

B e s c h l u ß

In der Landwirtschaftssache

der Stadt Münster i.W., vertreten durch den Oberstadtdirektor,

Antragsgegnerin (Verpächterin), Beschwerde- und Rechtsbeschwerdeführerin,

- vertreten durch Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

g e g e n

den Verein W [REDACTED] Z [REDACTED] G [REDACTED] e.V. in M [REDACTED]
[REDACTED], vertreten durch seinen Vorstand,

Antragsteller (Pächter), Beschwerde- und Rechtsbeschwerdegegner,

- vertreten durch die Rechtsanwälte Dr. [REDACTED], Dr. [REDACTED]
und [REDACTED] in [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat für Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 3. Juli 1958 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche, der Bundesrichter Dr. Hückinghaus und Dr. Piepenbrock sowie der landwirtschaftlichen Beisitzer Dr. h.c. Berk und Dr. Töpsch

beschlossen:

- I. Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluß des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Hamm vom 14. November 1957 wird auf Kosten der Antragsgegnerin, die dem Antragsteller die außergerichtlichen Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens zu erstatten hat, als unzulässig verworfen.
- II. Der Geschäftswert wird für die Rechtsbeschwerdeinstanz auf 100 DM festgesetzt.

G r ü n d e :

I.

Die Stadt Münster ist Eigentümerin der in Münster am Aegidiitor zwischen der Stadtmauer und dem Fuße des Promenadenwalls in unmittelbarer Nähe des Zoologischen Gartens gelegenen "Westerholtschen Wiese" die etwa 5 Morgen umfaßt. Bereits seit dem Jahre 1934 war dem Antragsteller die Grasnutzung an dieser Wiese ohne förmlichen Vertrag überlassen worden.

Am 23. Oktober 1953 schloß die Stadt Münster mit dem Antragsteller einen schriftlichen Vertrag, durch den sie diesem die Westerholtsche Wiese zur landwirtschaftlichen Nutzung zu einem Pachtzins von jährlich 50 DM verpachtete. Die Pachtzeit begann am 1. November 1953 und endet durch Kündigung. Eine Unterverpachtung wurde dem Pächter nicht gestattet und sollte der Verpächterin das Recht zur sofortigen Aufhebung des Vertrages geben. Ferner wurde vereinbart, daß Aufbauten irgendwelcher Art - auch Gartenhäuser - auf der Wiese nicht errichtet werden dürfen und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern untersagt ist. Nach § 7 war der Pächter verpflichtet, das Grundstück entschädigungslos auch während des Pachtjahres zurückzugeben, wenn es die Verpächterin für dringende Zwecke benötigt, insbesondere, wenn es für Bauzwecke Verwendung finden soll. Ausgeschlossen von der Verpachtung sind die Wallhecken und die Holzbestände.

Einige Zeit nach Abschluß dieses Pachtvertrages trat der W. [REDACTED] R. [REDACTED] e.V. in M. [REDACTED] an die Antragsgegnerin mit der Bitte heran, ihm die Westerholtsche Wiese

- 3 -

zu verpachten. Im Einvernehmen mit der Antragsgegnerin kam es im Sommer 1955 zwischen dem Antragsteller und dem W [REDACTED] R [REDACTED] zum Abschluß eines schriftlichen Unterpachtvertrages. In diesem Verträge, der kein Datum trägt, heißt es nach einer Bezugnahme auf den Pachtvertrag vom 23. Oktober 1953, daß der Antragsteller die Westerholtsche Wiese, wie und soweit dieses Pachtrecht besteht, an den R [REDACTED] unterverpachtet. Der R [REDACTED] erhielt das Recht, die Wiese zu Turnieren zu benutzen und sie im Einvernehmen mit den zuständigen Dienststellen der Stadt Münster für Turnierzwecke einzurichten. Der Antragsteller behielt für sich das Recht der Grasnutzung in der Form der Grasmahd zu den üblichen Mähzeiten zwecks Heugewinnung. Der R [REDACTED] übernahm die in dem Verträge vom 23. Oktober enthaltenen Verpflichtungen und Auflagen einschließlich der Zahlung des Pachtzinses. Als Beginn der Unterpachtung wurde der Zeitpunkt der Genehmigung des Unterpachtvertrages durch die Stadt Münster festgesetzt. In § 4 wurde vereinbart, daß das Unterpachtverhältnis mit dem 31. Dezember 1961 endet oder, falls das Pachtverhältnis zwischen der Stadt Münster und dem Antragsteller früher erlöschen sollte, mit dem Zeitpunkt der Beendigung des Hauptpachtverhältnisses. Des weiteren wurde festgesetzt, daß der R [REDACTED] verpflichtet sei, bei Auflösung des Unterpachtvertrages das Gelände in einwandfreiem, für die jetzigen Zwecke des Antragstellers geeigneten Zustand zurückzugeben.

