

B e s c h l u s s

In der Landwirtschaftssache

des Landwirts Lambert H [REDACTED] in Hül [REDACTED] bei E [REDACTED],
K [REDACTED] strasse,

Antragstellers, Beschwerdeführers
(zugleich Beschwerdegegners) und
Rechtsbeschwerdeführers,

vertreten durch Rechtsanwalt [REDACTED] in [REDACTED],

g e g e n

den Kaufmann Hugo A [REDACTED] in R [REDACTED] a./Rh [REDACTED], Im [REDACTED]
Strasse [REDACTED],

Antragsgegner, Beschwerdeführer
(zugleich Beschwerdegegners) und
Rechtsbeschwerdegegner,

vertreten durch Rechtsanwalt [REDACTED] in [REDACTED]./[REDACTED],

wegen Pachtverlängerung

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. Ta-
sche sowie der Obersten Landwirtschaftsrichter Ernst
und Hesemann

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluß des 8.
Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Düsseldorf
vom 12. September 1951 wird auf Kosten des Antrag-
stellers zurückgewiesen. Dieser hat auch die außer-
halb des Rechtsbeschwerdeverfahrens dem Antragsgeg-
ner entstandenen Kosten zu erstatten.

G r ü n d e :

I.

Durch Vertrag vom 30. Juni 1939 pachtete der Antragsteller vom Antragsgegner dessen etwa 200 Morgen großen "Kl. [REDACTED]-Hof" in Hü. [REDACTED] zum jährlichen Pachtpreis von 6.000 RM für die Zeit vom 1.11.1938 bis zum 31.10.1947. Im Pachtvertrag (§ 9) ist hervorgehoben, dass die Verpachtung deswegen nur auf 9 Jahre erfolge, weil nach Ablauf dieser Frist der Hof in Eigenbewirtschaftung durch den Verpächter genommen werden solle.

Ein vom Antragsteller im Jahre 1946 gestellter Antrag auf Pachtverlängerung fand durch die in Nr 21 Buchst d BrHilRegVO Nr 84 kraft Gesetzes angeordnete Pachtverlängerung seine Erledigung. Eine danach vom Antragsgegner am 23. 4. 1948 zum 31. 10. 1948 ausgesprochene Kündigung wurde vom Landwirtschaftsgericht durch Beschluss vom 24. 1. 1949 (2 LwP 11/48 des Amtsgerichts Emmerich) für unwirksam erklärt und das Pachtverhältnis bis zum 1.11.1951 verlängert. Mit Antrag vom 20. 4. 1951 begehrt der Antragsteller im gegenwärtigen Verfahren weiteren Pachtschutz. Er hat im ersten Rechtszug angemessene Pachtverlängerung beantragt. Der Antragsgegner hat um Zurückweisung dieses Antrags gebeten. Das Amtsgericht hat das Pachtverhältnis bis zum 1. 11. 1955 verlängert. Das Oberlandesgericht hat die sofortige Beschwerde des Antragstellers, mit der er eine Verlängerung um insgesamt 3 Jahre erstrebte, zurückgewiesen und auf die sofortige Beschwerde des Antragsgegners den Pachtschutzantrag des Antragstellers in vollem Umfange abgelehnt. Mit der Rechtsbeschwerde verfolgt der Antragsteller seine Anträge aus dem Beschwerdeverfahren weiter. Der Antragsgegner bittet um Zurückweisung der Rechtsbeschwerde.

9

- 3 -

II.

Die Rechtsbeschwerde konnte keinen Erfolg haben.

1.) Das Beschwerdegericht hat dahingestellt gelassen, ob die allgemeinen Voraussetzungen für eine Pachtverlängerung nach § 3 Abs 1 RPO gegeben seien. Es hat Pachtschutz abgelehnt, weil die persönliche Bewirtschaftung des Hofes für den Antragsgegner von entscheidender Bedeutung sei (§ 3 Abs 2 Nr 3 RPO) und für ihn insoweit ein wichtiger Grund für die Übernahme in Eigenbewirtschaftung im Sinne von Nr 21 Buchst c BrMilRegVO Nr 84 vorliege. Es führt dazu aus:

