

Für das Nachschlagewerk !

2348 002 25

Nicht für die Amtliche Sammlung !

Gesetz: RPO §§ 3, 20; LVO § 41; LPG § 8

Rechtssatz: Ein Pachtschutzantrag des Verpächters, eine Kündigung für unwirksam zu erklären und (oder) den Pachtvertrag zu verlängern, ist zulässig, kann aber nur in Ausnahmefällen begründet sein.

Aktenzeichen: V HLW 83/52

AG Schöningen

Beschluß des BGH vom 26. November 1952

OLG Braunschweig

B e s c h l u ß

In der Landwirtschaftssache

des Landwirts Herbert H [REDACTED] in R [REDACTED],

Antragstellers, Beschwerdegegners
und Rechtsbeschwerdeführers,

- vertreten durch die Rechtsanwälte [REDACTED] und
[REDACTED] in [REDACTED] -

gegen

die Witwe Ilse H [REDACTED] geb. B [REDACTED], früher in R [REDACTED]
[REDACTED], jetzt in J [REDACTED] Nr. [REDACTED],

Antragsgegnerin, Beschwerdeführerin
und Rechtsbeschwerdegegnerin,

- vertreten durch Rechtsanwalt [REDACTED] in [REDACTED] -

wegen Verlängerung eines Pachtvertrages

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat
für Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 26. Novem-
ber 1952 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Prof. Dr.
Pritsch, der Bundesrichter Dr. Hückinghaus und Dr. Tasche
sowie der Obersten Landwirtschaftsrichter Ernst und
Buresch

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluß
des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in
Braunschweig vom 11. Juni 1952 wird auf Ko-
sten des Antragstellers zurückgewiesen. Aus-
serhalb des Rechtsbeschwerdevorfahrens ent-
standene Kosten sind nicht zu erstatten.

25-

G r ü n d e :

I.

Die Antragsgegnerin und deren Rechtsvorgänger haben seit 1919 in R. [REDACTED] gelegene Grundstücke in Größe von 111 Morgen (überwiegend Ackerland, zum kleineren Teil Wiesen) vom Antragsteller gepachtet. Zuletzt war der Pachtvertrag für die Zeit vom 1. April 1938 bis zum 31. März 1950 verlängert worden. Als Pachtzins war der Gegenwert von 4 Ztr Weizen = 40 RM vereinbart. Das Pachtverhältnis ist stillschweigend bis zum 31. März 1952 fortgesetzt worden. Zum 15. Februar 1952 hat die Antragsgegnerin die Bewirtschaftung der Pachtgrundstücke aufgegeben, weil sie ihren rund 408 Morgen großen Hof in R. [REDACTED] aus bergbaulichen Gründen an die B. [REDACTED] Kohlenbergwerke verkauft hat und zu diesem Zeitpunkt von R. [REDACTED] nach dem rund 15 km entfernten J. [REDACTED] übergesiedelt ist, wo sie einen anderen landwirtschaftlichen Betrieb (angeblich zwei Höfe von je 270 Morgen) übernommen hat.

Im gegenwärtigen von ihm im März 1950 beim Landwirtschaftsgericht in Gang gebrachten Verfahren hat der Antragsteller Verlängerung des Pachtvertrages um 12 Jahre und Neufestsetzung des Pachtzinses beantragt. Das Amtsgericht hat den Pachtvertrag um 6 Jahre bis zum 31. März 1958 verlängert sowie den Pachtzins auf 55 DM für das Pachtjahr vom 1. April 1950 bis zum 31. März 1951 und für die Zeit vom 1. April 1951 ab auf 77 DM je Morgen festgesetzt. Mit der sofortigen Beschwerde hat die Antragsgegnerin beim Oberlandesgericht eine Abweisung des Pachtverlängerungsantrages erreicht; im übrigen hat das Oberlandesgericht die sofortige Beschwerde der Antrags-



gegnerin zurückgewiesen. Mit der Rechtsbeschwerde erstrebt der Antragsteller in erster Linie eine Wiederherstellung der Entscheidung des Amtsgerichts (hinsichtlich der Pachtverlängerung), hilfsweise begehrt er Zurückverweisung der Sache an das Beschwerdegericht. Die Antragsgegnerin bittet um Zurückweisung der Rechtsbeschwerde.