Mit Schreiben vom 26. Juli 1955 teilte die Antragsgegnerin dem Antragsteller mit, daß der Hauptausschuß des Rates den Unterpachtvertrag mit dem Vorbehalt aller vertraglichen und gesetzlich gegebenen Kündigungsrechte aus dem Hauptverträge zu Gunsten der Stadt genehmigt habe.



Am 21. März 1957 kündigte die Antragsgegnerin dem Antragsteller das Pachtverhältnis zum 31. Oktober 1957. In diesem Kündigungsschreiben wurde gesagt, die Kündigung sei erforderlich, um der Stadt die Möglichkeit zu geben, über die Wiese, die einen nicht unerheblichen Teil der öffentlichen Grünanlage darstelle, frei zu verfügen; die Stadt müsse, wie in den vergangenen Jahrzehnten, in der Lage sein, sie auch unmittelbar anderen interessierten Organisationen für ihre Zwecke zugänglich machen zu können. Zum Schluß wurde gesagt, daß die Stadt, falls der Antragsteller für die Zukunft Interesse an der Grasnutzung der Westerholtschen Wiese haben sollte, gern bereit sei, mit ihm darüber zu verhandeln.

Nach der Kündigung hat die Antragsgegnerin die Wiese alsbald für die Dauer von 15 Jahren an den W [REDACTED] R [REDACTED] verpachtet.

Der Antragsteller hat bei dem Amtsgericht (Landwirtschaftsgericht) beantragt,

1. die Kündigung für unwirksam zu erklären
und
2. evtl. das Pachtverhältnis auf angemessene Zeit zu verlängern.

Er hat die Auffassung vertreten, daß die Stadt zur Kündigung nicht berechtigt sei, da sie durch die Erteilung der Zustimmung zu dem Unterpachtvertrage auf die Kündigung zu einem früheren Zeitpunkt als dem 31. Dezember 1961 verzichtet habe. Der Antragsteller hat weiter geltend gemacht, daß ihm die Wiese zur landwirtschaftlichen Nutzung und nicht lediglich zur Grasnutzung verpachtet worden sei

und er dementsprechend nicht nur Gras und Heu gewonnen habe, sondern auch Pferde auf der Wiese habe weiden lassen. Er hat weiter darauf hingewiesen, daß die Wiese die einzige Möglichkeit zu einer Erweiterung des Zoologischen Gartens biete und ein Verzicht auf das Grundstück daher auch den Verzicht auf eine künftige Erweiterung des Gartens bedeuten würde. Der Antragsteller hat ferner hervorgehoben, daß der Zoologische Garten der breiten Masse der Bevölkerung diene und sein Vorhandensein auch der Stadt Münster zugute komme, während sich das Interesse am Pferde- und Turniersport auf einen kleinen Kreis beschränke.

Die Antragsgegnerin hat um Zurückweisung der Pachtschutzanträge gebeten und geltend gemacht, daß sie zur Kündigung berechtigt gewesen sei, da sie sich bei der Genehmigung des Unterpachtvertrages alle Kündigungsrechte vorbehalten habe. Sie hat ferner die Auffassung vertreten, daß nach dem Willen der Parteien bei Abschluß des Vertrages vom 23. Oktober 1953 dem Antragsteller lediglich die Grasnutzung, nicht aber auch die landwirtschaftliche Nutzung schlechthin zustehe. Die Antragsgegnerin meint, der Antragsteller habe nur ein geringes Interesse an der Nutzung als Weide, ihm komme es im wesentlichen darauf an, die Wiese für eine Erweiterung des Zoologischen Gartens verwenden zu können, wozu ihn der Pachtvertrag aber nicht berechtige. Mit der Kündigung habe sie klare Verhältnisse schaffen wollen. Sie sei bereit, mit dem Antragsteller über die Grasnutzung zu verhandeln, wenn er sich um diese bewerbe. Anscheinend sei der Antragsteller an der Heugewinnung nicht sehr interessiert. Ihr Interesse an der Erhaltung der Wiese als Grünfläche decke sich mit einem dringenden Anliegen der Allgemeinheit. Sie müsse es auch in der Hand haben, die Wiese anderen Interessen-

