

Gesetz:

ZPO §§ 767, 1042; RPO §§ 2, 3

Rechtssatz:

- 1) Eine rechtskräftige Verurteilung zur Räumung (durch Schiedsspruch oder Urteil) steht einem Pachtschutzantrag auf Unwirksamkeitserklärung der Kündigung, auf der die Verurteilung beruht, nicht im Wege.
- 2) Das gesetzliche Verbot eines Verzichts auf die Rechte aus der Reichspachtschutzordnung bezieht sich auf einen "Verzicht im Voraus", nicht aber auf einen (ausdrücklich oder stillschweigend) nach erfolgter Kündigung des Pachtverhältnisses erklärten Verzicht des Pächters auf Pachtschutz.

Aktenzeichen:

V BLw 4/52

AG Eutin

Beschluss des BGH vom 17. Juni 1952

OLG Schleswig

B e s c h l u s s

In der Landwirtschaftssache

des Hofbesitzers Andreas von M [REDACTED] in E [REDACTED]-M [REDACTED],

Antragstellers, Beschwerdegegners und Rechts-
beschwerdeführers,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. M [REDACTED] in E [REDACTED],

g e g e n

den minderjährigen Hans Joachim L [REDACTED], gesetzlich ver-
treten durch seine Mutter, die Witwe Emilie L [REDACTED] geb.
P [REDACTED], beide auf R [REDACTED] bei M [REDACTED]/Holstein,

Antragsgegner, Beschwerdeführer und Rechtsbe-
schwerdegegner,

vertreten durch Rechtsanwalt [REDACTED],

wegen Pachtschutzes (Unwirksamkeitserklärung von Kündi-
gungen)

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat
für Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 17. Juni 1952
unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Prof. Dr. Pritsch,
der Bundesrichter Dr. Hückinghaus und Dr. Tasche sowie
der Obersten Landwirtschaftsrichter Ditges und Filter
beschlossen:

Auf die Rechtsbeschwerde des Antragstellers
werden die Beschlüsse des 3. Zivilsenats des Schles-
wig-Holsteinischen Oberlandesgerichts in Schleswig
vom 15. November 1951 und des Amtsgerichts in Eutin
vom 27. August 1951 aufgehoben.

- 2 -

Die Sache wird zu neuer Verhandlung und Entscheidung an das Amtsgericht in Eutin zurückverwiesen, dem auch die Entscheidung über die Kosten des Beschwerde- und Rechtsbeschwerdeverfahrens übertragen wird.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

G r ü n d e :

I.

Der Kaufmann B [REDACTED] in H [REDACTED] - H [REDACTED] ist Eigentümer des Gutes R [REDACTED] bei E [REDACTED]. Durch Vertrag vom 29. Juni 1946 hat er zusammen mit dem für ihn von der Militärregierung auf Grund des Gesetzes Nr 52 bestellten Treuhänder, dem Rechtsanwalt Dr. F [REDACTED] in H [REDACTED], den Antragsteller "mit der Oberleitung des landwirtschaftlichen Betriebes auf R [REDACTED]" für die Zeit vom 1. Juli 1946 bis zum 30. Juni 1952 beauftragt. Unter den Vertrag fiel der wesentliche Teil des Gutsbetriebes an Gebäuden, Räumlichkeiten und Ländereien in Größe von rund 100 ha. Der Antragsteller hat nach diesem Verträge alle für eine ertragreiche Bewirtschaftung erforderlichen Anordnungen zu treffen; der Eigentümer und sein Treuhänder haben sich jeder Einmischung zu enthalten. Der Antragsteller brauchte auf R [REDACTED] nicht Wohnung zu nehmen; die Bewirtschaftung sollte durch einen vom Antragsteller einzusetzenden Verwalter geführt werden. Das Risiko der Betriebsführung trug der Antragsteller. Der Eigentümer B [REDACTED] nahm am Ertrag "lediglich mit einer Summe teil, die dem Gegenwert von 2 dz/ha Roggen im ersten Jahr, 2,5 dz/ha Roggen im zweiten Jahr sowie 3 dz/ha Roggen vom dritten Jahre ab entspricht". Der Antragsteller hatte die Finanzierung zu übernehmen und "alle ordentlichen und außerordentlichen Abgaben, Lasten, Leistungen, die auf dem Gute ruhen oder gesetzlich oder tatsächlich auferlegt werden", soweit sie nicht vom Verträge ausgenommene Teile des Gutes betreffen, zu tragen. Weiter ist er verpflichtet, Inventar und Ernte auf seine