II.

Das Beschwerdegericht bezeichnet es als zweifelhaft, ob der Antragsteller als Verpächter überhaupt eine Pachtverlängerung beantragen könne oder dieses Recht nach Inhalt und Sinn der Reichspachtschutzordnung nur dem Pächter zustehe. Es läßt diese Frage dahingestellt und ist der Meinung, jedenfalls im vorliegenden Fall könne der Antragsteller nicht verlangen, daß der Pachtvertrag gegen den Willen der Antragsgegnerin über den Zeitpunkt der Auflösung des Pachtverhältnisses hinaus verlängert werde. Zur Begründung führt es aus: Die Antragsgegnerin könne keinesfalls gezwungen werden, ein Pachtverhältnis fortzusetzen, an dem sie kein Interesse mehr haben könne und das ihrem Willen, ihren Absichten und Plänen völlig widerspreche. Eine solche Verlängerung würde im Widerspruch zu der Bestimmung des § 3 RPO stehen, der als Voraussetzung für eine Verlängerung des Pachtvertrages bestimme, daß sie zur Sicherung der Volksernährung oder zu einer gesunden Verteilung der Bodennutzung erforderlich sei. Hiervon könne keine Rede sein, nachdem die Antragsgegnerin ihren Besitz am 13. November 1950 aus bergbaulichen Gründen verkauft und die Bewirtschaftung ihres früheren Besitzes in R. sowie der vom Antragsteller gepachteten Grundstücke mit Wirkung vom 15. Februar 1952 aufgegeben habe und nach J. übergesiedelt sei, wo sie jetzt angeblich zwei Höfe mit je 270 Morgen bewirtschaftete. Die An-

tragsgegnerin habe somit nach Aufgabe ihres Besitzes in R [REDACTED] und nach Beendigung ihres Pachtvertrages mit dem Antragsteller gar nicht mehr die Möglichkeit, die Ländereien in R [REDACTED] zu bewirtschaften und die Pachtung fortzusetzen, zumal da sie dort keine Arbeitskräfte, Gerätschaften usw. mehr zur Verfügung habe. Man könne auch entgegen der Auffassung des Amtsgerichts nicht durch Verlängerung des Pachtvertrages der Antragsgegnerin die B [REDACTED] Kohlenbergwerke zwingen, in die Pachtverträge einzutreten.

Diese Erwägungen des Beschwerdegerichts halten im Ergebnis den Angriffen der Rechtsbeschwerde stand.

Das Beschwerdegericht hat bei seiner Entscheidung vom 11. Juni 1952 noch das damals geltende Recht der Reichspachtschutzordnung vom 30. Juli 1940 angewandt. Im Rechtsbeschwerdeverfahren ist nur nachzuprüfen, ob das Beschwerdegericht das zur Zeit des Erlasses der Beschwerdeentscheidung geltende Recht, also das der Reichspachtschutzordnung (in Verbindung mit den sich aus Nr 21 BrMilRegVO Nr 84 ergebenden Änderungen) richtig angewandt hat; das erst am 1. Juli 1952 in Kraft getretene Landpachtgesetz vom 25. Juni 1952 scheidet für die rechtliche Nachprüfung aus (Beschluss des erkennenden Senats vom 14. Oktober 1952, V BLW 13/52).