ten für sportliche Zwecke usw. zur Verfügung stellen zu können. Diese Möglichkeit habe sie aber nur bei Auflösung des Pachtverhältnisses.

Das Landwirtschaftsgericht hat die Kündigung vom 21. März 1957 für unwirksam erklärt und das Pachtverhältnis bis zum 31. Oktober 1961 verlängert.

Die Antragsgegnerin hat diese Entscheidung mit der sofortigen Beschwerde angegriffen und zu deren Begründung noch vorgebracht: Ihr sei aus Zeitungsartikeln und durch Äußerungen des Vorsitzenden des Antragstellers bekannt geworden, daß dieser sich ernsthaft mit dem Gedanken trage, in absehbarer Zeit auf der Wiese Tiere unterzubringen. Sie habe es nicht darauf ankommen lassen können, dem Antragsteller die Einrichtung von Gehegen auf der Wiese als vertragsfremde Nutzung untersagen zu müssen, sondern habe sofort klare Verhältnisse schaffen müssen. Die Kündigung habe ihr zudem die Möglichkeit gegeben, den Wünschen des V[er]w[altungs]b[ehörde]s auf langjährige Sicherstellung seiner Turniere zu entsprechen. Dieser habe bereits als Unterpächter rund 50 000 DM investiert, um die feuchte Wiese trocken zu legen, und hierfür von dem Ernährungsminister einen Zuschuß von 20 000 DM erhalten, die zurückgezahlt werden müßten, wenn die Wiese nicht mehr als Turnierplatz benutzt werde. Der Reiterverein könne auch nicht uneingeschränkt über die Wiese verfügen, sondern dürfe sie nur zur Durchführung der Turniere verwenden. Sie habe sich ausdrücklich vorbehalten, auch anderen interessierten Kreisen die Benutzung der Wiese zu gestatten. Es solle niemand Allein- oder Hauptpächter des Grundstücks sein.

Der Antragsteller hat um Zurückweisung der sofortigen Beschwerde gebeten und geltend gemacht: Er wolle die Wiese nur landwirtschaftlich nutzen und beabsichtige nicht, sie vertragsfremden Zwecken dienstbar zu machen. Der Gedanke, die Wiese zu einer Erweiterung des Zoologischen Gartens zu verwenden, stamme aus Kreisen der Stadtverwaltung. Die angebliche Befürchtung dieser Ausdehnung habe die Kündigung nicht gerechtfertigt, da er durch den Pachtvertrag ja gerade noch auf Jahre hinaus gebunden sei.

Das Beschwerdegericht hat nach einer Ortsbesichtigung und Vernehmung zweier Zeugen die sofortige Beschwerde der Antragsgegnerin zurückgewiesen.

Hiergegen richtet sich die von dem Oberlandesgericht nicht zugelassene Rechtsbeschwerde der Antragsgegnerin, mit der sie ihren Antrag auf Zurückweisung der Pachtschutzanträge weiter verfolgt. Der Antragsteller bittet, das Rechtsmittel zurückzuweisen bzw. als unzulässig zu verwerfen.

II.

1. Das Beschwerdegericht hat in Übereinstimmung mit dem Amtsgericht die Berechtigung der Antragsgegnerin zur Kündigung des Pachtvertrages bejaht, weil diese sich alle ihr zustehenden vertraglichen und gesetzlichen Kündigungsrechte bei der Genehmigung des Unterpachtvertrages vorbehalten habe.