Kosten gegen Feuergefahr, das Getreide auch gegen Hagel-
schaden zu versichern und die erforderlichen Haftpflicht-
versicherungen auf seine Kosten abzuschließen. Ebenso
hat er auch die Prämien für die Gebäudeversicherung zu
tragen, soweit sie sich auf unter den Vertrag fallende
Gebäude beziehen. Weiter hat er für die ordnungsgemäße
Instandhaltung dieser Gebäude sowie des Inventars auf
seine Kosten Sorge zu tragen. Das lebende und tote Inven-
tar ist von ihm auf dem Stand zu halten, in dem es sich bei
Vertragsabschluss befindet; abgängig werdende Teile sind
von ihm auf seine Kosten zu ersetzen. Von ihm zusätzlich
beschaffte Maschinen und Inventarstücke kann der Eigen-
tümer bei Vertragsende auf seinen Wunsch zum Tagespreis
übernehmen. Der Unterschied zwischen den Vorräten bei Be-
ginn und beim Ende des Vertrages ist in Geld auszugleichen.
Der Vertrag läuft über die vorgesehene Dauer jeweils um
ein Jahr weiter, wenn er nicht spätestens 1/2 Jahr vor Ab-
lauf gekündigt wird. Nach Nr 10 des Vertrages sind "Meinungs-
verschiedenheiten der Parteien durch ein Schiedsgericht
zu entscheiden", über dessen Zusammensetzung der Antragstel-
ler und Brinckmann am 23. Mai 1947 die im Vertrag in Aus-
sicht genommenen näheren Bestimmungen getroffen haben.

Am 5. November 1949 hat B [REDACTED] das Gut an den
Antragsgegner verkauft, der dabei die Rechte und Pflichten
aus dem Verträge vom 29. Juni 1946 übernommen hat. Der
Antragsgegner ist noch nicht als Eigentümer eingetragen;
Gefahr und Nutzungen des Gutes sind aber auf ihn überge-
gangen. Er übt auch die Rechte und Pflichten seines Ver-
käufers B [REDACTED] aus. Mit Schreiben vom 26. September
und 25. Oktober 1950 sowie vom 5. Januar 1951 hat der An-
tragsgegner dem Antragsteller wegen angeblicher Vertrags-
verletzungen fristlos gekündigt. Der Antragsteller bestritt

demgegenüber die Möglichkeit einer Kündigung und den Kündigungsgrund. Beide Parteien riefen im September 1950 das Schiedsgericht an und trugen eine Reihe von Streitpunkten vor. Der Antragsgegner verlangte insbesondere die Feststellung, dass das Vertragsverhältnis rückwirkend bereits ab 1. Juli 1950 aufgehoben sei. Nach mehreren Verhandlungen und Beweisaufnahme erließ das Schiedsgericht im Februar 1951 folgenden Teilschiedsspruch:

"Unter Feststellung, dass die Kündigung des Vertrages wirksam auf den 1. Juli 1951 ausgesprochen ist, wird der Beklagte (Antragsteller) verurteilt, die Bewirtschaftung von R [REDACTED] mit dem 30. Juni 1951 einzustellen."

