

B e s c h l u ß

In der Landwirtschaftssache

der Anna W[REDACTED] in K[REDACTED] auf S[REDACTED],

Antragsgegnerin (Verpächterin), Beschwerde- und Rechtsbeschwerdeführerin,

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

gegen

den Landwirt Johann P[REDACTED] in K[REDACTED] auf S[REDACTED]

Antragsteller (Pächter), Beschwerde- und Rechtsbeschwerdegegner,

wegen Pachtverlängerung

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat für Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 5. Juli 1955 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche, der Bundesrichter Dr. Hückinghaus und Dr. Piepenbrock sowie der landwirtschaftlichen Beisitzer Berk und Dr. Toepsch

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluß des III. Zivilsenats (Senats für Landwirtschaftssachen) des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts in Schleswig vom 16. Dezember 1954 wird auf Kosten der Antragsgegnerin als unzulässig verworfen, die dem Antragsteller auch die außergerichtlichen Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens zu erstatten hat.

Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerdeverfahren wird auf 1600 - 1700 DM festgesetzt.

I.

Durch Vertrag vom 2. Mai 1950 hat der Antragsteller von den Geschwistern Anna und Georg W. den 11 1/2 ha großen Schmiedehof in K. auf S. für die Zeit vom 1. April 1950 bis zum 31. März 1955 gepachtet. Georg W. ist im Laufe des gegenwärtigen Verfahrens verstorben und von der jetzt 72 Jahre alten Antragsgegnerin beerbt worden. Der in bar zu zahlende Pachtzins beträgt 720 DM jährlich. Daneben hat der Pächter täglich 2 l Milch, wöchentlich 1 Pfund Butter, jährlich 1 Schwein im Lebendgewicht von etwa 250 Pfund, Kartoffeln für 2 Personen und Futterkorn für 5 Hühner zu liefern. Außerdem hat er auch die Zahlung der auf den Hof entfallenden Lastenausgleichsabgabe übernommen. Der Antragsteller ist im Frühjahr 1950 aus russischer Kriegsgefangenschaft zurückgekehrt. Er ist verheiratet und hat vier Kinder.

Der Antragsteller hat um Pachtverlängerung gebeten und zur Begründung vorgetragen, er habe sich mit der Pachtung erst eine Existenz gegründet. Dies sei ihm recht schwer geworden, weil er in den ersten beiden Jahren Mißernten gehabt habe. Jetzt sei er voll auf dem laufenden. Die Überschüsse habe er wieder in den Betrieb hineingesteckt. Er habe die Absicht, im Neuen Koogsüdlich des Hindenburgdammes zu siedeln und auch einen entsprechenden Antrag gestellt. Die Siedlung werde aber nicht vor Frühjahr 1956 beginnen können. Wenn er die Pacht mit dem Ablauf des Pachtvertrages abgeben müsse, verliere er seine mühsam aufgebaute Existenz. Er hat deshalb beantragt, das Pachtverhältnis um drei Jahre zu verlängern.

Die Antragsgegnerin hat Zurückweisung des Antrages beantragt. Sie macht geltend, der Antragsteller habe den Pachtbesitz vernachlässigt und in der ersten Zeit auch den Pachtzins nicht pünktlich gezahlt. Sie sei durch ihre und ihres Bruders Krankheit in Schulden geraten. Sie habe keine Aus-

sicht, bei einem Fortbestehen des Pachtvertrages die etwa 2000 DM betragenden Schulden zu tilgen. Wohl werde sie bei einer anderweitigen Verpachtung dazu in der Lage sein. Sie habe als neuen Pächter einen Flüchtling in Aussicht genommen, der einen Aufbaukredit von 10 000 DM zu erwarten habe und bereit sei, ihr Beköstigung und Pflege zu gewähren und das Inventar käuflich zu übernehmen, so daß sie ihre Schuldverpflichtung abdecken könne. Eine Pachtverlängerung sei ihr nicht zuzumuten, da auch die persönlichen Beziehungen zwischen ihr und dem Antragsteller eine Trübung erfahren hätten.

