

B e s c h l u ß

In der Landwirtschaftssache

der Ehefrau Juliane D [REDACTED] in I [REDACTED] (Obb),
Post E [REDACTED] über F [REDACTED] (Ilm),

Antragstellerin, Beschwerde- und Rechtsbeschwerde-
führerin (Pächterin),

- vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Karl M [REDACTED] in M [REDACTED],
Max-J [REDACTED]-Straße [REDACTED] -

gegen

die Witwe Elfriede P f [REDACTED] in I [REDACTED] (Obb),
Post E [REDACTED] über P [REDACTED] (Ilm),

Antragsgegnerin, Beschwerde- und Rechtsbeschwerde-
gegnerin (Verpächterin),

- vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Ludger W [REDACTED] in
G [REDACTED] (Obb) -

wegen Pachtverlängerung

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat für
Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 15. Oktober 1963
unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche, der Bundes-
richter Dr. Augustin und Dr. Piepenbrock sowie der landwirt-
schaftlichen Beisitzer Raither und Schulz beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluß
des 2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts
München vom 30. Juli 1962 wird auf Kosten der
Antragstellerin, die der Antragsgegnerin die
außergerichtlichen Kosten des Rechtsbeschwerde-
verfahrens zu erstatten hat, als unzulässig ver-
worfen.

Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerde-
verfahren wird auf 960 DM festgesetzt.

G r ü n d e :

I.

Die Antragsgegnerin, die Mutter der Antragstellerin, ist Eigentümerin eines 37 ha landwirtschaftliche Nutzfläche, 3,4 ha Hopfengärten und 13 ha Wald umfassenden landwirtschaftlichen Anwesens in Lohwinden, auf dem seit Anfang 1956 ein selbständiger landwirtschaftlicher Betrieb nicht mehr unterhalten wird. Im Januar 1956 verpachtete die Antragsgegnerin den größten Teil der landwirtschaftlich nutzbaren Grundstücke an benachbarte Bauern. Mit der Antragstellerin schloß die Antragsgegnerin am 22. Januar 1956 einen schriftlichen Pacht-austauschvertrag, in dem sie der Antragstellerin für die Zeit vom 1. Februar 1956 bis zum 1. Februar 1966 ein Ackergrundstück von rund 1 ha, eine Wiese in Größe von 0,034 ha und eine Ackerfläche von rund 0,3 ha Größe verpachtete, während die Antragstellerin ihrer Mutter ein Grundstück in Größe von rund 1,34 ha pachtweise überließ, das die Antragsgegnerin dann an einen Landwirt gegen einen jährlichen Pachtzins von 240 DM weiter verpachtete.

Am 23. Januar 1956 verpachtete die Antragsgegnerin ein Ackergrundstück von 1 ha für die Zeit vom 1. Februar 1956 bis zum 31. Oktober 1960 an den Landwirt S [REDACTED], der jedoch bereits im April 1956 die Pachtung wieder aufgab. Auf Grund einer mündlichen Vereinbarung mit der Antragsgegnerin von 6. Juni 1956 übernahm die Antragstellerin das von S [REDACTED] gepachtete Grundstück. Die Pachtgrundstücke der Antragstellerin waren in Wirklichkeit größer als in den Verträgen vom 22. und 23. Januar 1956 angegeben. Eine Klage der Antragsgegnerin auf Zahlung von weiterem Pachtzins wurde jedoch abgewiesen, weil die Beteiligten bei der Übernahme der Pachtung S [REDACTED] durch die Antragstellerin vereinbart

- 3 -

hätten, daß eine etwaige Mehrpacht wegen der Flächendifferenz durch Zahlung eines Pauschalbetrages von 240 DM jährlich ausgeglichen werde.

Durch Einschreibebrief vom 24. Juni 1961 - eingegangen bei der Antragstellerin am 28. Juni 1961 - kündigte die Antragsgegnerin den Pachtvertrag über das ursprünglich an Schneider verpachtete Grundstück zum 1. Januar 1962 und den Pachtaustauschvertrag vom 22. Januar 1956 zum 1. Februar 1962. Die Antragstellerin ist der Auffassung, daß eine Kündigung des Pachtaustauschvertrages nicht vor dem 1. Februar 1966 möglich sei und daß der mündliche Pachtvertrag vom 6. Juni 1956 erst zum 6. Juni 1962 gekündigt werden könne. Sie hat am 9. Oktober 1961 mit der Begründung, daß sie zur Sicherung ihrer Existenz auf das Pachtland angewiesen sei, beantragt, über die Wirksamkeit der Kündigung des Pachtaustauschvertrages anstelle des Prozeßgerichts zu entscheiden, die Kündigung für unwirksam zu erklären und die Pachtdauer des ursprünglich von Schneider gepachteten Grundstücks auf weitere sechs Jahre festzusetzen. Hilfsweise hat die Antragstellerin gebeten, den Pachtschutzantrag, soweit er verspätet sein sollte, nachträglich zuzulassen.

