsgegner, wie das Oberlandesgericht annimmt, sich als Pächter betrachtet haben, ist für sich allein unerheblich. Die Feststellung, der Antragsteller habe sich damit einverstanden erklärt, daß sein Schwiegersohn den Hof "pachtweise" bewirtschaftete, entbehrt im Hinblick auf die wesentlichen Begriffsmerkmale eines Pachtvertrages der näheren Begründung. Es fehlt auch eine Feststellung darüber, welchen Inhalt die vor der Heirat der Antragsgegner geführten Besprechungen über die Bewirtschaftung des Hofes, insbesondere

die angebliche Pachtzusage des Antragstellers, gehabt haben sollen, oder ob es sich nur um eine allgemein gehaltene unverbindliche Zusage gehandelt hat. Bei der Feststellung, daß der Antragsgegner zu 1 im Jahre 1950 in mehreren Teilbeträgen in bar 4.550 DM in den Betrieb gesteckt habe, hat das Oberlandesgericht die Behauptung des Antragstellers in den Schriftsätzen vom 5. Juni und 30. Juni 1953 (Bl 54, 90 GA), er habe dem Antragsgegner zu 1 von dem Erlös aus dem Verkauf von Vieh und Erzeugnissen schon Ende 1950 bis Anfang 1951 mindestens 4.100 DM zurückgezahlt, die der Antragsgegner zu 1 als Abzahlung auf den ihm gehörenden Traktor verwandt habe, anscheinend nicht berücksichtigt. Ebenso fehlt eine Stellungnahme des Beschwerdegerichts zu der Behauptung des Antragstellers im Schriftsatz vom 5. Juni 1953, daß der Antragsgegner zu 1 die für den Rückkauf von drei Kühen aufgewandten 2.000 DM zurück- erhalten habe.

Da das Oberlandesgericht hiernach rechtsirrtümlich verschiedene Umstände als Anzeichen für den Abschluß eines Pachtvertrages gewertet hat, läßt sich die angefochtene Entscheidung, soweit sie den Feststellungsantrag betrifft, nicht aufrechterhalten. Der Sachverhalt bedarf vielmehr einer weiteren Aufklärung und erneuten Prüfung.

b) Soweit das Oberlandesgericht den Räumungsantrag abgewiesen und dem Pachtschutzantrag entsprochen hat, mußte die Entscheidung des Beschwerdegerichts gleichfalls aufgehoben werden; denn die Entscheidung über diese Anträge hängt vom Bestehen oder Nichtbestehen eines Pachtverhältnisses ab. Sollte die erneute Prüfung ergeben, daß kein Pachtvertrag zustande gekommen ist, würde das Landwirtschaftsgericht, wie bereits ausgeführt, zur Entscheidung über den Räumungsantrag nicht zuständig sein. Bei Nichtvorliegen eines Pachtvertrages käme auch die Gewäh-

zung von Pachtschutz nicht in Frage.

3) Für den Fall, daß ein Pachtvertrag besteht, mag folgendes bemerkt werden:

Das Oberlandesgericht ist davon ausgegangen, daß die Kündigung zum 11. November 1953 erfolgt sei. Es hat dabei jedoch nicht beachtet, daß der Antrag auf Verurteilung zur sofortigen Räumung als fristlose Kündigung aufzufassen ist, die, wenn die Voraussetzungen hierfür gegeben sind, das Pachtverhältnis mit sofortiger Wirkung beendet hat. Wenn auch inzwischen der Zeitpunkt, zu dem die ordentliche gesetzliche Kündigung wirksam sein würde, verstrichen ist, kann doch die Frage, ob das Pachtverhältnis auf Grund ordentlicher oder außerordentlicher Kündigung sein Ende gefunden hat, für die Parteien von Bedeutung sein. Es wird deshalb zu prüfen sein, ob die Voraussetzungen für eine fristlose Kündigung gegeben sind. Hierzu mag auf den in der Rechtsprechung des Reichsgerichts (vgl. RGZ 78, 385 [389]; 94, 234 [235]; 150, 193 [199]) entwickelten, vom Obersten Gerichtshof für die Britische Zone (RechtdLandw 1949, 58 [59]) und auch vom erkennenden Senat (Beschlüsse vom 8. April 1952, V BLw 60/51 und 59/51) gebilligten Grundsatz verwiesen werden, wonach bei Vertragsverhältnissen, die ein engeres vertrauensvolles Zusammenarbeiten der Beteiligten bedingen, eine fristlose Kündigung dann zulässig ist, wenn einem Vertragsteil aus einem wichtigen Grunde ein Festhalten am Vertrage nicht mehr zugemutet werden kann.

Auch gegenüber einer fristlosen Kündigung ist ein Pachtschutzantrag zulässig. Die Frage, unter welchen Voraussetzungen Pachtschutz gewährt werden kann, ist auch im Falle einer fristlosen Kündigung nach § 8 LPG zu beurteilen, wonach eine Pachtverlängerung nur erfolgen darf, wenn die Verlängerung dringend geboten erscheint und bei Abwä-

gung der Interessen der Vertragsteile die Gründe für eine Verlängerung überwiegen. Die Entscheidung hängt danach im wesentlichen von einer Abwägung der beiderseitigen Interessen ab, wobei zu beachten ist, daß die Gründe, die zu einer fristlosen Kündigung des Vertrages geführt haben, bei der Interessenabwägung in der Regel eine maßgebliche Rolle spielen werden.

Zu einer Festsetzung der Pachtbedingungen war das Oberlandesgericht nicht befugt. Abgesehen davon, daß keine Partei eine derartige Festsetzung beantragt hat, kann das Gericht lediglich unter den Voraussetzungen des § 7 LPG auf Antrag eines Vertragsteiles den Vertragsinhalt, also die vereinbarten Pachtbedingungen, ändern.

C. Der angefochtene Beschluß war deshalb in vollem Umfang aufzuheben. Soweit nicht eine Verweisung an das Landgericht in Bonn erfolgt ist, mußte die Sache zu neuer Verhandlung und Entscheidung an das Beschwerdegericht zurückverwiesen werden, dem in diesem Umfang auch die Ent-

scheidung über die Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens einschließlich der des ersten Rechtszuges zu übertragen war.

Dr. Tasche

Dr. Hickinghaus

Dr. Piepenbrock