jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 1988/3/16 1Ob526/88

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 16.03.1988

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Schragel als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Schubert, Dr. Hofmann, Dr. Schlosser und Dr. Kodek als weitere Richter in der Außerstreitsache der Antragsteller Franz und Marianne Z***, Landwirte, Loosdorf, Linzer Straße 1, vertreten durch Dr. Hans-Jörg Schachner, Rechtsanwalt in Melk, wider die Antragsgegner 1. Hilda H***, Private, Persenbeug, Dr. Hamon-Gasse 3, und 2. Ingrid H***, Angestellte, Wien 9, Liechtensteinstraße 130, beide vertreten durch Dr. Christoph Haffner, Rechtsanwalt in Amstetten, wegen Verlängerung eines Landpachtvertrages infolge Rekurses der Antragsgegner gegen den Beschluß des Landesgerichtes St. Pölten als Rekursgerichtes vom 24. Juni 1987, GZ R 349/87-39, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Melk vom 19. Mai 1987, GZ Psch 1/84-36, unter Rechtskraftvorbehalt aufgehoben wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Rekurs wird Folge gegeben.

Der Beschluß des Gerichtes zweiter Instanz wird dahin abgeändert, daß der erstgerichtliche Beschluß wiederhergestellt wird.

Text

Begründung:

Die Antragsteller sind als Rechtsnachfolger der Eltern des Erstantragstellers mit Vertrag vom 14. November 1972 in einen Pachtvertrag eingetreten, den diese mit dem damaligen Eigentümer der Pachtliegenschaft, Dipl.Ing. Hans J***, am 9. Oktober 1954 abgeschlossen hatten; dieser Vertrag war ursprünglich bis zum 30. September 1960 geschlossen, in der Folge zweimal verlängert worden und wurde am 14. November 1972 neuerlich bis zum 30. September 1978 verlängert. Gegenstand des Pachtvertrages ist ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Hofstelle und Grundstücken, der überwiegend dem Ackerbau und der Viehzucht dient. Am 30. September 1977 kündigte Dipl.Ing. Hand J*** den Pachtvertrag zum 30. September 1978 (also mit Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer) auf.

Am 13. Oktober 1977 beantragten die Antragsteller eine Verlängerung der Dauer des Landpachtvertrages bis zum 30. September 1982. Der (damalige) Verpächter sprach sich gegen jedwede Verlängerung aus, stellte aber für den Fall der Verlängerung des Pachtvertrages einen Antrag auf Feststellung des angemessenen Pachtzinses.

Das Erstgericht bewilligte eine Verlängerung bis zum 30. September 1982, wies das Mehrbegehren auf Verlängerung um ein weiteres Jahr ab und stellte den angemessenen Pachtzins für das Jahr 1979 mit S 30.396,80 und für das Jahr 1980 mit S 42.410,65 fest. Das Gericht zweiter Instanz änderte den Beschluß des Erstgerichtes dahin ab, daß es den

Antrag auf Verlängerung des Pachtvertrages zur Gänze abwies. Der Oberste Gerichtshof stellte den erstinstanzlichen Beschluß wieder her (3 Ob540/82 - teilweise veröffentlicht in MietSlg. 34.524).

Am 9. September 1982 begehrten die Antragsteller die Verlängerung des Landpachtvertrages um weitere vier Jahre bis zum 30. September 1986. Diesen Antrag wies das Erstgericht mit Beschluß vom 23. Jänner 1984 zurück, weil er entgegen § 10 Abs 1 Z 1 LPG nicht spätestens zwei Monate vor dem Ablauf der Vertragsdauer gestellt worden war; diesen Beschluß bestätigte das Rekursgericht. Am 24. Februar 1983 kündigte der Verpächter Dipl.Ing. Hans J***, der das Pachtobjekt (EZ 63 KG Loosdorf) mit Vertrag vom 7. Mai 1982 den Antragsgegnern Hilda und Ingrid H*** je zur Hälfte geschenkt hatte, den Pachtvertrag vom 9. Oktober 1954 zum 30. September 1983 auf; die Antragsteller erhoben dagegen Einwendungen. Das Verfahren wurde angesichts des anhängigen Verfahrens nach dem Landpachtgesetz unterbrochen und nicht mehr fortgesetzt.

