

44. 1. Kann der Verpächter das landwirtschaftliche Pachtverhältnis während des Verfahrens zur Entschuldung des Pächters kündigen?

2. Kann der Verpächter das vom Entschuldungsamt verlängerte Pachtverhältnis aus einem Grunde kündigen, der ihm vor der Entscheidung über die Verlängerung bekannt war?

Pächterentschuldungsverordnung vom 12. März 1935 (RGBl. I S. 360) Art. 8, 23 Abs. 1 Nr. 1.

IV. Zivilsenat. Ur. v. 9. September 1937 i. S. v. G. (N.) w. v. d. N. (Wefl.). IV 58/37.

I. Landgericht Altona.

II. Oberlandesgericht Kiel.

Der Beklagte ist seit 1909 Pächter des Familienguts Groß-B. der Familie von W. Das Pachtverhältnis ist wiederholt verlängert worden, zuletzt durch Abkommen vom 6. September 1932 bis zum 30. Juni 1935. Am 14. Juni 1933 hat der Beklagte die Einleitung des Verfahrens zur Entschuldung seiner Pachtung beantragt. Das Verfahren wurde zunächst durch Beschluß vom 22. Juli 1933 angeordnet, aber durch Beschluß vom 9. März 1934 wieder aufgehoben, dann jedoch gemäß der Beschwerdeentscheidung des Landgerichts in A. vom 29. Juni 1934 fortgesetzt. Die als Entschuldungsstelle bestimmte Deutsche Pachtbank eingetr. Gen. m. beschr. G. in B. legte am 8. August 1935 dem Entschuldungsamt Bad O. einen Vergleichsvorschlag vor und wurde vom Entschuldungsamt durch Beschluß vom 18. September 1935 zum Abschluß eines Zwangsvergleichs ermächtigt. Ferner verlängerte das Entschuldungsamt durch Beschluß vom 24. September 1935 gemäß Art. 23 Abs. 1 Nr. 1 der Pächterentschuldungsverordnung das Pachtverhältnis bis zum 30. Juni 1943. Die dagegen gerichtete Beschwerde des Klägers wurde durch Beschluß des Landgerichts in A. vom 3. März 1936 zurückgewiesen. Am 10. Februar 1936 hatte der Kläger brieflich

das Pachtverhältnis fristlos gekündigt. Dieses Schreiben, worin gegen den Beklagten eine Reihe von Vorwürfen erhoben waren, war dem Beschwerdegericht in Abschrift mitgeteilt worden. Ende März 1936 erhob der Kläger Klage und beantragte, den Beklagten zur Räumung zu verurteilen. Mit Rücksicht hierauf setzte das Entschuldungsamt die Entscheidung über die Bestätigung des Vergleichsvorschlags aus. Auch über einen Antrag des Klägers, das Entschuldungsverfahren aufzuheben, ist noch nicht entschieden.

Das Landgericht hat den Beklagten zur Räumung der Pachtung verurteilt, das Oberlandesgericht auf seine Berufung die Klage abgewiesen. Die Revision des Klägers hatte keinen Erfolg.

Gründe:

Das Berufungsgericht hat sämtlichen Gründen des Klägers für die mit Brief vom 10. Februar 1936 ausgesprochene und im Laufe des Rechtsstreits mehrfach wiederholte Kündigung den Erfolg versagt. Es scheidet zunächst alle diejenigen Gründe aus, die vor der Verlängerung des Pachtverhältnisses durch den Beschluß des Landgerichts in R. vom 3. März 1936 eingetreten sein sollen und dem Kläger zu jener Zeit bekannt waren. Dagegen wendet sich die Revision zu Unrecht.

Nach Art. 8 der Pächterentschuldungsverordnung hat die Eröffnung des Entschuldungsverfahrens und, sofern beim Inkrafttreten der Verordnung ein solches Verfahren schon anhängig war, dieses Inkrafttreten die Wirkung, daß ein durch Kündigung des Verpächters oder ohne Kündigung abgelaufenes oder ablaufendes Pachtverhältnis bis zur rechtskräftigen Beendigung des Schuldenregelungsverfahrens verlängert ist. Daraus ergibt sich, daß auch das Pachtverhältnis der Parteien verlängert ist, und zwar bis zu der noch nicht eingetretenen Beendigung des Schuldenregelungsverfahrens. Beim Inkrafttreten der Verordnung war das Entschuldungsverfahren schon anhängig, das Pachtverhältnis noch nicht beendet. Die Verordnung sieht keinerlei Gründe vor, aus denen ein in dieser Weise kraft der Vorschrift verlängertes Pachtverhältnis vor dem in Art. 8 vorgesehenen Zeitpunkt, also vor der rechtskräftigen Beendigung des Schuldenregelungsverfahrens, durch den Verpächter zu Ende gebracht werden könnte. Solange das Schuldenregelungsverfahren, wie im vorliegenden Falle, nicht beendet ist,