Das Amtsgericht (Landwirtschaftsgericht) hat das Pachtverhältnis um ein Jahr bis zum 31. März 1956 verlängert, das Oberlandesgericht die sofortige Beschwerde der Antragsgegnerin zurückgewiesen. Mit der Rechtsbeschwerde verfolgt die Antragsgegnerin ihren Antrag auf Versagung des Pachtschutzes weiter.

II.

1. Das Oberlandesgericht hält die Voraussetzungen für eine Pachtverlängerung für gegeben. Es führt dazu aus:

Der Antragsteller habe nach anfänglichen Schwierigkeiten, die durch Mißernten hervorgerufen seien, sich mühsam eine Existenz aufgebaut. Er habe zusätzlich totes und lebendes Inventar angeschafft, das ihm die Rücklage für ein anderweitiges Unterkommen, insbesondere für die demnächstige Übernahme einer Siedlung biete. Es sei anzunehmen, daß er als Spätheimkehrer bei einem Siedlungsvorhaben bevorzugt berücksichtigt werde. Ob er gerade eine Siedlung im Neuen Koog südlich des Hindenburgdammes bekommen werde, sei allerdings noch ungewiß. Der Antragsteller sei aber auf dieses Siedlungsvorhaben nicht angewiesen. Er werde im Laufe des Jahres, um das der Pachtvertrag verlängert sei, auch nach anderen Unterkunftsmöglichkeiten Umschau halten müssen. Daß er dabei Erfolg haben werde, könne nicht verneint werden. In der Erhaltung des zusätzlichen In-



ventars beruhe seine Daseinsgrundlage, die verloren gehe, wenn er die Pachtung zum vorgesehenen Termin räumen müsse. Er habe deshalb an einer kurzfristigen Pachtverlängerung ein außerordentlich starkes Interesse. Dem drohenden Existenzverlust des Pächters ständen bei der Verpächterin Zahlungsschwierigkeiten gegenüber, die aus dem Anwachsen von Arzt- und Krankenhauskosten entstanden seien, die aus den Pachteinahmen kaum abgedeckt werden könnten. Die Pachtleistungen des Antragstellers, die sich auf etwa 150 DM monatlich beliefen, seien angemessen. Mehr könne auch ein anderer Pächter nicht aufbringen. Ob eine Bezahlung der Schulden der Antragsgegnerin aus einem dem neuen Pächter zu gewährenden Aufbaukredit erfolgen könne, stehe noch dahin, da keineswegs sicher sei, ob der vorgesehene Pächter den Kredit erhalten werde. Die geldlichen Interessen der Antragsgegnerin könnten danach schwerlich so stark sein wie die Interessen des Antragstellers. Der von der Antragsgegnerin erhobene Vorwurf, der Antragsteller habe die Wirtschaft vernachlässigt, habe keine Bestätigung gefunden. Die Wirtschaftsführung des Antragstellers sei vielmehr nicht zu beanstanden. Der Pachtbetrieb sei bei ihm in guten Händen. Dagegen sei zweifelhaft, ob der vorgesehene neue Pächter, der 75 % erwerbsbeschränkt sei und eine Invalidenrente von 150 DM monatlich erhalte, ebenso gut werde wirtschaften können wie der Antragsteller, zumal da der Betrieb nach Art und Größe des Landes eine volle Arbeitskraft erfordere. In der Person des Antragstellers oder seiner Wirtschaftsweise läge keine Gründe vor, die das Vertrauensverhältnis zur Antragsgegnerin erschüttern könnten.

2. Die Rechtsbeschwerde macht geltend, der angefochtene Beschluß lasse jede Erörterung der Frage, inwieweit sich der Pächter vor Ablauf des Vertrages um eine andere Existenz bemüht habe, vermissen. Das Oberlandesgericht sei damit von der

Beschluß des Bundesgerichtshofs vom 20. Oktober 1953 (V BLw 48/53, RechtdLandw 1954, 11) abgewichen. Tatsächlich habe sich der Pächter überhaupt nicht um eine andere Pachtung oder Siedlerstelle bemüht. Der Grundsatz der Vertragstreue erfordere die Ablehnung einer Pachtverlängerung.