Am 8. März 1984 kündigte die Verlassenschaft nach dem am 29. Jänner 1984 verstorbenen Dipl.Ing. Hans J*** den Pachtvertrag vom 9. Oktober 1954 zum 30. September 1984 auf. Auch dagegen erhoben die Antragsteller Einwendungen und beantragten am 23. März 1984 die Verlängerung des Pachtvertrages bis 30. September 1988; der Antrag ist gegen die Verlassenschaft nach Dipl.Ing. Hans J*** und dessen Witwe Ludmilla J*** gerichtet, der die Verlassenschaft mit Einantwortungsurkunde des Bezirksgerichtes Salzburg vom 16. August 1984 rechtskräftig eingeantwortet wurde. Als Antragsgegner, die sich gegen diesen Antrag aussprachen, traten Ludmilla J*** sowie Hilda und Ingrid H*** auf.

Das Erstgericht wies den Verlängerungsantrag ab. Es stellte fest: Die Antragsteller führten von der Hofstelle in Loosdorf, Linzer Straße 1, die zum Pachtobjekt gehöre, aus eine Landwirtschaft im Gesamtausmaß von etwa 32,44 ha als Familienbetrieb; 22 ha würden landwirtschaftlich, 10,44 ha forstwirtschaftlich genützt. Die Pachtflächen hätten davon ein Ausmaß von rund 11,72 ha. Auf den Äckern würden vorwiegend Futtergetreide, Mais und Zuckerrüben angebaut. Daneben würde von den Antragstellern ein Transport- und Baunebengewerbe in geringem Umfang betrieben. 1985 hätte der Schuldenstand in der Landwirtschaft S 848.322,-- und im Gewerbebetrieb S 624.542,-- betragen. 1977 hätten die Antragsteller die Liegenschaft EZ 110 KG Anzendorf mit einem darauf errichteten Meierhof erworben und dort eine Schweinemast eingerichtet. Mit Ausnahme der Zuckerrüben diene die Ernte der Antragsteller als Schweinefutter. Im Jahresdurchschnitt würden etwa 600 Schweine gemästet; die Ferkel würden zur Gänze gekauft. In letzter Zeit seien im Meierhof eine Fütterungsanlage, eine Hofwerkstätte und eine Körner- und Maistrocknungsanlage installiert worden; ein Teil des Hofes diene als Getreidespeicher und als Abstellraum für landwirtschaftliche Maschinen. Die Antragsteller hätten Licht, Wasser und Kanal installiert, wofür ihnen Kosten von S 400.000,-- bis S 500.000,-- erwachsen seien. Im Wohntrakt hätten die Antragsteller bisher nichts investiert. Mit Vertrag vom 28. Juli 1977 hätten sie die im Erdgeschoß befindliche Wohnung, bestehend aus fünf Zimmern und Nebenräumen, sowie 120 m2 Garten Martha D*** auf Lebenszeit vermietet. Die Mieterin habe dort bis 24. Juli 1983 gewohnt und 58 Hunde gehalten. Seither wohne sie bittleihweise in einem Haus in Eschenau. Mit Vertrag vom 9. Jänner 1981 hätten die Antragsteller die Liegenschaft EZ 71 KG Anzendorf, in Natur Wald, um S 1,474.704,-- erworben, mit Verträgen vom 10. Februar, 25. Februar und 3. April 1981 jedoch aus ihrem Gutsbestand Grundstücke um insgesamt S 640.000,-- verkauft. Aus dem Verkaufserlös, einem Grundaufstockungskredit von S 450.000,-- und den Realisaten aus einem Bausparvertrag und einer Lebensversicherung im Betrag von insgesamt S 234.000,-- sei der Kaufpreis für den Wald finanziert worden; den Restkaufpreis von S 150.000,-- habe der Verkäufer gestundet. Das tragende Mauerwerk des Meierhofes sei mehr als 200 Jahre alt. Der Wohntrakt sei zweigeschoßig und mit Ziegeln eingedeckt. Das Dach weise ebenso wie die übrigen Teile des Traktes nur geringfügige Schäden auf. Im Obergeschoß seien beiderseits des Ganges acht Räume angeordnet. Wenigstens ein Teil dieser Räume könne von den Antragstellern soweit adaptiert werden, daß sie zumindest notdürftig benützt werden könnten. Die Adaptierung einer Wohnung von 66,30 m2 (Küche, zwei Zimmer, WC und Vorraum) würde unter Bedachtnahme auf sicherheitstechnische und sanitäre Erfordernisse einen Aufwand von S 195.132,-- notwendig machen; im Juni 1982 hätte der Aufwand nur S 165.082,-- betragen.