In den folgenden Verhandlungen vor dem Schiedsgericht stritten die Parteien über die finanzielle Abwicklung des Vertragsverhältnisses zum festgestellten Vertragsende. Der Antragsteller machte ein Zurückbehaltungsrecht wegen seiner Forderung, insbesondere aus entgangenem Gewinn für das letzte Vertragsjahr 1951/52 geltend. Der Antragsgegner wünschte die Abgabe der Wirtschaft zum 1. Juli 1951 sichergestellt zu sehen. Das Schiedsgericht erließ darauf am 4. Juli 1951 weiter folgenden Teilschiedsspruch:

"Der Beklagte (Antragsteller) wird verurteilt, den Hof R [REDACTED] zum 1. Juli 1951 an den Kläger (Antragsgegner) herauszugeben. Gleichfalls herauszugeben ist das gesamte zum Hof gehörige Inventar und vom lebenden Inventar folgende Tiere: 9 Pferde, 30 Milchkühe, 1 Bulle, 11 zweijährige Starken, 13 Kälber, 1 Eber, 2 Säue mit Ferkeln, 6 Läufer und 2 tragende Säue."

Die Entscheidung darüber, welcher Betrag an entgangenem Gewinn für das Jahr 1.7.1951 - 30.6.1952

vom Kläger an den Beklagten zu zahlen ist, und welche Ansprüche auf Entschädigung etwa sonst den Parteien zustehen, bleibt vorbehalten.

Das vom Beklagten geltend gemachte Zurückbehaltungsrecht kann dadurch abgewendet werden, dass der auf dem Hof angebaute und auf dem Halm stehende Roggen und Weizen und darüber hinaus 10 Milchkühe dem Beklagten übereignet werden; den Parteien wird anheimgegeben, einen entsprechenden Vertrag zu schließen."

Der erste Schiedsspruch ist den Parteien am 24. Februar, der letzte am 6. Juli 1951 zugestellt worden; beide sind danach mit Zustellungsurkunden auf der Geschäftsstelle des Landwirtschaftsgerichts in Tutin niedergelegt worden.

In dem beim Senat gleichzeitig anhängigen Verfahren V BLw 5/52 betreibt der Antragsteller die Aufhebung der Schiedssprüche. Im gegenwärtigen, von ihm am 23. Juli 1951 anhängig gemachten Verfahren hat er beim Amtsgericht (Landwirtschaftsgericht) beantragt, die Kündigungen des Antragsgegners vom 20. September und 25. Oktober 1950 sowie vom 5. Januar 1951 und ausserdem auch noch eine am 15. August 1951 vom Antragsgegner ausgesprochene Kündigung für unwirksam zu erklären. Er meint, alle Kündigungen müßten für unwirksam erklärt werden, weil Gründe zur fristlosen Kündigung nicht gegeben seien. Er hat gebeten, seinen verspätet gestellten Pachtschutzantrag auf Grund von § 41 Abs 4 LVO noch nachträglich zuzulassen, weil es zur Vermeidung einer unbilligen Härte und aus volkswirtschaftlichen Gründen geboten sei. Er habe den Antrag nicht innerhalb von zwei Monaten gestellt, weil er angenommen habe, das Vorbringen

des Antragsgegners könne niemals eine Kündigung rechtfertigen. Nach Erlass des ersten Teilschiedsspruchs habe er damit gerechnet, dass noch eine Verständigung über die Höhe des für das letzte Pachtjahr vom 1. Juli 1951 bis zum 30. Juni 1952 an ihn zu zahlenden Gewinns erzielt werde. Die Schiedsgerichtsentscheidung vom 4. Juli 1951 sei dann für ihn überraschend gekommen. Der Antragsgegner hat um Zurückweisung des Pachtschutzantrages gebeten, weil der Antragsteller die Antragsfristen versäumt habe und sein Vorbringen hierzu die Fristversäumung nicht rechtfertige, aber auch, weil der Pachtschutzantrag sachlich nicht gerechtfertigt sei, insbesondere eine sachliche Nachprüfung der Schiedssprüche nicht stattfinden dürfe.