3. Die Rechtsbeschwerde ist unzulässig.

a) Die Begründung der Rechtsbeschwerde ist zwar erst nach Ablauf der im Gesetz (§ 26 Abs 2 LwVG) vorgesehenen Begründungsfrist eingegangen. Der Antragsgegnerin ist jedoch durch Beschluß des erkennenden Senats vom 6. April 1955 gegen die Versäumung der Frist die Wiedereinsetzung in den vorigen Stand erteilt worden, so daß die Rechtsbeschwerde rechtzeitig begründet ist.

b) Gleichwohl ist die Zulässigkeit der Rechtsbeschwerde zu verneinen. Nach § 24 Abs 2 Nr 1 LwVG findet gegen die in der Hauptsache erlassenen Beschlüsse des Oberlandesgerichts die Rechtsbeschwerde, wenn sie nicht vom Oberlandesgericht zugelassen ist, oder soweit es sich nicht um die Unzulässigkeit des Verfahrens vor den ordentlichen Gerichten oder um die Unzulässigkeit der Beschwerde handelt, nur statt, wenn das Oberlandesgericht von einer in der Beschwerdebegründung bezeichneten Entscheidung des Bundesgerichtshofs oder des früheren Obersten Gerichtshofs für die Britische Zone oder von einer in der Beschwerdebegründung bezeichneten Entscheidung eines anderen

Oberlandesgerichts abgewichen ist und der Beschluß auf dieser Abweichung beruht. Die Antragsgegnerin versucht, die Zulässigkeit der Rechtsbeschwerde damit zu begründen, daß das Oberlandesgericht von der angeführten Entscheidung des erkennenden Senats abgewichen sei. In Wirklichkeit liegen jedoch die Voraussetzungen für die Statthaftigkeit des Rechtsmittels nicht vor. Die Zulässigkeit der Rechtsbeschwerde im Falle des

§ 24 Abs 2 Nr 1 LwVG setzt voraus, daß das Oberlandesgericht in der Beurteilung einer Rechtsfrage von einer Entscheidung eines der angeführten Gerichte abgewichen ist. Daß es sich um die abweichende Beurteilung einer Rechtsfrage handeln muß, folgt ohne weiteres daraus, daß die Rechtsbeschwerde nur auf eine Gesetzesverletzung gestützt werden kann (§ 27 LwVG). Die Frage, ob eine Gesetzesverletzung vorliegt, kann allerdings erst geprüft werden, wenn die Zulässigkeit der Rechtsbeschwerde gemäß § 24 LwVG feststeht.

Die Zulässigkeit der Rechtsbeschwerde hängt somit davon ab, ob das Oberlandesgericht bei der Prüfung der Voraussetzungen für die Pachtverlängerung eine Rechtsfrage abweichend von dem Beschluß des erkennenden Senats vom 20. Oktober 1953 beantwortet hat. Bei dieser Entscheidung handelt es sich ebenso wie im gegenwärtigen Verfahren um die Anwendung der Vorschrift des § 8 Abs 1 Buchst b LPG, wonach das Gericht einen fristgemäß ablaufenden Pachtvertrag auf angemessene Zeit verlängern kann, wenn die Verlängerung dringend geboten erscheint und bei Abwägung der Interessen der Vertragsteile die Gründe für eine Verlängerung überwiegen. Dabei ist insbesondere in Betracht zu ziehen, ob die wirtschaftliche Lebensgrundlage eines Vertragsteiles von dem Fortbestehen oder von der Beendigung des Pachtverhältnisses abhängt und bei seiner Verlängerung eine bessere Bewirtschaftung der Pachtfläche zu erwarten ist als bei der Auflösung. Die Entscheidung beruht danach vorwiegend auf einer Abwägung der beiderseitigen Interessen. Hierbei handelt es sich im wesentlichen um eine dem Tatrichter obliegende Ermessensentscheidung, die in der Rechtsbeschwerdeinstanz - die Zulässigkeit der Rechtsbeschwerde vorausgesetzt - einer Nachprüfung nur in der Richtung unterliegt, ob der Tatrichter die Grenzen des ihm zustehenden Ermessens verkannt hat oder ihm sonst ein Rechtsirrtum unterlaufen ist. Bei der Interessenabwägung hat das Gericht nach der Anweisung des Ge