In rechtlicher Hinsicht vertrat das Erstgericht die Auffassung, durch die neuerliche Aufkündigung hätten die Antragsgegner den aufrechten Bestand eines Pachtvertrages zumindest schlüssig zum Ausdruck gebracht. Zufolge der Entscheidung des Obersten Gerichtshofes vom 23. Juni 1982 sei nur mehr die Frage zu prüfen, ob den Antragstellern die zumindest notdürftige Benützung ihrer eigenen Hofstelle (Meierhof in Anzendorf) zugemutet werden könne. Das sei zu bejahen, weil die Antragsteller schon mit einem geringen Teil ihrer für den Waldkauf eingesetzten Mittel die notwendigen Adaptierungskosten hätten bestreiten können.

Das Rekursgericht hob diesen Beschluß unter Rechtskraftvorbehalt auf und sprach aus, daß der Wert des Beschwerdegegenstandes S 300.000,-- übersteige. Zunächst sei zu prüfen, ob überhaupt ein Pachtvertrag zwischen den derzeitigen Eigentümern der Liegenschaft EZ 63 KG Loosdorf und den Antragstellern vorliege. Der Oberste Gerichtshof habe das Pachtverhältnis mit seiner Entscheidung vom 23. Juni 1982 nicht über den 30. September 1982 hinaus verlängert; ein Verlängerungsbegehren sei später sogar rechtskräftig zurückgewiesen worden. Es sei unklar, ob das Pachtverhältnis durch die Ablehnung einer Verlängerung über den 30. September 1982 hinaus ipso iure aufgelöst wurde oder das außergerichtliche Aufkündigungsverfahren, das dem Verlängerungsverfahren Psch 1/77 vorangegangen sei, zur Bewirkung der Auflösung hätte fortgesetzt werden müssen. Daß der frühere Verpächter, aber auch dessen Rechtsnachfolger keineswegs beabsichtigt hätten, das Pachtverhältnis fortzusetzen, zeigten die Aufkündigungen durch Dipl.Ing. Hans J*** und dessen Verlassenschaft sowie die Erklärungen der Antragsgegner im vorliegenden Verfahren. Möglicherweise wäre es richtig gewesen, das Kündigungsverfahren K 3/83 = C 198/83 nach rechtskräftiger Zurückweisung des Verlängerungsantrages zu Psch 2/82 fortzusetzen, um das Pachtverhältnis aufzulösen, sofern man nicht ohnedies eine Beendigung schon im Hinblick auf die Nichtverlängerung über den 30. September 1982 hinaus annehme. Richtigerweise hätten die Antragsgegner wohl mit Räumungsklage vorgehen müssen. Mit der Darstellung dieser Möglichkeiten wolle das Rekursgericht aber nur andeuten, daß es den wenngleich anwaltlich vertretenen Antragsgegnern nicht zur Last fallen könne, etwa nicht die richtigen Schritte zur Beendigung des Pachtverhältnisses unternommen zu haben. Unbestrittenermaßen benützten die Antragsteller das Pachtobjekt auch derzeit noch. Damit sei bereits ein wesentliches Element des Pachtvertrages zu bejahen. Wesentlich sei aber, ob und unter welchen Umständen auch noch nach der Entscheidung des Obersten Gerichtshofes vom 23. Juni 1982 ein Pachtzins bezahlt bzw. angenommen wurde. Das werde das Erstgericht im fortgesetzten Verfahren zu erheben haben. Erst danach könne die Frage einer allfälligen stillschweigenden Verlängerung des Pachtverhältnisses geprüft werden und erst bei Bejahung dieser Frage wäre der Antrag überhaupt zulässig. Sollte das Erstgericht den aufrechten Bestand des Pachtverhältnisses danach bejahen, so dürfe es sich nicht bloß mit der Prüfung der weiteren Frage begnügen, ob den Antragstellern die zumindest notdürftige Benützung der eigenen Hofstelle zugemutet werden könne, was an sich zu bejahen sei, sondern es würden auch noch die weiteren Voraussetzungen des § 16 Abs 1 Z 1 und 2 LPG zu prüfen sein, weil der Aktenlage in dieser Hinsicht nichts zu entnehmen sei.