Das Amtsgericht hat die "vom Antragsgegner ausgesprochenen Kündigungen als rechtlich bedeutungslos festgestellt". Es hat unter Berücksichtigung der von ihm im Parallelverfahren am selben Tage ausgesprochenen Aufhebung der Schiedssprüche die Kündigungen des Antragsgegners auf ihre sachliche Begründetheit nachgeprüft und diese auf Grund der tatsächlichen Feststellungen des Schiedsgerichts verneint, auch darauf hingewiesen, dass der Antragsgegner zur Kündigung nicht berechtigt gewesen sei, weil er noch nicht im Grundbuch als Eigentümer eingetragen stehe. Auf die sofortige Beschwerde des Antragsgegners hat das Oberlandesgericht den Pachtschutzantrag abgewiesen und dem Antragsteller die gerichtlichen und aussergerichtlichen Kosten auferlegt. Mit der Rechtsbeschwerde erstrebt der Antragsteller eine Wiederherstellung der Entscheidung des Amtsgerichts. Der Antragsgegner bittet um Zurückweisung der Rechtsbeschwerde.

II.

1. Der Antragsteller hat beantragt, die vom Antragsgegner am 20. September und 25. Oktober 1950 sowie am 5. Januar 1951 ausgesprochenen Kündigungen und ausserdem auch noch eine am 15. August 1951 ausgesprochene Kündigung für unwirksam zu erklären. Es handelt sich dabei also zweifelsfrei um Pachtschutzanträge auf Grund von § 3 Abs 1 Nr 1 RPO (und damit um eine Angelegenheit der Reichspachtschutzordnung, § 1 Buchst e LVO), mit deren Hilfe der Antragsteller (von ihm nach bürgerlichem Recht als rechtswirksam angenommenen) Kündigungen des Vertrages vom 29. Juni 1946 als eines Pachtvertrages durch eine Anordnung im Wege des Pachtschutzverfahrens für unwirksam erklärt haben will, woraus sich als Folge ein Weiterbestand des Vertrages über den 1. Juli 1951 hinaus bis zum vertragsmässig festgelegten Ende (30. Juni 1952) ergeben würde. Diese Rechtslage verkennen die Vorinstanzen, soweit sie sich mit der Frage der Rechtswirksamkeit der Kündigungen befassen, also von einer Pachtrechtsstreitigkeit im Sinne von § 1 Buchst f LVO ausgehen und entweder die Kündigungen als rechtswirksam feststellen (so Amtsgericht) oder "jedes Interesse des Antragstellers an der Feststellung, dass die Kündigung an sich nach dem Vertrage nicht habe ausgesprochen werden können" (so Oberlandesgericht), verneinen. Mit der Frage der Rechtswirksamkeit der Kündigungen (ausser der Kündigung vom 15. August 1951, die erst nach Erlass der Schiedssprüche erklärt worden ist) hat sich das Schiedsgericht in seinen Teilschiedssprüchen vom Februar 1951

und vom 4. Juli 1951 befasst. Es hat den fristlosen Kündigungen des Antragsgegners die rechtliche Wirkung versagt, weil er "nicht hinreichend dargelegt habe, dass der Antragsteller durch sein alleiniges oder überwiegendes Verschulden eine Fortführung des Vertrages unmöglich gemacht" habe; es hat aber eine Beendigung des Vertrages vom 29. Juni 1946 zum 1. Juli 1951, zum Schluss des damals laufenden Pachtjahres, für angezeigt gehalten und zu diesem Zeitpunkt eine vorzeitige Beendigung für geboten erachtet, weil der neue Eigentümer die Möglichkeit haben müsse, bald die notwendigen Reparaturen an den Gebäuden selbst vorzunehmen. Diese vom Schiedsgericht mit Wirkung zum 1. Juli 1951 als rechtswirksam festgestellte Beendigung des Pachtvertrages vom 29. Juni 1946 und ebenso die von ihm ausgesprochene Verurteilung des Antragstellers zur Herausgabe der Pachtung mit lebendem und totem Inventar zu diesem Zeitpunkt ist für die Parteien des Schiedsgerichtsverfahrens und damit für die Beteiligten des gegenwärtigen Verfahrens ebenso verbindlich, als wenn sie durch ein rechtskräftiges Urteil ausgesprochen worden wären (§ 1040 ZPO); gegenüber dieser rechtskräftigen Feststellung und Verurteilung kann der Antragsteller nicht mehr mit Erfolg geltend machen, der Antragsgegner sei noch nicht sein Vertragsgegner geworden und daher zur Kündigung des Vertrages vom 29. Juni 1946 nicht berechtigt gewesen. Da die vom Antragsteller im Verfahren V BLw 5/52 betriebene Aufhebung der Schiedssprüche ohne Erfolg ist, wie sich aus dem gleichzeitig in der vorbezeichneten Sache ergehenden Beschluss des erkennenden Senats ergibt, verbleibt es bürgerlich-rechtlich bei der vom Schiedsgericht ausgesprochenen Beendigung des Pacht-