setzgebers insbesondere die wirtschaftliche Lebensgrundlage der Vertragsteile und die Frage der besseren Bewirtschaftung der Pachtfläche in Betracht zu ziehen. Welche Gesichtspunkte im übrigen für die Interessenabwägung in Frage kommen können, hängt von der Lage des einzelnen Falles ab. Demgemäß hat der erkennende Senat auch in dem angeführten Beschluß ausgeführt, daß die Frage, ob und inwieweit ein Pächter sich vor Ablauf des Pachtverhältnisses um eine andere Existenz bemüht habe, bei der Interessenabwägung von Bedeutung sein könne. Es heißt dann weiter in dieser Entscheidung, ein Pächter, der das Pachtverhältnis fortsetzen möchte, dürfe sich nicht darauf verlassen, daß ihm das Gericht schon allein deshalb Pachtschutz gewähren werde, weil er bei Aufhebung der Pachtung seine Existenz verlieren würde; vielmehr müsse von dem Pächter erwartet werden, daß er sich ernstlich um eine andere Pachtung und unter Umständen auch um den Erwerb einer eigenen Landstelle kümmere. Diese Ausführungen sind nicht dahin zu verstehen, daß eine Pachtverlängerung überhaupt nicht erfolgen dürfe, wenn der Pächter sich nicht um eine andere Existenz bemüht habe. Sie enthalten vielmehr lediglich einen Hinweis auf einen Gesichtspunkt, der in der Regel bei der Entscheidung über die Pachtverlängerung eine Rolle spielen wird. Es handelt sich dabei um einen im Rahmen der Interessenabwägung zu beachtenden Umstand, dessen Übergehung eine Rechtsverletzung darstellen kann. Ob, wenn das Oberlandesgericht diesen Gesichtspunkt nicht erörtert hat, weil es ihn übersehen oder für unerheblich gehalten hat, eine von der erwähnten Entscheidung des erkennenden Senats abweichende Beurteilung in einer Rechtsfrage vorliegen würde, kann jedoch dahingestellt bleiben. Tatsächlich hat der Antragsteller sich vor Ablauf des Pachtvertrages um eine anderweitige Existenz, nämlich um die Zuweisung einer Siedlersstelle, bemüht. Das Oberlandesgericht hat auch hierzu Stellung genommen. Es geht davon aus, daß der Antragsteller

bei einem Siedlungsvorhaben als Spätheimkehrer bevorzugt berücksichtigt werde, bezeichnet es allerdings als ungewiß, ob der Antragsteller gerade auf dem Gelände südlich des Hindenburgdammes eine Siedlung bekommen werde, weil die dortigen Verhältnisse nicht mit Sicherheit zu übersehen seien, so daß der Antragsteller im Laufe des ihm durch die Pachtverlängerung noch verbleibenden Jahres auch nach anderen Unterkunftsmöglichkeiten Umschau halten müsse. Eine Abweichung von dem in der Entscheidung des erkennenden Senats vom 20. Oktober 1955 aufgestellten Grundsatz liegt somit nicht vor, wobei es für die Frage der Abweichung unerheblich ist, wie das Oberlandesgericht die Bemühungen des Antragstellers beurteilt hat, da es sich um eine rein tatsächliche Würdigung des Sachverhalts handelt. Entscheidend ist allein, daß das Oberlandesgericht den Gesichtspunkt, dessen Beurteilung die Rechtsbeschwerde vermißt, berücksichtigt hat.

c) Die Rechtsbeschwerde mußte deshalb, da die Voraussetzungen des § 24 Abs 2 Nr 1 LwVG nicht gegeben sind, als unzulässig verworfen werden.

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

Dr. Tasche

Dr. Hückinghaus

Dr. Piepenbrock