kann also der Räumungsanspruch des Verpächters, den er auf seine eigene Kündigung stützt, niemals begründet sein, weil der Verpächter nicht kündigen kann (vgl. Wiedemann Recht des Reichsnährstandes 1936 S. 675). Daß nur diese Auffassung zutreffen kann, ergibt schon der Umstand, daß die gesetzliche Verlängerung auch bei einem bereits abgelaufenen Pachtverhältnis eintritt, somit eine Kündigung des Verpächters nicht einmal dann ihre Wirkung behält, wenn diese Wirkung schon voll eingetreten war. Art. 8 der Pächterentschuldungsverordnung rechtfertigt also die Zurückweisung der Revision, ohne daß es überhaupt erheblich sein könnte, ob die Kündigung auf Gründe gestützt wird, die vor oder nach der besonders ausgesprochenen Verlängerung des Pachtverhältnisses eingetreten sind.

Doch ist die Rechtslage nicht anders zu beurteilen, wenn man mit dem Berufungsgericht allein auf die nach Art. 23 Abs. 1 Nr. 1 der Verordnung erfolgte Verlängerung des Pachtverhältnisses abstellt. Nach dieser Vorschrift hat das Entschuldungsamt, sofern es die Ermächtigung zum Abschluß eines Zwangsvergleichs erteilt hat, die Befugnis, auf Antrag der Entschuldungsstelle das Pachtverhältnis auf die zur Vereinigung der Schulden erforderliche Dauer zu verlängern, jedoch regelmäßig nicht über den 30. Juni 1943 hinaus. Die Voraussetzungen für die Verlängerung waren im vorliegenden Fall unzweifelhaft gegeben. Die Verlängerung bis zum 30. Juni 1943 ist durch den Beschluß des Entschuldungsamts vom 24. September 1935 erfolgt und durch Zurückweisung der sofortigen Beschwerde des Klägers im Beschluß des Landgerichts vom 3. März 1936 bestätigt worden.

Die Verlängerung darf nach Art. 23 Abs. 1 Nr. 1 der Verordnung nicht unter allen Umständen geschehen, sondern muß unter gewissen in der Verordnung aufgeführten Voraussetzungen unterbleiben. Von diesen Voraussetzungen fällt hier ins Gewicht, daß es der Verlängerung entgegensteht, wenn sie eine schwere Unbilligkeit für den Verpächter bedeuten würde. Die zuständigen Stellen, nämlich das Entschuldungsamt und die Beschwerdestelle, haben also den gesamten Sachverhalt auf das Vorliegen einer solchen schweren Unbilligkeit zu prüfen. Haben sie die Verlängerung ausgesprochen, so geht daraus endgültig hervor, daß dieser Maßnahme keine schwere Unbilligkeit entgegenstand. Damit müssen auch alle Tatsachen ihre Bedeutung verlieren, die den Verpächter zu einer Kündigung

berechtigt haben würden. Ob eine Ausnahme gelten könnte, sofern dem Verpächter in dem maßgebenden Zeitpunkt Kündigungsgründe unbekannt waren, braucht hier nicht entschieden zu werden, da solche Unkenntnis gar nicht geltend gemacht wird. Unerheblich muß es sein, ob der Verpächter seine Kündigungsgründe vor dem Entschuldigungsamt oder der Beschwerdestelle geltend gemacht hat. Die Gelegenheit dazu hatte der Kläger, wie ohne weiteres daraus hervorgeht, daß er gegen die Verlängerung die sofortige Beschwerde eingelegt hat.