Den Pachtschutz aus § 5 RPO (Änderung des Vertragsinhalts, insbesondere der Vertragsleistungen) konnten Pächter und Verpächter für sich in Anspruch nehmen. Der Pachtschutz aus § 3 RPO, durch den eine Kündigung für unwirksam erklärt und (oder) der Pachtvertrag verlängert wird, ist in erster Linie dem Pächter zugedacht. Aber auch der Verpächter konnte Anträge aus § 3 RPO stellen. Das ergibt

sich schon daraus, daß im § 20 Abs 2 RPO wie auch im § 41 Abs 1 LVO den Vertragsteilen ohne jede Einschränkung in Pachtschutzsachen das Antragsrecht eingeräumt war. Durchweg ist daher auch dem Verpächter das Recht, Pachtschutzanträge auf Grund von § 3 RPO zu stellen, zuerkannt worden (Pritsch, Pachtnotrecht, § 21 Bem II, 1 bis 3; weiter bei Vogels - Hopp, Rechtsprechung in Erbhofsachen, RPO, Anm zu § 3 Nr 6; vgl auch Sauer - Weisser, Reichspachtschutzordnung, 2. Aufl S 109 Anm 23 zu § 3; verneinend wohl nur Dahmann, DR 1941, 1989). Auch zu der dem § 3 RPO entsprechenden Bestimmung des § 8 LPG wird in Übereinstimmung mit der klaren gesetzlichen Regelung, die uneingeschränkt beiden Vertragsteilen das Antragsrecht einräumt, dem Verpächter von Lange - Wulff (Landpachtrecht S 59 oben) grundsätzlich das Antragsrecht zuerkannt, während Fischer - Wöhrmann (Landpachtgesetz, § 8 Bem VII, 1) dem Verpächter das Antragsrecht versagen wollen, weil er "kein Interesse an der Verlängerung" habe. Mit fehlendem Interesse kann man aber dem Verpächter ein Antragsrecht nicht grundsätzlich verweigern; denn sein Interesse an einer Fortsetzung des Pachtvertrages kann sehr wohl gegeben sein, wie Pritsch bei Vogels - Hopp, Sauer - Weisser und Lange - Wulff mit Recht hervorheben. Deswegen muß man Pachtschutzanträge des Verpächters auf Fortsetzung des Pachtverhältnisses (auf Unwirksamkeitserklärung einer Kündigung und Verlängerung) als zulässig ansehen (so Pritsch aaO, während Sauer - Weisser dem Verpächter nur das Recht auf Unwirksamkeitserklärung einer Kündigung, nicht aber auch auf Pachtverlängerung zuerkennen wollen).

Es muß hiernach im einzelnen Fall sachlich geprüft werden, ob der Tatbestand eine Pachtschutzmaßnahme zugunsten des Verpächters erfordert. Das kann aber nur bei besonders gelagerten Ausnahmefällen in Frage kommen: z.B.,

wenn der Eigentümer einer kleinen landwirtschaftlichen Besitzung seine sämtlichen Ländereien jahrelang verpachtet, seine eigene Wirtschaft durch Veräußerung von lebendem und totem Inventar aufgelöst, die für ihn persönlich nicht mehr benötigten Räume der Hofstelle vermietet hat und auf dieser Grundlage in seinem Alter den Lebensunterhalt von den Pacht- und Mieteinnahmen bestreitet und wenn dann sein Pächter ohne triftigen Grund das Pachtverhältnis zur Aufhebung bringen will, obwohl der Eigentümer die Bewirtschaftung selbst nicht wieder übernehmen kann und wegen der Kleinheit der Besitzung aller Wahrscheinlichkeit nach auch einen Pächter kaum finden wird; oder wenn eine für den Eigentümer und andere Landwirte besonders ungünstig gelegene Parzelle an den Inhaber eines landwirtschaftlichen Betriebes verpachtet ist, von dem allein sie vorteilhaft bewirtschaftet werden kann, und nach längerem Bestand des Pachtverhältnisses der Pächter ohne triftigen Grund dieses zur Auflösung bringen will, etwa in der Absicht, den Eigentümer zur Veräußerung zu einem niedrigen Preis zu veranlassen. In solchen und ähnlich gelagerten Fällen liegt nicht nur das Interesse des Verpächters an einer Fortsetzung des Pachtvertrages auf der Hand, es ist darüber hinaus in der Sache durchaus die Auffassung vertretbar, daß zur Sicherung der Volksernährung, also zum Zweck der Erzielung möglichst hoher Erträge, wie auch zu einer gesunden Verteilung der Bodennutzung eine Pachtverlängerung erforderlich und daher auch gegen den Willen des Pächters anzuordnen ist.