vertrages zum 1. Juli 1951 und der Herausgabepflicht des Antragstellers zu diesem Zeitpunkt. Das Beschwerdegericht irrt aber, wenn es aus diesen rechtskräftigen Aussprüchen den Schluss zieht, für einen Pachtschutzantrag sei danach kein Raum mehr, da die Landwirtschaftsgerichte zur Abänderung der von einem anderen Gericht und damit auch von einem Schiedsgericht ergangenen Verurteilung zur Herausgabe nicht befugt seien. Schiedssprüchen kommt die gleiche Wirkung wie rechtskräftigen Urteilen zu (§ 1040 ZPO). Wie vor Inkrafttreten der Verfahrensordnung für Landwirtschaftssachen (1. Januar 1948; § 64 Abs 1 LVO) ein rechtskräftiges Urteil auf Herausgabe (Rückgabe) der Pachtsache einem Pachtschutzverfahren nicht im Wege stand, eine Pachtschutzanordnung auf Unwirksamkeitserklärung der dem Herausgabeteil zugrunde liegenden Kündigung vielmehr eine nach § 767 ZPO rechtserhebliche Einwendung gegen das rechtskräftige Urteil begründete (Pritsch, Pachtnotrecht, § 3 Bem E I, 1 S 39 - eine Pachtschutzanordnung gilt nach § 8 Abs 1 EPO für die Vertragsteile als Vertragsinhalt, sie wirkt also wie eine nach Erlass eines rechtskräftigen Urteils zwischen den Vertragsteilen getroffene Vereinbarung -), so kommt auch gegenüber einem Schiedsspruch einem Pachtschutzverfahren die gleiche rechtliche Wirkung zu; auch Verurteilungen durch Schiedssprüche können auf Grund nachträglich entstandener Einwendungen entsprechend § 767 ZPO zu Fall gebracht werden (Stein-Jonas-Schönke, § 1042 Bem VII; Baumbach-Lauterbach, § 1042 Bem 3 D). Hiernach kann das vom Antragsteller betriebene Pachtschutzverfahren nicht wegen des Vorliegens der Teilschiedssprüche als unzulässig angesehen werden.

2.a) Das Pachtschutzverfahren wäre jedoch als unzulässig anzusehen, wenn der Antragsteller rechtswirksam auf seine Rechte aus der Pachtschutzordnung verzichtet hätte. Die Erwägungen des Beschwerdegerichts in der Parallelsache V BLW 5/52 laufen darauf hinaus, dass ein solcher Verzicht in dem Verhalten des Antragstellers im Verfahren vor dem Schiedsgericht zu erblicken sei. Es erwägt dort nämlich, dass ein Verzicht auf die Rechte aus der Pachtschutzordnung nach der ausdrücklichen Vorschrift des § 2 Abs 1 RPO unzulässig sei. Dieses Verzichtsverbot beziehe sich aber - entsprechend der Auffassung von Pritsch (Pachtnotrecht, § 2 Bem I S 26) - nur auf "generelle, vorherige Verzichte"; zulässig dagegen sei der Verzicht in einem Zeitpunkt, in dem die tatsächlichen Verhältnisse, die eine Anrufung des Pachtschutzgerichts (Landwirtschaftsgerichts) ermöglichten, bereits klarlägen, d.h. wenn der Pächter seine Schutzrechte nach ihrer Entstehung oder kurz davor, also erst bei völliger Übersicht über die Folgen seines Tuns, aus der Hand gebe. In diesem Rahmen sei sowohl ein ausdrücklicher wie ein stillschweigender Verzicht möglich. Nachdem das Beschwerdegericht in dem Parallelverfahren von dieser Rechtsgrundlage aus die Frage eines Verzichts auf die sich aus § 2 Abs 2 RPO an sich ebenfalls ergebende Unzulässigkeit einer schiedsrichterlichen Entscheidung behandelt und einen solchen Verzicht bejaht hat, schließt es seine Erwägungen ab mit der Feststellung, der Antragsteller habe sich somit seiner bereits bestehenden Pachtschutzrechte in rechtlich zulässiger Weise durch Unterwerfung unter ein schiedsgerichtliches Verfahren begeben. Diesen Rechtsstandpunkt des Beschwerdegerichts bekämpft der