Die Revision glaubt, das uneingeschränkte Kündigungsrecht des Klägers daraus herleiten zu können, daß nach der Verordnung Art. 23 Abs. 1 Nr. 1, letzter Satz, Vorschriften in Gesetzen, Satzungen und Verträgen, die für besondere Fälle eine vorzeitige Beendigung des Pachtverhältnisses vorsehen, von der Verlängerung unberührt bleiben. Das ist rechtsirrig. Schon die Fassung des Satzes und seine Stellung unmittelbar nach der Regelung der Befugnis und der Voraussetzungen zur Verlängerung weisen klar darauf hin, daß er nur den Inhalt der ausgesprochenen Verlängerung für die Zukunft regeln soll, nicht aber einen Weg eröffnet, auf dem der Verpächter die Wirkung der Verlängerung vollständig beseitigen könnte, obwohl sie sich nach der Entscheidung nicht als schwere Unbilligkeit ihm gegenüber darstellt, während nur eine solche der Verlängerung entgegensteht. Doch auch aus dem Zweck der Pachtverlängerung ergibt sich, daß dem Verpächter Kündigungsgründe aus der Vergangenheit nicht bleiben können, denn die Verlängerung soll die sichere Grundlage für die Schuldentregelung geben. Diese Grundlage würde aber nichts weniger als sicher sein, wenn die Kündigung des Verpächters unbeschränkt möglich bliebe. Aus diesen Gründen schließt eine nach Art. 23 Abs. 1 Nr. 1 der Pächterentschuldungsverordnung erfolgte Pachtverlängerung die Kündigung des Verpächters wegen eines Tatbestandes, der zur Zeit der verlängernden Entscheidung schon vorgelegen hat, unbedingt aus (ebenso v. Rozhdi-v. Hoewel *DGemeinWirtschR.* 1937 S. 23; Wiedemann a. a. O.).

Die Revision vertritt die Ansicht, die Entscheidung über die Verlängerung sei aus sozialen und wirtschaftlichen Erwägungen zu treffen und könne die Zuständigkeit der ordentlichen Gerichte nicht beeinträchtigen. Deshalb könne das Gericht, ohne durch die

Verlängerung gehindert zu sein, den Grund zur vorzeitigen Beendigung des Pachtverhältnisses bejahen. Dabei verkennt die Revision, daß Art. 23 der Verordnung dem Entschuldungsamt die Befugnis zu einer Rechtsgestaltung gibt, und zwar, wie aus dem Zusammenhang mit Art. 8 ersichtlich ist, sogar für Pachtverhältnisse, die vor Einleitung des Schuldenregelungsverfahrens schon abgelaufen oder durch Kündigung des Verpächters beendet waren. Die Verlängerung als Rechtsgestaltung schafft einen Tatbestand, den natürlich auch das ordentliche Gericht zur Unterlage seiner Entscheidung nehmen muß. Deshalb handelt es sich gar nicht um eine Frage der Zuständigkeit, sondern allein um die Anwendung des geltenden Rechts auf einen bestimmten, durch die angeordnete Verlängerung wirklich geschaffenen Sachverhalt, und das ordentliche Gericht hat durch Auslegung der geltenden Vorschriften zu ermitteln, wie dieser Sachverhalt beschaffen ist, indem es Wesen und Inhalt der Verlängerung aus den Vorschriften entnimmt. Die Auslegung aber ergibt eben, daß der Verpächter zum mindesten nicht aus Gründen kündigen kann, die er schon zur Darlegung der schweren Unbilligkeit bei Abwehr der Verlängerung geltend machen konnte.

Das Berufungsgericht hat ferner geprüft, ob nach dem für die Entscheidung über die Verlängerung maßgeblichen Tage, also nach dem 3. März 1936, dem Kläger ein Kündigungsgrund erwachsen ist. Dabei hat es sowohl diejenigen vom Kläger vorgetragene Umstände berücksichtigt, die nach dem 3. März 1936 liegen, wie auch solche, von denen nicht Kargestellt ist, in welche Zeit sie fallen. In betreff der angeblich zum Zwecke der Täuschung gemachten Angaben im Briefe vom 5. Februar 1936, die Lichtanlage sei instand gesetzt worden, und ebenso zu der Behauptung des Klägers, der Beklagte habe ihm in betrügerischer Absicht eine zu große Menge Fußbodenbretter, nämlich 190 qm statt 103 qm, in Rechnung gestellt, hat das Berufungsgericht aus tatsächlichen Gründen festgestellt, daß den Beklagten kein Verschulden trifft, daß insbesondere keine Täuschungsabsicht vorgelegen hat. Darin ist kein Rechtsirrtum zu finden, den auch die Revision nicht nachzuweisen sucht. Es bleibt deshalb nur das Umbrechen der Wiese auf dem Werder im Frühjahr 1936. Hierfür unterstellt das Berufungsgericht, daß der Beklagte sich eine Vertragswidrigkeit nach dem 3. März 1936 habe zuschulden kommen lassen, erwägt aber, daß dieser Verstoß keineswegs so schwer

sei, daß deswegen dem Kläger ein Kündigungsrecht aus wichtigem Grunde oder aus § 553 BGB. zuzubilligen sei.