Das Oberlandesgericht hat sich weiter dahin ausgesprochen, es könne nicht zweifelhaft sein, daß es sich bei dem Vertrag vom 23. Oktober 1953 um einen Landpacht-

vertrag im Sinne des § 1 LPG handle; denn dies ergebe sich aus § 1 des Vertrages, in dem es heiße, daß die Westerholtsche Wiese zur landwirtschaftlichen Nutzung verpachtet werde. Angesichts dieses eindeutigen Wortlauts kann sich die Antragsgegnerin nach Ansicht des Beschwerdegerichts nicht darauf berufen, daß unter dieser Nutzung lediglich die Grasnutzung zu verstehen sei, muß sie sich vielmehr entgegenhalten lassen, daß der Begriff "landwirtschaftliche Nutzung" so auszulegen ist, wie es landläufig geschieht und wie er in dem Landpachtgesetz gesetzlich festgelegt sei.

Die Antragsgegnerin, welche die Zulässigkeit der Rechtsbeschwerde aus § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG herleitet, greift diese Ausführungen des Oberlandesgerichts als rechtsirrig an. Sie macht geltend, daß zwischen den Parteien Streit darüber bestehe, ob der Vertrag vom 23. Oktober 1953 als Landpachtvertrag im Sinne des § 1 LPG anzusehen ist, und wirft dem Beschwerdegericht vor, über diese Streitfrage, über die das Prozeßgericht zu entscheiden habe, befunden zu haben, obwohl kein Beteiligter einen Antrag aus § 13 LwVG gestellt habe. Darin sieht die Antragsgegnerin eine Abweichung von der Entscheidung des Senats vom 7. Februar 1955 (V BLw 3/55, RdL 1955, 103 = MDR 1955, 541 = LM Nr. 6 zu § 24 LwVG), aus der sich die Zulässigkeit der Rechtsbeschwerde ergebe.

Eine solche Abweichung liegt nicht vor.

Der Antragsgegnerin ist zuzugeben, daß zwischen den Beteiligten streitig ist, ob der Vertrag vom 23. Oktober 1953 den Antragsteller nur zur Grasnutzung oder ganz allgemein zur landwirtschaftlichen Nutzung berechtigt, daß also der Inhalt des Pachtvertrages und damit zugleich die

hier davon nicht zu trennende weitere Frage streitig ist, ob dieser Vertrag überhaupt unter § 1 LPG fällt. Es handelt sich danach insoweit um eine Pachtrechtsstreitigkeit und nicht um Fragen, die das Gesetz über das landwirtschaftliche Pachtwesen vom 25. Juni 1952 regelt. Für Pachtrechtsstreitigkeiten ist nach § 1 Nr. 1 LwVG das Landwirtschaftsgericht nicht zuständig; sie sind daher vor dem Prozeßgericht auszutragen. Nach § 13 LwVG kann aber für bestimmte Pachtrechtsstreitigkeiten die Zuständigkeit des Landwirtschaftsgerichts begründet werden. Denn nach dessen Vorschriften kann das Landwirtschaftsgericht auf Antrag eines Beteiligten in einem Pachtschutzverfahren beschließen, über das Bestehen oder den Inhalt eines Landpachtvertrages oder die Wirksamkeit einer Kündigung eines solchen Vertrages an Stelle des Prozeßgerichts zu entscheiden. Der Antragsgegnerin ist zuzugeben, daß hier nach dieser Vorschrift nicht verfahren worden ist. Das Amtsgericht hat zwar in seinem Beschluß erwähnt, daß der Antragsteller eine Entscheidung über die Wirksamkeit der Kündigung nach § 13 LwVG gewünscht habe. Wenn das Amtsgericht diese Vorschrift hat anwenden wollen, so ist es jedenfalls nicht so verfahren, wie es nach § 13 LwVG erforderlich ist. Nach der Entscheidung des Senats vom 13. Dezember 1955 (V BLw 62/55, RdL 1956, 76 = IM Nr. 1 zu § 13 LwVG) muß zu dem Antrag aus § 13 LwVG nicht nur der andere Beteiligte gehört werden, sondern das Amtsgericht über diesen Antrag auch ausdrücklich befinden und dabei die Streitfragen bezeichnen, über die es an Stelle des Prozeßgerichts entscheiden will, damit über die beiderseitige Zuständigkeit künftig kein Zweifel aufkommen kann; denn das Landwirtschaftsgericht entscheidet, wenn es dem Antrag aus § 13 LwVG stattgibt, an Stelle des Prozeßgerichts, seine Entscheidung hat danach dieselbe