Rechtsbeschwerdeführer in dem Parallelverfahren unter Hinweis auf Sauer-Weisser (Reichspachtenschutzordnung, 2. Aufl. 1943, § 2 Anm 3). Diese vertreten die Auffassung, das Antragsrecht auf Gewährung von Pachtschutz könne nur durch Nichtausübung ohne Rücksicht auf den Anlass hierzu im Rahmen der Ausschlussfristen untergehen. Pritsch bezieht sich zur Stütze seiner Meinung auf einen entsprechenden Rechtsentscheid des Kammergerichts vom 22. November 1923 (PrJMBL 1924, 231 - Recht 1924 S 72 Nr 208; ausführlicher abgedruckt in JW 1924, 831). In dem vom Kammergericht entschiedenen Fall hatten die Vertragsteile durch Vergleich vom 30. Oktober 1922 eine Beendigung des Pachtverhältnisses zum 1. März 1924 festgelegt; einen am 17. August 1923 vom Pächter gestellten Pachtschutzantrag bekämpfte der Verpächter mit dem Hinweis, der Pächter habe durch den Vergleich auf seine Pachtschutzrechte verzichtet. Das Kammergericht hat einen Verzicht aus den vom Beschwerdegericht angeführten Gründen (vgl oben) für an sich zulässig gehalten, für den von ihm entschiedenen Fall aber die Rechtswirksamkeit des Verzichts verneint, weil es sich um einen "Verzicht im voraus" handle. Wegen der Zulässigkeit eines Verzichts auf die Pachtschutzrechte hat es sich auf die Rechtsprechung des Reichsgerichts zu der vergleichbaren Frage der Zulässigkeit eines nach dem Gesetz ebenfalls verbotenen Verzichts auf die Mieterschutzrechte (RG vom 9. Mai 1922, RGZ 104, 308) bezogen. Bei dem vom Reichsgericht entschiedenen Fall handelte es sich um die Zulässigkeit eines Verzichts auf die Zustimmung des Mieteinigungsamts zum Ablauf eines Mietverhältnisses. Das Reichsgericht führt dazu aus (aaO S 312): Ebensogut wie

der Mieter durch seine Kündigung die Auflösung des Mietverhältnisses ohne Zustimmung des Mieteinigungsamts herbeiführen könne, müsse er auch befugt sein, sich mit dem Ablauf eines ohne Kündigung endigenden Mietverhältnisses, wenn auch nicht lange vorher, so doch bei oder nach dessen Ablauf wirksam einverstanden zu erklären; verboten seien nur Vereinbarungen, durch die im voraus eine Kündigung des Vermieters ohne Zustimmung des Mieteinigungsamts für wirksam erklärt werde. Es bestehen keine Bedenken, diese vom Reichsgericht für das Mieterschutzrecht entwickelten Grundsätze mit dem Kammergericht und Pritsch (ebenso auch Wagemann-Marwitz, Preußische Pachtschutzordnung, 3. Aufl 1926, Anm 1 zu § 7 S 111/12) entsprechend auf das landwirtschaftliche Pachtschutzrecht zu übertragen. Damit ist aber nur im voraus ein Verzicht auf die Pachtschutzrechte wirkungslos, und die im Entwurf des Landpachtgesetzes vorgesehene Neuregelung, die einen Verzicht auf die Pachtschutzrechte nur in einem langfristigen Pachtvertrag im Sinne des Gesetzes und weiter nur einen Verzicht als zulässig bezeichnet, der zur Beilegung eines Pachtstreits vor Gericht oder vor einer berufsständischen Pachtschiedsstelle erklärt wird (§ 10 des Regierungsentwurfs eines Landpachtgesetzes; Bundestagsdrucksache Nr 1812), stellt eine Lockerung dieses Grundsatzes dar. Die vom Reichsgericht entwickelten Gesichtspunkte lassen es aber gerechtfertigt erscheinen, auch einem Verzicht die Rechtswirksamkeit zuzubilligen, der in einem Zeitpunkt ausgesprochen wird, der dem für die Beurteilung im Mieterschutzrecht maßgebenden entspricht. Der entscheidende Zeitpunkt, sich auf Mieterschutz zu berufen oder auf ihn zu verzichten, kann, wie