Rechtliche Beurteilung

Der von den Antragsgegnern erhobene Revisionsrekurs ist berechtigt.

Zunächst ist klarzustellen, daß nur mehr Hilda und Ingrid H*** am Verfahren als Antragsgegnerinnen beteiligt sind. Der Antrag auf Verläg erung des Pachtvertrages wurde zwar gegen die Verlassenschaft nach dem am 29. Jänner 1984 verstorbenen Dipl.Ing. Hans J***, welche die Aufkündigung eingebracht hatte, und die erbserklärte Erbin Ludmilla J*** gerichtet, als Antragsgegnerinnen traten jedoch letztere als Erbin, der die Verlassenschaft - kurz nach der Antragstellung - eingeantwortet worden war, sowie Hilda und Ingrid H***, deren Eigentum an der Pachtliegenschaft auf Grund eines Schenkungsvertrages vom 7. Mai 1982 - gleichfalls wenige Monate nach der Antragstellung (am 11. September 1984 - ON 36, S. 10) - je zur Hälfte einverleibt worden war, auf; alle drei wurden bisher als Antragsgegnerinnen behandelt. Die Sachlegitimation als Vertragspartner der Antragsteller (Verpächter) ist von Ludmilla J*** (als Alleinerbin nach dem Liegenschaftseigentümer und Verpächter) mit der Einverleibung des Eigentums für Hilda und Ingrid H*** auf diese übergegangen.

Die Entscheidung des Außerstreitrichters im Verfahren zur Verlängerung von Pachtverträgen nach dem Landpachtgesetz ist eine rechtsgestaltende Verfügung, mit welcher der Pachtvertrag in einem seiner wesentlichen Bestandteile (Bestandsdauer) umgestaltet wird (vgl. Würth in Rummel, ABGB, § 10 LPG Rz 1). Solche Verfügungen müssen der Sachlage im Zeitpunkt ihrer Erlassung entsprechen (Rintelen, Grundriß des Verfahrens außer Streitsachen, 30; vgl. auch Dolinar, Österreichisches Außerstreitverfahrensrecht, 137 f), so daß auch in Verfahren nach dem Landpachtgesetz der Eigentumsstand und damit die Stellung als Vertragspartner der Pächter im Zeitpunkt der Sachentscheidung (MietSlg. 30.102 ua) maßgeblich ist. Zu diesem Zeitpunkt waren bereits Hilda und Ingrid H*** Eigentümerinnen der Pachtliegenschaft und damit sachlegitimierte Vertragspartnerinnen der Antragsteller. Die Vorschrift des § 234 ZPO ist im Verfahren außer Streitsachen unanwendbar, weil der Richter alle Personen, deren Rechtssphäre von der Entscheidung berüht wird, auch noch im Verlauf des Verfahrens jederzeit von Amts wegen einzubeziehen hat (Fasching, Zivilprozeßrecht Rz 1197). Dementsprechend hat der Oberste Gerichtshof die genannte Bestimmung im Verfahren nach den §§ 834 und 835 ABGB (MietSlg. 38.049), aber auch im Verfahren nach § 26 WEG,

welches wie das ihm vorbildliche Verfahren nach § 37 MRG und das Verfahren nach § 12 LPG (vgl. Würth aaO § 12 LPG Rz 1) in größerem Umfang der Zivilprozeßordnung nachgebildet ist (MietSlg. 37.527; Würth in Korinek-Krejci, Handbuch zum Mietrechtsgesetz 518), für nicht anwendbar erklärt. Ist aber die Anwendung des § 234 ZPO auch im Verfahren nach dem Landpachtgesetz ausgeschlossen, so ist die passive Antragslegitimation mit dem Eigentumswechsel auf die nunmehrigen bücherlichen Eigentümerinnen Hilda und Ingrid H*** übergegangen und die Alleinerbin nach dem (verstorbenen) Verpächter, die dies auch selbst vorgebracht hat (ON 5), aus dem Verfahren ausgeschieden; dies ist auch noch im Verfahren dritter Instanz richtigzustellen.