In dem hier zur Entscheidung stehenden Falle ist die Lage aber grundlegend anders. Die Antragsgegnerin hat im Zuge der bergbaulichen Entwicklung im Dorfe R. sich zum Verkauf ihres Hofes an die B. Kohlenbergwerke entschlossen, die Hofeswirtschaft aufge-

löst und einen neuen landwirtschaftlichen Betrieb in einer Entfernung von rund 15 km erworben. Würde man sie durch eine Pachtverlängerung zwingen, die vom Antragsteller bisher gepachteten Grundstücke weiter zu bewirtschaften, so würde das einen großen Leerlauf für die Antragsgegnerin selbst wie auch für die Allgemeinheit bedeuten, indem Arbeitskräfte, Gespanne und Zugmaschinen mit den benötigten Wirtschaftsgeräten unwirtschaftlich lange Zuwege zur Bewirtschaftung der Pachtgrundstücke zurücklegen müßten, und außerdem würde die zu einer ge-
deihlichen Betreuung und Entwicklung von Saat und Ernte erforderliche Beaufsichtigung nicht in dem gebotenen Maße ausgeübt werden können. Ein solcher Zustand würde der Erzielung höchstmöglicher Erträge sehr abträglich sein und eine ausgesprochen ungesunde Verteilung der Bodennutzung darstellen. An den Voraussetzungen für eine Pachtverlängerung nach § 3 Abs 1 RPO (wie übrigens auch nach § 8 LPG) fehlt es daher in solchen Fällen. Außerdem würde eine Pachtverlängerung unter solchen Umständen, wie Sauer -
Weisser aaO hervorheben, auf eine Art Dienstverpflichtung des Pächters für den Verpächter hinauslaufen, gegen die aus dem Gesichtspunkt der Freiheit des Arbeitsplatzwechsels nunmehr auch auf Grund von Art 12 GrundG Bedenken zu erheben wären. An dieser Beurteilung vermag nichts der Umstand zu ändern, daß der Antragsteller (nach seiner für das Rechtsbeschwerdeverfahren als wahr zu unterstellenden Behauptung) die Pachtgrundstücke nicht selbst wieder in Bewirtschaftung nehmen und auch nicht anderweitig zu für ihn annehmbaren Bedingungen verpachten kann; diese Nachteile muß bei der gegebenen Sach- und Rechtslage der Antragsteller als Eigentümer des Grundbesitzes auf sich nehmen. Ebenso ändert an der Beurteilung auch nichts der Umstand, daß nach der Behauptung des Antragstellers in dem zwischen der Antragsgegnerin und den B

Kohlenbergwerken abgeschlossenen Verträge sich die Bestimmung befindet, die B [REDACTED] Kohlenbergwerke hätten in die Pachtverträge einzutreten, welche die Antragsgegnerin noch bänden. Eine solche Vertragsklausel soll die Antragsgegnerin sichern und es ihr ermöglichen, sich aus ihren Bindungen an ihrer bisherigen Betriebsstelle zu lösen; sie kann aber nicht dazu dienen, sie mit neuen Bindungen zu belasten oder an sich ablaufende vertragliche Bindungen zu verlängern.

Die Rechtsbeschwerde des Antragstellers war hiernach als unbegründet zurückzuweisen. Die Kostenentscheidung beruht auf § 10 LVR in Verbindung mit §§ 42, 43, 50, 51 LVO.

Dr. Pritsch

Dr. Hückinghaus

Dr. Tasche