das Reichsgericht hervorhebt, erst bei oder nach Ablauf des Mietvertrages als gegeben angesehen werden (sofern es sich nicht um eine Regelung innerhalb eines anhängigen Mietaufhebungsverfahrens handelt). Beim landwirtschaftlichen Pachtschutz kann es aber nicht auf den Zeitpunkt des Vertragsablaufs entscheidend ankommen. Denn in Abweichung vom Mieterschutzrecht, das eine Kündigung des Mietvertrages durch den Vermieter nicht zulässt, sondern diesem nur ein gerichtliches Verfahren auf Aufhebung des Mietvertrages gewährt, ist das Kündigungsrecht des Verpächters bei einem Landpachtvertrag nicht eingeschränkt; gegenüber einer Kündigung des Verpächters ist dem Pächter lediglich das Recht auf Pachtschutz eingeräumt und die Ausübung dieses Rechtes von der rechtzeitigen Anrufung (früher des Pachtamts, jetzt) des Landwirtschaftsgerichts abhängig (§ 41 Abs 2 Buchst a LVO). Würde man im Landpachtrecht entsprechend der Rechtslage im Mieterschutzrecht einen Verzicht auf die Geltendmachung von Pachtschutz erst bei oder nach Ablauf des Vertrages anerkennen, so würde gerade der mit dem Pachtschutz verfolgte Zweck in Frage gestellt werden, auf dem Gebiet des Landpachtrechts Ordnung zu schaffen, nämlich im Interesse einer Ertragssicherung eine ruhige und störungsfreie Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Bodens zu ermöglichen und damit einen geordneten Ablauf zu Ende gehender Pachtverträge und einen entsprechend geordneten Anlauf der Wirtschaft in der Hand eines neuen Bewirtschafters (des selbst wirtschaftenden Eigentümers oder eines neuen Pächters) zu gewährleisten. In gleicher Weise sind daher die Allgemeinheit und auch Pächter und Verpächter daran interessiert, dass rechtzeitig Klarheit

über Ablauf oder Fortbestand eines Pachtverhältnisses geschaffen wird. Diese Erwägungen aus einem leitenden Grundgedanken der Pachtschutzordnung führen zu dem Schluss, dass ein Verzicht auf Pachtschutz gegenüber einer Kündigung von dem Zeitpunkt ab zulässig sein muss, von dem ab die Frist für die Inanspruchnahme von Pachtschutz zu laufen beginnt, also vom Zeitpunkt des Zugangs der Kündigung ab; von diesem Zeitpunkt ab hat sich der Pächter innerhalb von zwei Monaten darüber schlüssig zu werden (§ 41 Abs 2 Buchst a LVO); ob er Pachtschutz in Anspruch nehmen will oder nicht. Einen Verzicht "schon für eine kurze Zeit vorher" (vor einer Kündigung) zuzulassen (so wohl OLG Oldenburg vom 8. März 1947, DRspr II, 280 (19a) = JBl Oldenburg 1947, 52) erscheint innerlich nicht begründet und muss zu einer unerwünschten Unklarheit führen.