In der Sache selbst ist zunächst zu prüfen, ob der Verlängerungsantrag von den Pächtern rechtzeitig gestellt worden ist. Gemäß § 10 Abs 1 Z 1 LPG ist ein solcher Antrag im Falle einer durch Anordnung des Gerichtes geltenden Vertragsdauer spätestens zwei Monate vor dem Ablauf der Vertragsdauer zu stellen. Tatsächlich war der Pachtvertrag laut Vereinbarung zuletzt bis 30. September 1978 und ist sodann durch gerichtliche Anordnung (Psch 1/77) bis 30. September 1982 verlängert worden. Nach Inhalt des (im Beiakt Psch 1/77, Beilagen C und D, erliegenden) Pachtvertrages erlosch dieser durch Zeitverlauf; eine vorläufige Aufkündigung (§ 1114 ABGB) war darin nicht vorgesehen. Seit dem 30. September 1982 benützen die Antragsteller die Pachtliegenschaft ohne - jedenfalls ausdrückliche - vertragliche Vereinbarung. Gemäß § 10 Abs 1 Z 1 LPG wäre der vorliegende, am 23. März 1984 eingebrachte Antrag verspätet erhoben. Die Pächter beriefen sich zur Dartuung der rechtzeitigen Antragstellung bloß darauf, daß die Einbringung einer Aufkündigung zum 30. September 1984 den Bestand eines Pachtverhältnisses außer Zweifel stelle. Das Erstgericht vertrat demgemäß auch die Ansicht, die Antragsgegner hätten das Bestehen des Pachtverhältnisses durch ihre Aufkündigung zumindest schlüssig zum Ausdruck gebracht; träfe diese Auffassung zu, wäre der Verlängerungsantrag nach der Aktenlage in der Tat rechtzeitig (binnen 14 Tagen ab Zustellung der Aufkündigung) eingebracht worden (§ 10 Abs 1 Z 2 LPG). Schon das Rekursgericht hat zutreffend darauf verwiesen, daß die verfehlte Wahl des zur Rückstellung des Bestandobjektes erforderlichen Rechtsbehelfes (hier die Einbringung einer Aufkündigung anstatt einer Räumungsklage) allein noch nicht als schlüssige Anerkennung bzw. stillschweigende Abschließung eines Pachtvertrages im Sinne des § 863 ABGB beurteilt werden kann. Entgegen der Auffassung des Gerichtes zweiter Instanz kann ein solcher Schluß auch aus der Annahme von Bestandzinszahlungen nicht gezogen werden, wenn der Bestandgeber seinen Willen zur Beendigung des Bestandverhältnisses dem Bestandnehmer gegenüber klar und unmißverständlich zum Ausdruck gebracht hat (MietSlg. 38.106 uva). Es wäre den Verpächterinnen auch nicht zumutbar, die Benützung der Pachtliegenschaft für die Dauer des Verfahrens hinzunehmen, ohne wenigstens ein Entgelt für die Benützung zu beziehen. Der Verpächter bzw. seine Rechtsnachfolger haben nach der Aktenlage alles unternommen, um den Pachtvertrag, dessen vereinbarte Dauer abgelaufen war und zu deren Verlängerung sich der Verpächter nicht mehr bereit gefunden hatte, zu beenden. Das bezeugen nicht nur die wiederholten Versuche, das Pachtverhältnis durch Aufkündigung zu beenden, sondern auch die Erklärungen der Antragsgegner in den Verfahren über die von den Pächtern gestellten Verlängerungsanträge. Es müßten demnach trotz der verfehlten Wahl der Aufkündigung und trotz (noch nicht geklärter) Entgegennahme von Pachtzinsen noch besondere Umstände hinzutreten, die keinen vernünftigen Grund, am Willen der Verpächter zur Fortsetzung des Bestandverhältnisses zu zweifeln, übriglassen (§ 863 Abs1 ABGB, vgl. MietSlg. 38.106 uva). Solche Umstände sind von den Antragstellern nicht behauptet worden und auch im Verfahren nicht hervorgekommen. Einer abschließenden Klärung der Frage, ob das Begehren der Antragsteller schon mangels rechtzeitiger Antragstellung abzuweisen wäre - die im § 10 LPG vorgesehenen Fristen sind materiellrechtliche Fallfristen (Würth in Rummel aaO § 10 LPG Rz 1) -, bedarf es jedoch nicht, weil der Antrag, wie noch darzulegen sein wird, auch bei rechtzeitiger Antragstellung abzuweisen wäre.