Wirkung wie eine gleichartige Entscheidung dieses Gerichts, sie kann also unter den gleichen Voraussetzungen in formelle und materielle Rechtskraft erwachsen wie ein Urteil des Prozeßgerichts und hat damit dieselbe bindende Wirkung unter den Beteiligten und ihren Rechts- oder Besitznachfolgern sowie gegenüber anderen Gerichten, wie das Urteil des Prozeßgerichts sie haben würde. Es genügt infolgedessen nicht, wie der Senat in jener Entscheidung ausgeführt hat, daß das Landwirtschaftsgericht die Frage, über die es an Stelle des Prozeßgerichts entscheiden will, in den Gründen seines Beschlusses beantwortet, vielmehr muß es die Entscheidung über die Vorfrage in der Formel seines Beschlusses treffen. Ob das Amtsgericht über die Wirksamkeit der Kündigung eine Entscheidung nach § 13 LwVG hat treffen wollen und verkannt hat, wie es dabei hätte verfahren müssen, kann auf sich beruhen; denn der Antragsteller hat die Entscheidung darüber, daß die Kündigung der Antragsgegnerin wirksam sei, weder mit der sofortigen Beschwerde noch mit der Rechtsbeschwerde angegriffen und die Antragsgegnerin ist durch diese Entscheidung nicht beschwert.

Hinsichtlich der Fragen, ob der Vertrag vom 23. Oktober 1953 ein Landpachtvertrag ist und welchen Inhalt er bezüglich des Nutzungsrechts hat, ist nach dem Inhalt der Akten ein Antrag nach § 13 LwVG jedenfalls nicht gestellt worden. Es liegen auch, wie der Antragsgegnerin zuzugeben ist, keine Anhaltspunkte dafür vor, daß das Beschwerdegericht über diese Fragen an Stelle des Prozeßgerichts hat entscheiden wollen. Die Auffassung der Antragsgegnerin, daß es sich dann aber jeglicher Stellungnahme zu diesen Streitpunkten hätten enthalten müssen, ist

nicht zutreffend. In der bereits angezogenen Entscheidung vom 13. Dezember 1955 (V BLw 62/55) hat der Senat ausgeführt, daß das Landwirtschaftsgericht nicht gehindert sei, über das Bestehen und den Inhalt eines Landpachtvertrages oder die Wirksamkeit der Kündigung eines solchen Vertrages zu befinden, wenn es die Entscheidung über diese Fragen als Vorfragen für die von ihm zu treffende Entscheidung für erforderlich oder zweckmäßig halte, daß eine solche Entscheidung aber weder für die Beteiligten noch für das Prozeßgericht bindend sei. Der Senat hat weiter in seiner Entscheidung vom 23. September 1952 (V BLw 113/51, BGHZ 7, 161 = RdL 1952, 285) dargelegt, daß, wenn die Bejahung des rechtswirksamen Bestandes eines Landpachtvertrages durch das Landwirtschaftsgericht in einem Pachtschutzverfahren für die Beteiligten ohne rechtsverbindliche Kraft sei, nicht einzusehen sei, warum das Landwirtschaftsgericht nicht Pachtschutzmaßnahmen solle treffen können, ohne zu der Vorfrage des Bestehens eines Pachtvertrages Stellung nehmen zu brauchen, warum es also diese Frage nicht solle offen lassen können. In seinem Beschluß vom 27. April 1954 (V BLw 13/54) hat der Senat ausgesprochen, daß in einem Pachtschutzverfahren eine Prüfung und Stellungnahme zu der Frage des rechtswirksamen Bestandes eines Pachtvertrages durch das Pachtschutzgericht ohne rechtliche Bedeutung sei und das Pachtgericht daher von einer Prüfung und Stellungnahme zu dieser Frage grundsätzlich absehen sollte.

Aus alledem folgt, daß das Beschwerdegericht entgegen der Ansicht der Antragsgegnerin über die Pachtstreitigkeiten der Beteiligten als Vorfragen in den Gründen seiner Entscheidung befinden könnte, auch wenn ein Antrag aus § 13 LwVG nicht gestellt war. Das Oberlandes-

gericht ist danach von der Entscheidung des Senats vom 7. Februar 1955 nicht abgewichen; denn es hat über die Vorfragen nicht in der Formel seines Beschlusses entschieden, sondern seine Rechtsauffassung lediglich in der Begründung zum Ausdruck gebracht. Eine Abweichung im Sinne des § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG liegt danach nicht vor.