Auch wenn zwischen dem Antragsteller und dem Sohn des Antragsgegners am 17. Februar 1951 (das Datum des 27. im Beschwerdebeschuß beruht offenbar auf einem Versehen) eine feste Vereinbarung nicht dahin getroffen worden sei, daß der Antragsteller im Herbst 1951 abziehe, hätten der Sohn und auch der Antragsgegner selbst das Ergebnis der Verhandlungen dahin verstanden. Der Sohn habe daraufhin seine Stellung als Verwalter zum 1. Juli 1951 aufgegeben und der Antragsgegner selbst habe für mehr als 20 000 DM landwirtschaftliche Maschinen für den Hof angeschafft. Dem 27jährigen Sohn, der übrigens verlobt sei und zu heiraten beabsichtige, eine eigene Existenz auf dem Hofe zu schaffen, sei unter den gegebenen Umständen ein verständliches Verlangen des Antragsgegners. Hinzu komme, daß der Antragsgegner nach seinen unbestrittenen Angaben auch für den Wiederaufbau des kriegszerstörten Wirtschaftsgebäudes einen Grenzlandkredit zugesagt erhalten habe, der jedoch verfalle, wenn er den Hof nicht in eigene Bewirtschaftung nehme. Alle diese Umstände rechtfertigten die Feststellung, daß die Übernahme des Hofes für den Antragsgegner nicht



nur von entscheidender Bedeutung sei, sondern daß für diese Übernahme in Selbstbewirtschaftung auch ein wichtiger Grund vorliege, der einen Wirtschaftswechsel trotz der damit verbundenen Gefahr eines auch nur vorübergehenden Erzeugungs- und Ablieferungsrückganges rechtfertige. Gegenüber den Interessen des Antragsgegners müßten die des Antragstellers zurückstehen. Diesem werde durch den Verlust der Pachtung die Lebensgrundlage nicht entzogen, sondern nur vorübergehend erheblich beeinträchtigt. Er habe inzwischen durch Kauf einen eigenen 60 Morgen grossen Hof erworben und besitze außerdem noch etwa 45 Morgen Pachtland. Auf dem Hofe sitze zwar noch ein Pächter, der jedoch bereits 71 Jahre alt sei. Ihn zur Aufgabe der Pachtung zu veranlassen oder doch zumindest von ihm zu erreichen, daß er den Antragsteller auf dem Hofe schon vor Beendigung der Pacht unterkommen lasse, müsse dem Antragsteller überlassen bleiben. Es gehe jedenfalls nicht an, daß der Antragsteller den hier in Frage stehenden Hof dem Antragsgegner vorenthalte mit der Begründung, daß auf seinem eigenen Hof noch ein bereits 71 Jahre alter Pächter sitze, dessen Pachtvertrag noch bis 1954 laufe. Hinzukomme, daß der Antragsteller an dem Ziegeleibetrieb seines Bruders beteiligt sei und somit, wenn auch vielleicht nur vorübergehend, zumindest einen Teil seines Lebensunterhaltes aus den Einnahmen seiner Beteiligung bestreiten könne.

Der vorliegende Fall sei geradezu ein Schulbeispiel, in dem Pachtschutz versagt werden müsse. Der Antragsteller habe von vornherein gewusst, dass er den Hof nur bis 1947 behalten dürfe, weil er dann in Eigenbewirtschaftung übernommen werden solle. Er habe es gleichwohl verstanden, eine Verlängerung des Pachtverhältnisses bis zum 1. 11. 1951 zu erreichen. Erfahrungsgemäss erziele der Eigentümer