Die Verpächterin hat Zurückweisung der Anträge beantragt. Sie hält den Pachtschutzantrag für verspätet. Im übrigen macht sie geltend, der auf zehn Jahre abgeschlossene Pacht-austauschvertrag sei durch mündliche Vereinbarungen hinsichtlich der Pachtfläche und des Pachtzinses abgeändert worden. Dieser abgeänderte Vertrag unterliege als formloser Vertrag der Kündigung zum Schluß des Pachtjahres. Eine Pachtver-längerung sei nicht gerechtfertigt, weil die Antragstellerin keinen landwirtschaftlichen Betrieb unterhalte und die Pacht-grundstücke nicht selbst bewirtschafte.

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



Das Amtsgericht (Landwirtschaftsgericht) hat festgestellt, daß der Pachtvertrag vom 6. Juni 1956 auf Grund der Kündigung vom 28. Juni 1961 zum 6. Juni 1962 ablaufe, und die Anträge der Antragstellerin, die Kündigung der Verträge vom 6. Juni 1956 und 22. Januar 1956 für unwirksam zu erklären sowie den Pachtvertrag vom 6. Juni 1956 auf sechs Jahre zu verlängern, zurückgewiesen. Die sofortige Beschwerde der Pächterin hatte keinen Erfolg. Mit der Rechtsbeschwerde verfolgt die Antragstellerin den Pachtschutzantrag weiter. Die Verpächterin bittet, das Rechtsmittel als unzulässig zu verwerfen.

II.

Die Rechtsbeschwerde ist, da sie vom Oberlandesgericht nicht zugelassen ist (§ 24 Abs. 1 LwVG) und auch keiner der Fälle des § 24 Abs. 2 Nr. 2 LwVG vorliegt, nur zulässig, wenn das Beschwerdegericht von einer in der Rechtsbeschwerdebeurteilung angeführten Entscheidung eines der in § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG bezeichneten Gerichte abgewichen ist und der Beschluß auf der Abweichung beruht.

1. Das Amtsgericht und das Oberlandesgericht haben übereinstimmend die mündliche Vereinbarung der Beteiligten vom 6. Juni 1956, die nicht nur die Übernahme des ursprünglich an Schneider verpachteten Grundstücks durch die Antragstellerin zum Gegenstand gehabt, sondern auch den Inhalt des Pachtvertrages vom 22. Januar 1956 wegen der Flächendifferenzen dahin geändert habe, daß die Antragstellerin der Antragsgegnerin neben der pachtweisen Überlassung der Austauschfläche von 1,34 ha einen Pauschalbetrag von 240 DM jährlich zu zahlen habe, als einen neuen formlosen Pachtvertrag gewertet, der an die Stelle der schriftlichen Verträge vom 22. und

23. Januar 1956 getreten sei, so daß nunmehr lediglich ein Pachtvertrag auf unbestimmte Zeit vorgelegen habe. Die Kündigung der Verpächterin sei deshalb zum 6. Juni 1962 wirksam gewesen. Diese Ausführungen werden von der Rechtsbeschwerde nicht beanstandet. Die Antragstellerin wendet sich lediglich gegen die Zurückweisung des Pachtschutzantrages.

2. Nach § 8 Abs. 3 Satz 1 Buchst. a LPG ist ein Pachtschutzantrag nur dann zulässig, wenn er im Falle der Kündigung spätestens zwei Monate nach Zugang der Kündigung bei dem Gericht eingeht. Das Gericht kann den Antrag nachträglich zulassen, wenn es zur Vermeidung einer unbilligen Härte geboten erscheint und der Vertrag noch nicht abgelaufen ist (§ 8 Abs. 3 Satz 2 LPG).