Die Revision bemängelt diese Ausführungen in zwei Richtungen. Sie meint einmal, der Kläger habe behauptet, der Werder sei gar nicht mitverpachtet, so daß schon aus diesem Grunde das Umbrechen der Wiese eine schwerwiegende rechtswidrige und vertragswidrige Handlung sei. Es sei aber auch, wenn die Wiese zum Pachtgegenstande gehöre, eine erhebliche Vertragswidrigkeit. Sodann soll ein Rechtsfehler darin liegen, daß das Berufungsgericht es unterlassen habe, diesen Verstoß im Zusammenhang mit den sonstigen wichtigen Gründen zu würdigen, die vor oder nach dem 3. März 1936 lägen.

Es ist vornehmlich Sache der tatrichterlichen Würdigung, ob das Umbrechen der Wiese einen wichtigen Kündigungsgrund, sei es aus § 581 Abs. 2 mit § 553 BGB., sei es aus allgemeinen Erwägungen begründet hat. Daß das Berufungsgericht zur Verneinung unter dem Einfluß eines Rechtsirrtums oder durch nicht erschöpfende Würdigung des Sachverhalts gelangt sei, ist nicht ersichtlich. Wenn auch der Kläger behauptet hatte, die Wiese sei nicht mitverpachtet, so sprach doch nichts dafür, daß der Beklagte sie nicht als Pachtgegenstand ansehen konnte und angesehen hat. Doch hat das Berufungsgericht offenbar auf die Frage der Verpachtung überhaupt kein entscheidendes Gewicht gelegt, sondern auf jeden Fall in dem Umbrechen keinen Kündigungsgrund erblickt. Das ist um so weniger zu beanstanden, als bei einem langdauernden Pachtverhältnis — der Beklagte ist seit 1909 Pächter — ein einzelner Vorfall solcher Art nur unter besonderen Umständen zur Aufhebung des Rechtsverhältnisses ausreichen wird. Es kommt hinzu, daß die Zulassung der Kündigung mit um so größerer Vorsicht beurteilt werden muß, da das Pachtverhältnis im Zusammenhang mit dem Schuldenregelungsverfahren verlängert und für dieses von wesentlicher Bedeutung ist.

Auch der Vorwurf, das Berufungsgericht habe die Gesamtwürdigung aller Kündigungsgründe unterlassen, ist nicht begründet. Allerdings können auch Vorgänge, worauf infolge der Verlängerung die Kündigung nicht mehr gestützt werden darf, bei der Bewertung späterer Vorkommnisse berücksichtigt werden, und es kann sich bei ihrer Beachtung ein Vorgang als ausreichender Kündigungsgrund erweisen, der für sich allein diese Bedeutung nicht hätte. Doch setzt das voraus, daß die Bedeutung des neuen Vorgangs als Kündigungs-

grund von den früheren Vorkommnissen beeinflusst werden kann. Derartige kam hier aber nicht in Frage, denn das Umbrechen der Wiese ist, sofern es überhaupt eine Vertragsverletzung war, von ganz anderer Art als die Gründe, auf welche sich der Kläger sonst noch berufen hatte. Diese anderen Gründe betrafen einmal das angebliche Zusammenwirken des Beklagten mit S., um den Kläger aus seiner Stellung als Familiengutsverwalter zu entfernen; sodann Rückstände von Pachtzins und Steuern und vor allem Täuschungsversuche. Aus ihnen brauchte das Berufungsgericht keine Schlüsse auf die Bedeutung des Umbruchs der Wiese zu ziehen, mag diese Wiese nun verpachtet gewesen sein oder nicht. Unter diesen Umständen kann aus der Tatsache, daß das Berufungsurteil die infolge der Pachtverlängerung erledigten Kündigungsgründe nicht besonders mit dem Umbruch der Wiese in Zusammenhang bringt, obwohl es am Ende Sätze enthält, die eine Gesamtbetrachtung des zugespitzten Verhältnisses der Parteien erwähnen, nicht geschlossen werden, daß es rechtsirrig die Möglichkeit einer solchen Betrachtung verneint hätte.

Aus diesen Gründen wäre die Revision auch dann zurückzuweisen, wenn dazu nicht schon Art. 8 der Pächterentschuldungsverordnung nötigte.