§ 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG macht die Zulässigkeit der Rechtsbeschwerde weiter davon abhängig, daß die angefochtene Entscheidung auf der Abweichung beruht, d.h. daß sie ohne die Abweichung anders ausgefallen sein würde. Auch an dieser Voraussetzung fehlt es hier. Nach dem oben Gesagten brauchte das Beschwerdegericht zu den strittigen Pachtrechtsfragen nicht Stellung zu nehmen, konnte es vielmehr dahingestellt sein lassen, ob es sich bei dem Vertrage vom 23. Oktober 1953 um einen Pachtvertrag im Sinne des § 1 LPG handelt und ob er die landwirtschaftliche Nutzung der Wiese oder lediglich die Grasnutzung zum Gegenstand hat. Hätte das Oberlandesgericht diese Streitfragen offen gelassen, so würde es über das Pachtschutzbegehren des Antragstellers nicht anders entschieden haben, als es in der angefochtenen Entscheidung geschehen ist. Von seiner Beantwortung der strittigen Vorfragen, welche, wie bereits gesagt, die Beteiligten und das Prozeßgericht ohnehin nicht bindet, hängt danach seine Entscheidung über die Pachtschutzanträge nicht ab. Diese beruht also nicht auf seiner Beurteilung der strittigen Pachtrechtsfragen. Aus diesem Grunde erübrigte es sich auch, auf die sonstigen Abweichungen im Sinne des § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG einzugehen, welche die Antragsgegnerin hinsichtlich der Entscheidung über die Vorfragen geltend gemacht hat; sollten sie wirklich vorliegen, so würde dies

darin nichts ändern, daß die Entscheidung des Oberlandesgerichts über die Pachtschutzanträge auf diesen Abweichungen nicht beruhen würde.

2. Das Beschwerdegericht hat in Übereinstimmung mit dem Amtsgericht das Pachtschutzbegehren des Antragstellers als gerechtfertigt angesehen. Es ist dem Amtsgericht darin beigetreten, daß bei der Prüfung der Frage, ob die Pachtverlängerung dringend geboten erscheine, die widerstrebenden Interessen der Vertragsteile gegeneinander abgewogen werden müssen. Nach seiner Ansicht hat die Antragsgegnerin nicht überzeugend darzulegen vermocht, aus welchen Gründen sie nunmehr auf die Westerholtsche Wiese angewiesen ist, nachdem das Pachtverhältnis mit dem Antragsteller seit Jahren bestanden und dieser sich in keiner Weise vertragswidrig verhalten hat. Das Beschwerdegericht hat weiter ausgeführt: Die Antragsgegnerin beabsichtige gar nicht, die Wiese selbst landwirtschaftlich zu nutzen oder sie zur landwirtschaftlichen Nutzung anderweitig zu verpachten. Daß für sie nunmehr ein echtes Bedürfnis bestehe, über diese Wiese frei verfügen zu können, um sie auch anderen interessierten Organisationen für deren Zwecke zugänglich machen zu können, sei nicht ersichtlich, zumal da der Antragsteller mit dem Reiterverein, der neben ihm der eigentliche Interessent an der Wiese sei, bereitwilligst einen Unterpachtvertrag abgeschlossen habe. Andererseits sei die Wiese für den Antragsteller sehr wertvoll, da sie zum Zoologischen Garten sehr günstig liege und er sie als Wiese und Weide landwirtschaftlich nutzen könne. Daß dazu bei der starken Belegung des Zoologischen Gartens ein dringendes Bedürfnis bestehe, sei außer Zweifel.