a) Der Pachtschutzantrag der Antragstellerin ist nicht innerhalb der gesetzlichen Frist gestellt worden. Das Oberlandesgericht ist der Auffassung des Amtsgerichts, daß die Antragstellerin die Antragsfrist schuldhaft versäumt habe, nicht gefolgt, weil die Antragstellerin unwidersprochen vorgetragen habe, daß sie von der landwirtschaftlichen Berufsvertretung, an die sie sich rechtzeitig gewandt habe, nicht auf die gesetzliche Antragsfrist hingewiesen worden sei. Gleichwohl hat das Beschwerdegericht den verspäteten Pachtschutzantrag nicht zugelassen. Es führt dazu aus: Die Entscheidung über die Zulassung des Pachtschutzantrages sei ebenso wie die Entscheidung über den Pachtschutzantrag selbst darauf abzustellen, ob die wirtschaftliche Lebensgrundlage des Pächters von dem Fortbestehen des Pachtvertrages abhängt. Dies ergebe sich aus der gesetzlichen Regelung. Der Pachtschutz müsse daher auf die Fälle beschränkt sein, in denen eine Fürsorge des Staates durch einen Eingriff in die Vertragsfreiheit des Grundstückseigentümers dringend geboten sei; in Fällen,

in denen die Nutzung der Pachtflächen für den Pächter zwar vorteilhaft, aber nicht entscheidend für seine wirtschaftliche Existenz sei, könne Pachtschutz nicht in Betracht kommen. Bei Berücksichtigung dieser allgemeinen Grundsätze dürfe nicht außer Betracht bleiben, daß die Antragstellerin - nach ihren eigenen Angaben - auf den gepachteten Ackergrundstücken die Anbau- und Erntearbeiten durch familienfremde landwirtschaftliche Unternehmer besorgen lasse und auf den gepachteten Grünlandgrundstücken lediglich sieben Mutterschafe mit den dazu gehörigen Lämmern weiden lasse. Eine derartige Nutzung der Pachtgrundstücke sei zwar noch als eine landwirtschaftliche Nutzung im Sinne des Landpachtgesetzes anzusehen; doch könne in ihr die wirtschaftliche Lebensgrundlage der Antragstellerin weder ganz oder auch nur zu einem wesentlichen Teil begründet sein. Die ordnungsmäßige Düngung, Bearbeitung und Bestellung landwirtschaftlicher Nutzflächen sei - mindestens auf längere Zeit - bei einer derartigen Wirtschaftsweise nicht gesichert. Diese Art der Nutzung von Pachtgrundstücken könne daher mit den berechtigten und berücksichtigungswerten Belangen der Verpächterin nicht in Einklang gebracht werden.

b) Die Rechtsbeschwerde macht geltend, das Beschwerdegericht sei von mehreren Entscheidungen des Oberlandesgerichts Celle, insbesondere von den Beschlüssen vom 13. Februar 1951 (FdL 1951, 138) und 17. September 1956 (RdL 1957, 80) abgewichen, weil es bei der Entscheidung über die nachträgliche Zulassung des Pachtschutzantrages lediglich geprüft habe, ob der Antrag sachlich Erfolg verspreche oder nicht. Außerdem sei das Beschwerdegericht, da es offensichtlich den Antrag auf Pachtverlängerung als unbegründet zurückgewiesen habe, auch von dem Beschluß des Bundesgerichtshofs vom 20. Oktober 1953 (V BLw 48/53, RdL 1954, 11) abgewichen, weil es die nach dieser Entscheidung erforderliche Interessenabwägung nicht vorge-

nommen habe. Das Oberlandesgericht Celle hat in dem Beschluß vom 13. Februar 1951 ausgesprochen, daß die Gründe für die nachträgliche Zulassung des Pachtschutzantrages nicht die gleichen seien, die für eine Verlängerung des Pachtverhältnisses in Betracht kämen; die Gründe für die Zulassung des Antrages träten vielmehr an die Stelle der Gründe für eine Wiedereinsetzung in den vorigen Stand. Auch in dem Beschluß vom 17. September 1956 heißt es, die nachträgliche Zulassung des Pachtschutzantrages ähnele einer Wiedereinsetzung in den vorigen Stand gegen den Ablauf der Beschwerdefrist. Der Rechtsbeschwerde ist darin zuzustimmen, daß das Beschwerdegericht bei der Auslegung des § 8 Abs. 3 Satz 2 LPG von den vorbezeichneten Entscheidungen des Oberlandesgerichts Celle insofern abgewichen ist, als es die Ablehnung der nachträglichen Zulassung des Pachtschutzantrages darauf gestützt hat, daß eine Pachtverlängerung nicht in Betracht komme, während nach Auffassung des Oberlandesgerichts Celle die Frage, ob der Pachtschutzantrag sachlich Erfolg verspricht oder nicht, für die Entscheidung über die Zulassung eines verspäteten Antrages keine Rolle spielt. Eine Abweichung im Sinne des § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG liegt somit vor. Die Zulässigkeit der Rechtsbeschwerde setzt jedoch weiter voraus, daß der angefochtene Beschluß auf der Abweichung beruht. Die Abweichung muß also für die angefochtene Entscheidung ursächlich gewesen sein. Eine Ursächlichkeit ist nur dann zu bejahen, wenn das Oberlandesgericht ohne die geltend gemachte Abweichung anders entschieden haben würde (vgl. Beschluß des Senats vom 11. Dezember 1956, V BLw 43/56, RdL 1957, 76). Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Falle nicht gegeben. Das Oberlandesgericht hat nicht etwa, wie die Rechtsbeschwerde meint, den Antrag auf Pachtverlängerung als unbegründet zurückgewiesen, sondern ebenso wie das Amtsgericht - wenn auch mit anderer Begründung - eine nachträgliche