Da das Schiedsgericht rechtskräftig den fristlosen Kündigungen die Rechtswirksamkeit versagt und eine Beendigung des Pachtvertrages zum 1. Juli 1951 durch den Teilschiedsspruch vom Februar 1951 ausgesprochen hat, wird man davon ausgehen müssen, dass dem Antragsteller erst mit der Zustellung dieses Schiedsspruchs (24. Februar 1951) eine rechtswirksame Kündigung zugegangen ist oder erst in diesem Zeitpunkt der Grund für den Vertragsablauf (§ 3 Abs 1 Nr 3 RPO und § 41 Abs 2 Buchst c LVO) erkennbar geworden und damit auch erst als eingetreten anzusehen ist. Erst von diesem Zeitpunkt ab sind daher auch für ihn die Voraussetzungen für eine Anrufung des Landwirtschaftsgerichts zum Zwecke der Erlangung von Pachtschutz gegeben. Das ist offenbar auch die Auffassung des Schiedsgerichts selbst, wie dem Schluss von Absatz 1

der Entscheidungsgründe des Teilschiedsspruchs vom 4. Juli 1951 zu entnehmen ist. Damit würde das Verhalten des Antragstellers im Schiedsgerichtsverfahren in der Zeit vor dem 24. Februar 1951 für die Frage eines stillschweigenden Verzichts auf Pachtschutz ausscheiden. Für die Zeit danach fehlt es im angefochtenen Beschluss und auch im Beschluss des Beschwerdegerichts in der Parallelsache an jeder auf Tatsachen gestützten Begründung für das Vorliegen eines Verzichts auf Pachtschutz durch den Antragsteller. Zeitablauf allein und ebenso auch ungenutztes Verstreichenlassen der Antragsfristen für die Geltendmachung von Pachtschutz reichen für die Annahme eines stillschweigenden Verzichts nicht aus. Insofern bedarf der Sachverhalt daher noch weiterer Aufklärung durch die Tatsacheninstanz.

b) Nach § 41 Abs 2 Buchst a oder c LVO hätte der Pachtschutzantrag spätestens bis zum 24. April 1951 gestellt werden müssen. Er wäre daher auch als unzulässig zurückzuweisen, wenn die Voraussetzungen für eine nachträgliche Zulassung nach § 41 Abs 4 LVO nicht gegeben sind. Ob dies der Fall ist, bedarf ebenfalls noch der Aufklärung und Entscheidung durch die Tatsacheninstanzen, die - von ihrem Standpunkt aus folgerichtig - sachlich auf diese Frage nicht eingegangen sind.

c) Nach dem eigenen Vortrag des Antragstellers würde im übrigen das Pachtschutzverfahren unzulässig sein, wenn, wie er geltend macht, zwischen ihm und dem Antragsgegner keine vertraglichen Beziehungen und damit kein Pachtvertrag beständen. Durch die Schiedssprüche sind

keine rechtskräftigen Feststellungen für das Bestehen eines Pachtvertrages getroffen worden. In dem gleichzeitig in der Parallelsache ergangenden Beschluss (unter 2b, bb der Gründe) wird darauf hingewiesen, dass auch vor der Eintragung des Antragsgegners als Eigentümer im Grundbuch - entsprechend dem übereinstimmenden Willen von Verkäufer, Käufer und Pächter - pachtvertragliche Beziehungen zwischen dem Antragsteller und dem Antragsgegner gegeben sein können.

3. Zwecks neuer Verhandlung und Entscheidung über die Frage der Zulässigkeit des Pachtschutzantrages des Antragstellers (und auch über die unter 2c behandelte Frage) musste daher die Sache an die Tatsacheninstanz zurückverwiesen werden (§ 11 Abs 3 LVR). Da weder im ersten noch im zweiten Rechtszug eine tatsächliche Aufklärung in dieser Richtung stattgefunden hat, erschien es angezeigt, die Sache, wie vom Rechtsbeschwerdeführer auch beantragt, an das Amtsgericht zurückzuverweisen; eine Zurückverweisung nur an das Beschwerdegericht würde

den Beteiligten zumindest in der Frage der nachträglichen Zulassung, möglicherweise auch in der Sache selbst praktisch eine Instanz nehmen.

Dem Amtsgericht war auch die Entscheidung über die Kosten des Beschwerde- und Rechtsbeschwerdeverfahrens zu übertragen.

Dr. Fritsch

Dr. Hückinghaus

Dr. Tasche