Wird unterstellt, daß das Pachtverhältnis nach Ablauf der gerichtlich verlängerten Frist stillschweigend fortgesetzt wurde, so daß dann der Verlängerungsantrag rechtzeitig gestellt worden wäre (§ 10 Abs 1 Z 2 LPG), so ist der Pachtvertrag nach § 16 LPG zu beurteilen, weil dann eine ununterbrochene Kette von Landpachtverträgen mit im wesentlichen gleichem Inhalt, bei denen stets die Antragsteller bzw. deren Rechtsvorgänger Pächter waren, seit dem 9. Oktober 1954 vorliegt (§ 16 Abs 1 und 3 LPG). Gemäß § 16 Abs 1 LPG hat das Gericht die Dauer eines solchen Landpachtvertrages, von dessen Aufrechterhaltung die wirtschaftliche Existenz des Pächters abhängt, auf dessen Antrag zu verlängern, es sei denn, daß einer der in § 6 Abs 2 Z 1 bis 4 LPG genannten Gründe vorliegt (Z 1) oder daß der Verpächter den Pachtgegenstand zur Sicherung seiner wirtschaftlichen Existenz selbst bewirtschaften will (Z 2). Entgegen der Ansicht des Rekursgerichtes haben die Antragsgegnerinnen der Verlängerung entgegenstehende Gründe

im Sinne des § 16 Abs 1 Z 1 oder Z 2 LPG nicht behauptet, obwohl sie hiefür behauptungs- und beweispflichtig wären (Würth in Rummel aaO § 16 LPG Rz 5), so daß das Erstgericht zu Recht das Vorliegen solcher Umstände nicht geprüft hat.

Voraussetzung für die Verlängerung ist es jedoch auch, daß die wirtschaftliche Existenz des Pächters von der Aufrechterhaltung des Pachtvertrages abhängt. Gerade bei Zupachtungen ist damit sichergestellt, daß der Pächter die Zurückstellung des Pachtobjektes an den Verpächter nicht allein durch Berufung auf die Dauer des Pachtverhältnisses verhindern kann, sondern außerdem darzutun hat, daß seine Existenz von der Nutzung des Pachtobjektes ganz oder doch in erheblichem Ausmaß abhängig ist (MietSlg. 34.524; EvBl. 1975/292; Ryschawy in ImmZ 1970, 183 f; Würth in Rummel aaO § 16 LPG Rz 3). Bei der Schaffung der Übergangsregelung für langjährige Pachtverträge, mit der weitgehend der Reichspachtschutzordung entnommene Sonderregelungen zugunsten sonst existenzgefährdeter Pächter geschaffen wurden (Würth in Rummel aaO § 16 LPG Rz 1), hatte der Gesetzgeber vor allem jene Pachtverträge vor Augen, bei denen die Pächter den Grund und Boden urbar gemacht und aus ihren Mitteln darauf einen Betrieb errichtet haben (vgl. Ryschawy aaO 183). Im vorliegenden Fall handelt es sich dagegen - sieht man von der Hofstelle ab - lediglich um die Zupachtung eines knappen Drittels der gesamten bewirtschafteten Flächen; die übrigen Grundstücke sind Eigengrund, der allerdings zur Hälfte in Wald besteht (ON 36, S. 10 f). Bezeichnenderweise haben die Antragsteller in letzter Zeit hauptsächlich Waldgrundstücke hinzugekauft, obwohl sie in dem 1977 erworbenen Meierhof in Anzendorf eine größere Mastschweinezucht betreiben; sie haben sich beim Zukauf von Grundflächen anscheinend darauf verlassen, daß sie die Pachtliegenschaft in absehbarer Zeit nicht zurückzustellen haben werden.