Die Antragsgegnerin findet in dieser Begründung der Verlängerung des Pachtvertrages Abweichungen von den Entscheidungen des Senats vom 20. Oktober 1953 (V BLw 48/53, RdL 1954, 11/12 = LM Nr. 3 zu § 8 LPG) und vom 27. April 1954 (V BLw 13/54). Sie führt aus: In diesen Entscheidungen sei dargelegt, daß die Pachtverlängerung an zwei Voraussetzungen geknüpft sei. Einmal müsse die Verlängerung dringend geboten sein und außerdem müßten bei Abwägung der Interessen der Vertragsteile die Gründe für eine Verlängerung überwiegen. Der Senat habe angenommen, daß sich diese Voraussetzungen vielfach nicht scharf voneinander abgrenzen ließen und bei einem überwiegenden Interesse des Pächters in der Regel die Pachtverlängerung auch dringend geboten sein werde. Damit sei klar zum Ausdruck gebracht, daß immer zu prüfen bleibe, ob auf Seiten des Pächters ein wichtiger Grund für die Pachtverlängerung vorliege; es dürfe nicht lediglich auf das Überwiegen des einen Interesses abgestellt werden. Das sei aber in der angefochtenen Entscheidung geschehen. Zwar sei dort von einem dringenden Bedürfnis die Rede, das aber als unzweifelhaft damit begründet werde, daß der Zoologische Garten stark belegt sei. Der Schluß von der starken Belegung auf die Dringlichkeit der Pachtverlängerung sei logisch fehlerhaft; denn die starke Belegung reiche für sich allein nicht aus, ein dringendes Bedürfnis des Zoologischen Gartens zu begründen, gerade die Westerholtsche Wiese als Wiese und Weide landwirtschaftlich zu nutzen. Dazu wäre darzulegen gewesen, daß durch den Wegfall der Wiese als Futterquelle die Futterversorgung des Zoologischen Gartens gefährdet oder mindestens erheblich erschwert würde, der Zoo also im Rahmen des wirtschaftlich Zumutbaren auf die Nutzung dieser Wiese angewiesen sei. Das sei indessen nicht dargetan und hätte

nicht dargetan werden können, weil der Antragsteller nach ihrer Erklärung die Grasnutzung der Wiese behalten sollte. Der Gedankensprung des Oberlandesgerichts habe zur Folge, daß trotz Nennung eines dringenden Bedürfnisses eine wirkliche Anwendung der in den angeführten Entscheidungen des Senats herausgestellten Grundsätze unterblieben sei, indem das Beschwerdegericht im Ergebnis lediglich auf das überwiegende Interesse des Antragstellers abgestellt habe.

Die gerügten Abweichungen sind nicht festzustellen.

Richtig ist, daß sich der Senat in den angeführten Entscheidungen in dem von der Antragsgegnerin wiedergegebenen Sinne geäußert hat. Die dort herausgestellten Gesichtspunkte hat das Amtsgericht, das sich gerade auf den Beschluß des Senats vom 27. April 1954 (V BLw 13/54) gestützt hat, zur Grundlage seiner Entscheidung gemacht. Auch das Beschwerdegericht hat sie sich zu eigen gemacht; das folgt aus seiner ausdrücklichen Billigung der Ausführungen des Amtsgerichts über die vorzunehmende Prüfung. Beide Vorinstanzen haben denn auch die erforderliche Interessenabwägung, auf die es in erster Linie ankommt (Lange/Wulff, Landpachtrecht, 2. Aufl. § 8 Bem. 74), vorgenommen. Hierbei handelt es sich um eine Ermessensentscheidung, die einer Nachprüfung in der Rechtsbeschwerdeinstanz nur insoweit unterliegt, als sie auf einer Gesetzesverletzung beruht. Dies ist nur dann der Fall, wenn ein Verstoß gegen Verfahrensvorschriften, allgemeine Erfahrungssätze oder ein Denkgesetz vorliegt oder der Tatrichter die Grenzen des ihm zustehenden Ermessens verkannt hat oder seine Entscheidung sonst von Rechtsirrtum beeinflusst ist. Ob solche Gesetzesverletzungen vorliegen, könnte nur geprüft werden, wenn das Beschwerdegericht von den angeführten Entscheidungen des Senats