bei Eigenbewirtschaftung einen erheblich höheren Ertrag, als er ihn durch Verpachtung in Gestalt des Pachtzinses erhalten könne. Denn der vom Pächter erwirtschaftete Ertrag müsse nicht nur zur Zahlung des Pachtzinses hinreichen, sondern zumindest auch zum Unterhalt des Pächters und seiner Familie. Auf diesen Unterschiedsbetrag zwischen Ertrag der Eigenbewirtschaftung und Pachtzins habe der Antragsgegner bereits in den vier Jahren von 1947 bis 1951, für die der Antragsteller die Pachtverlängerung erreicht habe, verzichten müssen. Es sei dem Antragsgegner nicht zuzumuten, nun noch eine längere Zeit auf diesen Unterschiedsbetrag zu verzichten. Eine nochmalige Verlängerung des Pachtverhältnisses würde ein geradezu abschreckendes Beispiel für sämtliche Eigentümer sein, jemals ihren Hof auf bestimmte Zeit zu verpachten. Eine Verlängerung würde zu einer weiteren ständigen Verringerung des Angebots von Pachtland führen, also denjenigen in erster Linie schaden, die durch die Pachtvorschriften geschützt werden sollten. Die Abwägung der beiderseitigen Interessen müsse im vorliegenden Fall umsomehr zu einer Versagung weiteren Pachtschutzes führen, als es zweifelhaft sein könne, ob selbst eine dreijährige Verlängerung dem Antragsteller einen ununterbrochenen Betrieb gewährleisten könne; denn der alte Pächter seines Hofes werde sich voraussichtlich ebenso wie er selbst wehren und dieselben Gründe für eine Verlängerung geltend machen.

2.) Diese Erwägungen des Beschwerdegerichts greift die Rechtsbeschwerde mit der Begründung an, das Beschwerdegericht habe aus dem vorhandenen Sachverhalt Schlüsse gezogen, die mit der Lebenserfahrung und den gesetzlichen Vorschriften in Widerspruch ständen. Die Rügen der Rechtsbe-

schwerde, die von ihr selbst als dem materiellen Recht angehörig bezeichnet werden, die aber im wesentlichen Verfahrungsfragen darstellen, sind nicht begründet.

Da das Beschwerdegericht Pachtschutz nur mit der Begründung abgelehnt hat, für den Antragsgegner sei die persönliche Bewirtschaftung von entscheidender Bedeutung und es liege für ihn auch ein wichtiger Grund für die Übernahme in Selbstbewirtschaftung vor, kommt es auf die Angriffe, ob und in welchem Umfange mit dem Übergang der Bewirtschaftung von dem Antragsteller auf den Antragsgegner ein Erzeugungsrückgang verbunden sein wird und ob der Zustand der Wirtschaftsgebäude für die Frage des Erzeugungsstandes von Bedeutung ist (Rügen der Rechtsbeschwerde unter II, 1 der Rechtsbeschwerdebegründung), nicht weiter an. Denn sie richten sich insoweit gegen Erwägungen des Beschwerdegerichts, die dieses bei Prüfung der Frage angestellt hat, ob die Voraussetzungen des § 3 Abs 1 RPO für eine Pachtverlängerung zugunsten des Antragstellers überhaupt als gegeben angesehen werden könnten; auf diesen Erwägungen beruht aber die Beschwerdeentscheidung nicht, vielmehr hat das Beschwerdegericht es ausdrücklich dahingestellt gelassen, ob bereits mit Rücksicht auf die Bestimmung des § 3 Abs 1 RPO dem Antragsteller Pachtschutz zu versagen sei. Die Rügen der Rechtsbeschwerde haben hiernach nur Bedeutung, soweit sie sich gegen die Auffassung des Beschwerdegerichts richten, für den Antragsgegner sei die persönliche Bewirtschaftung von entscheidender Bedeutung und es liege für ihn auch ein wichtiger Grund für die Übernahme in Eigenbewirtschaftung vor. Was die Rechtsbeschwerde in dieser Richtung vorbringt, enthält jedoch lediglich Angriffe gegen die Würdigung des Sachverhalts durch das