Der Oberste Gerichtshof hat in seiner Entscheidung im vorangegangenen Verfahren (3 Ob 540/82) ausgeführt, die Antragsteller könnten mit den eigenen landwirtschaftlichen Grundflächen schon deshalb keine existenzsichernden Einnahmen erzielen, weil ihnen noch keine eigene Hofstelle zur Verfügung stehe. Es sei aber darauf hinzuweisen, daß eine Verlängerung des Landpachtvertrages nur so lange in Betracht kommen könne, als den Antragstellern nicht die zumindest notdürftige Benützung der eigenen Hofstelle zugemutet werden könne. Nach den Feststellungen wären die Antragsteller aber ohne Gefährdung ihrer wirtschaftlichen Existenz in der Lage gewesen, ihre Hofstelle durch entsprechende Investitionen derart instandzusetzen, daß sie sie zumindest notdürftig auch als Wohnung benützen könnten. Daß sie solche zumutbare Instandsetzungsarbeiten in der Erwartung, die in Bestand genommene Hofstelle auch weiterhin benützen zu können, unterlassen haben, fällt ihnen selbst zur Last; jedenfalls können sie daraus keine schutzwürdigen Interessen ableiten, die den Verlängerungsantrag als gerechtfertigt erscheinen lassen. Die Antragsteller haben zwar - ohne nähere Konkretisierung - behauptet, ihre wirtschaftliche Existenz wäre nur bei Bewirtschaftung der Pachtflächen gesichert, aber nicht dargetan, weshalb sie ihren Lebensunterhalt nicht allein schon mit Hilfe ihrer mehr als 20 ha großen Eigenlandwirtschaft mit einer ausgedehnten Mastschweinezucht bestreiten könnten. Es fällt auf, daß die Antragsteller nach den Feststellungen im Vorverfahren (Psch 1/77, ON 52, S. 3) damals knapp 18 ha Eigengrund besaßen, wogegen sie nun bereits nahezu 21 ha Grundfläche zu eigen haben. Das bedeutet, daß sie in den letzten Jahren ihren Grundbesitz aus den erwirtschafteten Erträgen des landwirtschaftlichen Betriebes zu vergrößern in der Lage waren; aus ihrem Gewerbebetrieb, der sich im vorangegangenen Verfahren als Zuschußbetrieb herausgestellt hatte und ihren Behauptungen im vorliegenden Verfahren zufolge auch jetzt nur Erträge zur Abdeckung der daraus erwachsenen Verbindlichkeiten abwirft, konnten die Erträge zu der Grundaufstockung nicht erzielt worden sein. Daraus folgt aber, daß sie ihren Eigengrund in den letzten Jahren aus den Erträgnissen ihrer Landwirtschaft sowie aus Krediten, für welche nur ihr Eigengrund das Haftungskapital bilden konnte, vergrößert haben. Die Übergangsregelung des § 16 LPG soll aber nur den Pächter, der um seine wirtschaftliche Existenz ringt, schützen, nicht aber die Rechtsgrundlage für eine Eigengrundvermehrung der Pächter bilden. Ist aber eine Existenzgefährung der Pächter auch ohne die Zupachtung zu verneinen, hat das Erstgericht den Verlängerungsantrag zutreffend abgewiesen, so daß sein Beschluß in Stattgebung des Rekurses der Antragsgegnerinnen wiederherzustellen ist.

Anmerkung

E13728

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1988:0010OB00526.88.0316.000

Dokumentnummer

JJT_19880316_OGH0002_0010OB00526_8800000_000

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, http://www.ogh.gv.at

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at