oder doch von dem ebenfalls angezogenen Beschluß des Obersten Gerichtshofs für die Britische Zone vom 24. August 1949 (OGHZ 2, 275) in einer Rechtsfrage abgewichen wäre. Die Antragsgegnerin sieht die Abweichung von den Entscheidungen des Senats darin, daß es seine Entscheidung lediglich auf das überwiegende Interesse des Antragstellers abgestellt und nicht geprüft habe, ob auch ein wichtiger Grund für die Pachtverlängerung vorliege. Es läßt sich indessen nicht feststellen, daß das Oberlandesgericht eine von der Ansicht des Senats abweichende Rechtsauffassung vertreten hat. Das Beschwerdegericht hat ausdrücklich hervorgehoben, daß bei der Prüfung der Frage, ob die Pachtverlängerung dringend geboten erscheine, die widerstreitenden Interessen der Vertragsteile gegeneinander abgewogen werden müssen. Es ist sich danach bewußt gewesen, daß zur Verlängerung des Pachtverhältnisses ein wichtiger Grund erforderlich ist. Das ist auch darin zum Ausdruck gekommen, daß das Oberlandesgericht ein dringendes Bedürfnis des Antragstellers an der Verlängerung der Pacht angenommen hat. Es hat danach ersichtlich nicht etwa den Standpunkt eingenommen, daß es lediglich auf das überwiegende Interesse des einen oder des anderen Beteiligten ankomme, sondern richtig erkannt, daß eine Verlängerung auch dringend geboten sein muß. Eine Abweichung von den beiden Entscheidungen des Senats läßt sich danach nicht feststellen. Ob das Beschwerdegericht bei der Prüfung des wichtigen Grundes gegen ein Denkgesetz verstoßen und auch, wie die Antragsgegnerin meint, bei der Abwägung der beiderseitigen Interessen Gesichtspunkte außer acht gelassen hat, die hierbei von Bedeutung gewesen wären, könnte nur nachgeprüft werden, wenn die Rechtsbeschwerde zulässig und damit Raum für eine Nachprüfung der angefochtenen Entscheidung gegeben wäre. Daran fehlt es aber hier.

Eine Abweichung von der angeführten Entscheidung des Obersten Gerichtshofs für die Britische Zone liegt nämlich ebenfalls nicht vor. Dieser hat sich in jenem Beschluß dahin ausgesprochen, daß ein Pächter, der infolge körperlicher oder geistiger Gebrechen zur Leitung und Überwachung der Bewirtschaftung des gepachteten Hofes nicht mehr in der Lage sei, zur Bewirtschaftung des Hofes nicht geeignet sei. Die Antragsgegnerin will die von ihr gerügte Abweichung offenbar darin finden, daß der Antragsteller das Pachtgrundstück vernachlässigt und nicht ordnungsmäßig bewirtschaftet habe, das Beschwerdegericht diesen Gesichtspunkt aber bei der Interessenabwägung nicht berücksichtigt habe. Der Antragsgegnerin ist zuzugeben, daß für die Frage der Verlängerung eines Pachtverhältnisses von entscheidender Bedeutung sein kann, ob der Pächter das Pachtobjekt ordnungsmäßig bewirtschaftet hat oder nicht. Richtig ist ferner, daß die Antragsgegnerin die Bewirtschaftung der Wiese durch den Antragsteller im ersten Rechtszuge beanstandet hat. Das Beschwerdegericht hat indessen dieses Vorbringen der Antragsgegnerin keineswegs übergangen oder als unerheblich angesehen, es hat vielmehr die von ihr für die unzureichende Bewirtschaftung der Wiese benannten Zeugen vernommen, ist also der Frage der ordnungsmäßigen Bewirtschaftung des Pachtobjekts nachgegangen und danach nicht von der Entscheidung des Obersten Gerichtshofs für die Britische Zone abgewichen. Im übrigen hat die Antragsgegnerin jetzt in anderem Zusammenhang sich gerade darauf berufen, daß Vereinbarungen über die Bewirtschaftung der Wiese nicht getroffen worden seien.

3. Nach alledem liegen Abweichungen im Sinne des § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG, welche die Zulässigkeit der Rechtsbeschwerde begründen könnten, nicht vor. Da das Beschwerde-

gericht das Rechtsmittel nicht zugelassen hat und auch ein Fall des § 24 Abs. 2 Nr. 2 LwVG nicht gegeben ist, war die Rechtsbeschwerde als unzulässig zu verwerfen.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 34, 44, 45 LwVG.

Dr. Tasche

Dr. Hückinghaus

Dr. Piepenbrock