Beschwerdegericht. Den Sachverhalt zu würdigen war aber Aufgabe des Tatrichters, und seine Würdigung kann daher mit der Rechtsbeschwerde nur angegriffen werden, wenn dem Beschwerdegericht dabei Verstöße gegen Denkgesetze oder allgemeine Erfahrungssätze unterlaufen sind oder seine Feststellungen auf Verfahrensverstößen beruhen. Solche Verstöße sind der Begründung der Rechtsbeschwerde nicht zu entnehmen, mögen ihre Angriffe sich nun gegen die Schlüsse richten, die das Beschwerdegericht aus der Verhandlung vom 17. Februar 1951 zwischen dem Antragsteller und dem Sohn des Antragsgegners oder aus dem Zustand der Wirtschaftsgebäude oder aus der Zusage und der Gefahr des Verfalls eines Grenzlandkredits oder dem Ankauf von Maschinen für 20 000 DM durch den Antragsgegner gezogen hat; vor allem übersieht die Rechtsbeschwerde mit dem Hinweis, daß die vom Antragsgegner angeschafften Maschinen diesem erhalten blieben, daß damit der aus der Anschaffung von Maschinen für 20 000 DM dem Antragsgegner drohende Nachteil nicht ausgeglichen ist, daß der Antragsgegner, wie dieser hervorgehoben hat, während dieser Zeit den Anschaffungspreis verzinsen, daß er für die Aufbewahrung der Maschinen Aufwendungen machen muß und daß daneben auch den unbenutzten Maschinen erhebliche Verschlechterungen während eines dreijährigen Nichtgebrauchs drohen. Wenn die Rechtsbeschwerde geltend macht, die Anschaffungen des Antragsgegners an totem und lebendem Inventar reichten für eine ordnungsmäßige Bewirtschaftung in der bisherigen Weise nicht aus, so steht das der Annahme, daß für den Antragsgegner die Übernahme in Selbstbewirtschaftung von entscheidender Bedeutung ist und für die Übernahme in Selbstbewirtschaftung auch ein wichtiger Grund vorliegt, nicht entgegen, wie gerade die abschließenden Erwägungen des Beschwerdegerichts ergeben, in denen dargelegt ist, daß der Antragsgegner auf den Unterschied zwischen Ertrag aus Selbstbewirtschaftung und

Ertrag bei Verpachtung für den Eigentümer nicht weiter verzichten könne. Im übrigen ist es bekannt, daß ein wiederübernehmender Eigentümer mit Rücksicht auf die ihm zur Verfügung stehenden beschränkten Geldmittel häufiger zunächst mit einem kleinen Besatz an lebenden und totem Inventar die Wirtschaft wieder beginnen muß. Das allein ist aber kein durchschlagender Grund; ihm die Übernahme in Selbstbewirtschaftung zu versagen; andernfalls besteht die Gefahr, daß einem Eigentümer eine Übernahme in Selbstbewirtschaftung auf unabsehbare Zeit versagt würde; ein weiteres Anziehen der Preise, gegen dessen Nachteile sich der Antragsgegner durch die Anschaffung von totem Inventar bereits im Frühjahr 1951 gerade hat schützen wollen, würde, wenn man der Auffassung der Rechtsbeschwerde folgte, unter Umständen eine Übernahme in Selbstbewirtschaftung gänzlich in Frage stellen können.

Wenn die Rechtsbeschwerde schließlich rügt, das Beschwerdegericht habe zu Unrecht angenommen, dem Antragsteller werde durch den Verlust der Pachtung nur vorübergehend die Lebensgrundlage erheblich beeinträchtigt, es habe aus dem gegebenen Sachverhalt folgern müssen, daß dem Antragsteller die Lebensgrundlage bei Verlust des Pachtlandes entzogen werde, so richten sich auch diese Angriffe gegen die Würdigung des Sachverhalts durch das Beschwerdegericht. Dabei war das Beschwerdegericht nicht, wie die Rechtsbeschwerde meint, verpflichtet, beim Fehlen von Beweiserhebungen allein die Darstellung des Antragstellers zugrunde zu legen. Es stand dem Beschwerdegericht frei, den ihm von den Beteiligten vorgetragenen Sachverhalt (beide Beteiligte haben persönlich an der Verhandlung vor dem Beschwer-

degericht teilgenommen) so zu würdigen, wie es ihm geboten erschien. Die Übergewang von Beweisanträgen rügt die Rechtsbeschwerde nicht einmal, auch ist nicht erkennbar, daß das Beschwerdegericht seine Pflicht zur Aufklärung aller wesentlichen Umstände von Amts wegen verletzt habe (§§ 15 Abs 2, 17 Abs 1 LVO).

3.) Die Rechtsbeschwerde war hiernach als unbegründet zurückzuweisen. Die Kostenentscheidung beruht auf § 10 LVR in Verb mit §§ 42, 43, 50, 51 LVO.

Dr. Pritsch

Dr. Hückinghaus

Dr. Tasche