

47. Nach welchen Gesichtspunkten ist zu beurteilen, ob ein wichtiger Grund zur Kündigung einer Pachtung nach einer vorausgegangenen Entscheidung des Pachteinigungsamts eingetreten ist?

Gesetz über Pächterschutz vom 22. April 1933 (RGBl. I S. 221, abgeändert S. 780; 1934 S. 523; 1935 S. 810) § 1 Abs. 2.

IV. Zivilsenat. Urt. v. 25. November 1935 i. S. Graf v. M.
(Bekl.). w. Sch. (Bl.). IV 198/35.

I. Landgericht Düsseldorf.

II. Oberlandesgericht daselbst.

Ende November 1925 übernahm der Vater des Klägers die Pachtung des dem Beklagten gehörigen Gutes Haus G. Im Jahre 1930 waren die Verhältnisse des Pächters so ungünstig geworden, daß er sich nicht mehr halten konnte. Es kam zur Versteigerung des Inventars, das der Beklagte erwarb. Dieser schloß dann, um der Familie des Pächters die Pachtung zu erhalten, mit dem

damals im Kindesalter stehenden Kläger einen neuen Pachtvertrag auf zehn Jahre und überließ ihm das Inventar, das, ebenso wie vom Beklagten gedeckte Schulden des Vaters des Klägers, mit zusammen 2000 RM. jährlich abbezahlt werden sollte. Am 18. Mai 1932 kündigte der Beklagte fristlos wegen rückständigen Pachtzinses und erlangte Räumungsurteile, endgültig am 13. Juni 1933. Am 10. Juli 1933 wurde der Pächter aus dem Besitz des Pachtguts entsetzt, abgesehen von Wohnräumen, die er behielt. Am 15. Juli 1933 aber erklärte das Pachteinigungsamt die Kündigung vom 18. Mai 1932 für wirkungslos. Die Berufung des Beklagten hiergegen wurde am 7. April 1934 als unzulässig verworfen.

Am 20. April und 8. Mai 1934 kündigte der Beklagte erneut fristlos. Das Pachteinigungsamt wies den Antrag des Klägers, die erneute Kündigung für unwirksam zu erklären, als verspätet zurück. Mit der vorliegenden Klage verlangt der Kläger nunmehr vor den ordentlichen Gerichten die Feststellung, daß die neuen Kündigungen nicht zu Recht bestanden und das Pachtverhältnis nicht beendet sei, und die Beurteilung des Beklagten zur Herausgabe von Gut und Inventar. Er hat im Berufungsrechtszuge in vollem Umfange obgesiegt. Die Revision des Beklagten führte zur Aufhebung und Zurückverweisung.

Gründe:

Daß der Streit um die sachliche Berechtigung der Kündigung vor den ordentlichen Gerichten auszutragen ist, kann keinen Bedenken unterliegen.

Das Berufungsgericht will auf Grund des § 1 des Gesetzes über Pächterschutz vom 22. April 1933 die erneute Kündigung nur aus Gründen zulassen, die nach der ersten Entscheidung des Pachteinigungsamts über die Wirksamkeit der ersten Kündigung eingetreten sind. Die Revision meint dagegen, es komme nicht auf die Zeit an, in welcher der vermeintliche Kündigungsgrund entstanden sei, sondern auf den Zeitpunkt, in welchem der Verpächter Kenntnis von ihm erlangt habe. Angesichts des klaren, eindeutigen Wortlauts des Gesetzes muß jedoch die Auffassung des Berufungsgerichts als richtig anerkannt werden. Das Gesetz stellt auch nicht darauf ab, ob der Kündigungsgrund der Beurteilung des Pachteinigungsamts unterbreitet war, sondern schlechthin auf die Zeit seines Entstehens.

Zu beanstanden sind aber die weiteren Ausführungen, mit denen das Berufungsgericht verneint, daß ein wichtiger Grund seit Erlaß

des Beschlusses vom 15. Juli 1933 eingetreten sei. Ein solcher Grund muß nicht notwendig in einem Tätigwerden des Pächters liegen, wie das Berufungsgericht meint, er setzt auch kein Verschulden des Pächters voraus. § 1 Abs. 1 Satz 2 des Gesetzes vom 22. April 1933 stellt außer Zweifel, daß ein wichtiger Grund vor allen Dingen dann anzuerkennen ist, wenn die ordnungsmäßige Fortführung des Betriebs durch den Pächter nicht gesichert erscheint. Eine solche Beurteilung für die Zeit, die vor der ersten Entscheidung des Pachteinigungsamts liegt, darf zwar nicht mehr als Kündigungsgrund herangezogen werden. Wenn jedoch eine solche Bewertung auch für die Folgezeit fortgilt, dann liegt auch darin ein Umstand, der nach der Entscheidung des Pachteinigungsamts im Sinn des § 1 Abs. 2 eingetreten ist, falls die tatsächlichen Unterlagen einer solchen Beurteilung in diesem Zeitabschnitt bestehen und nicht nur aus früherem Verhalten hergeleitet werden. Nach dieser Richtung aber hat das Berufungsgericht den Sachverhalt nicht geprüft, insbesondere die Behauptungen nicht gewürdigt, daß der Pächter jetzt gar nicht mehr die Mittel besitze, um den Betrieb fortzuführen, daß diese Mittellosigkeit auch nicht durch das Vorgehen des Beklagten hervorgerufen worden sei, daß der Betriebsführer, der Vater des minderjährigen Klägers, auch persönlich sich als dauernd untauglich für die Fortführung des Betriebs erweise. Einer Untersuchung dieser Umstände bedurfte es um so mehr, als der Verpächter, wie das Berufungsgericht feststellt, zunächst in uneigennütziger Weise durch den Abschluß des neuen Pachtvertrags zu billigem Zins versucht hatte, der Not der Pächterfamilie abzuhelpen, und dadurch in anerkennenswertem Maße Gemeinschaftsgeist bewiesen hatte. Im Gegensatz dazu soll sich der Betriebsführer des Pächters, sein Vater, nicht nur als unfähig, sondern auch als unwürdig erwiesen haben. Bei der Beurteilung, ob in der jetzt bestehenden Lage ein wichtiger Grund zur Kündigung liegt, dürfen auch die vor der ersten Entscheidung des Pachteinigungsamts bestehenden Verhältnisse nicht unberücksichtigt bleiben . . .

t=
t=
gt
t=