Zulassung des Antrages abgelehnt und deshalb die sofortige Beschwerde der Pächterin zurückgewiesen. Während das Amtsgericht der Auffassung ist, daß die Antragstellerin an der Versäumung der Antragsfrist ein Verschulden treffe, hat das Beschwerdegericht die Zulassung des Antrages mit der Begründung abgelehnt, daß der Pachtschutzantrag selbst nicht gerechtfertigt sei. Das Oberlandesgericht würde somit, wenn es den Antrag nachträglich zugelassen hätte, die Voraussetzungen für eine Pachtverlängerung verneint haben. Ein Pachtschutzantrag ist zwar, wenn er verspätet gestellt ist, ohne sachliche Prüfung als unzulässig zurückzuweisen, während bei rechtzeitiger Antragstellung und Fehlen der sachlichen Voraussetzungen der Antrag als unbegründet zurückzuweisen ist. Diesem Unterschied kommt jedoch bei der Beantwortung der Frage, ob der angefochtene Beschluß auf der geltend gemachten Abweichung beruht, keine entscheidende Bedeutung zu; denn das Beschwerdegericht wäre ohne die geltend gemachte Abweichung, also bei Zulassung des Pachtschutzantrages, nicht zu einer anderen Entscheidung, sondern ebenfalls zu einer Zurückweisung des Pachtschutzantrages gelangt. Infolge dessen beruht der angefochtene Beschluß nicht auf der geltend gemachten Abweichung.

Eine Abweichung im Sinne des § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG wäre allerdings zu bejahen, wenn das Oberlandesgericht bei der Prüfung der sachlichen Voraussetzungen für eine Pachtverlängerung von den Rechtsgrundsätzen abgewichen wäre, die der Senat im Beschluß vom 20. Oktober 1953 aufgestellt hat. Dies ist jedoch nicht der Fall. Das Beschwerdegericht hat vielmehr unter ausdrücklicher Bezugnahme auf den vorerwähnten Beschluß insbesondere die Frage geprüft, ob die wirtschaftliche Lebensgrundlage der Antragstellerin ganz

oder zu einem wesentlichen Teil von dem Fortbestehen des Pachtverhältnisses abhängig ist. Das Oberlandesgericht hält auch bei der Wirtschaftsweise der Antragstellerin eine ordnungsmäßige Bewirtschaftung des Pachtlandes auf die Dauer nicht für gesichert. Im übrigen hat das Beschwerdegericht entgegen der Auffassung der Rechtsbeschwerde - wenn auch mit einer recht knapp gehaltenen Begründung - eine Interessenabwägung vorgenommen. Die Begründung des angefochtenen Beschlusses ergibt eindeutig, daß nach Auffassung des Oberlandesgerichts die weitere Nutzung des Pachtlandes für die wirtschaftliche Existenz der Antragstellerin nicht entscheidend ist und daß die Interessen der Antragsgegnerin einer Pachtverlängerung entgegenstehen. Es trifft deshalb nicht zu, daß das Beschwerdegericht bei der Auslegung des § 8 Abs. 1 LPG von der Rechtsauffassung des entscheidenden Senats abgewichen wäre. Ob für die Entscheidung über den Pachtschutzantrag selbst eine weitere Aufklärung des Sachverhalts erforderlich gewesen wäre, ist für die Frage der Abweichung ohne Bedeutung. Eine etwaige Gesetzesverletzung allein vermag die Zulässigkeit der Rechtsbeschwerde im Falle des § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG nicht zu rechtfertigen. Ob eine Gesetzesverletzung vorliegt, kann vielmehr nur bei Zulässigkeit der Rechtsbeschwerde geprüft werden.

3. Die Rechtsbeschwerde mußte deshalb ohne sachliche Nachprüfung des angefochtenen Beschlusses als unzulässig verworfen werden.

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

Dr. Tasche

Dr. Augustin

Dr. Piepenbrock