

TE OGH 1989/12/11 60b685/89

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 11.12.1989

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Samsegger als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Schobel, Dr. Melber, Dr. Schlosser und Dr. Redl als weitere Richter in der Außerstreitsache des Antragstellers Johann S***, Landwirt, 2325 Himberg-Velm, Velmerstraße 37, vertreten durch Dr. Otto Schuhmeister, Dr. Rolf Schuhmeister und Dr. Walter Schuhmeister, Rechtsanwälte in Schwechat, wider den Antragsgegner Ing. Georg K***, Landwirt, 2440 Moosbrunn, Hauptplatz 14, vertreten durch Dr. Josef Deitzer, Rechtsanwalt in Schwechat, wegen Verlängerung der Dauer eines Landpachtvertrages, infolge Revisionsrekurses des Antragsgegners gegen den Beschluß des Landesgerichtes für ZRS Wien als Rekursgerichtes vom 18.Juli 1989, GZ 41 R 45/89-12, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Schwechat vom 26.November 1988, GZ Psch 2/88-6, unter Rechtskraftvorbehalt aufgehoben wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem als "Revision" bezeichneten Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Die als "Revisionsbeantwortung" bezeichnete Revisionsrekursbeantwortung wird zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Der Antragsgegner ist aufgrund des am 18.8.1981 mit Karl H*** als zur Verlassenschaft nach der am 1.3.1980 verstorbenen Voreigentümerin Rosa H*** eingeworteten Erben geschlossenen Kaufvertrages grundbücherlicher Eigentümer der Liegenschaft EZ 773 KG Moosbrunn, bestehend aus den beiden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken 871 und 922/1 (Beilagen 1, 2).

Der Antragsteller hat unter anderem auch über die beiden Grundstücke mit Rosa H*** den Pachtvertrag vom 18.11.1975 auf die Dauer von sieben Jahren geschlossen, welcher vereinbarungsgemäß am 1.10.1975 beginnen und am 30.9.1982 enden sollte. Mit Vereinbarung vom 15.4.1978 erklärte Rosa H*** sich bereit, diesen Pachtvertrag "nach Ablauf um weitere sechs Jahre zu verlängern".

Schon am 10.10.1960 hatte der Antragsteller mit Rosa S*** unter anderem auch über die beiden Grundstücke einen Pachtvertrag für die Dauer von sechs Jahren abgeschlossen, welcher am 1.3.1959 beginnen und am 28.2.1965 enden sollte. Unter Berufung auf den am 30.9.1988 endenden Pachtvertrag vom 18.11.1975 und den Erwerb der Pachtgrundstücke durch den Antragsgegner begehrte der Antragsteller mit dem am 28.7.1988 beim Erstgericht eingelangten Schriftsatz die Verlängerung des Pachtverhältnisses für die Dauer von weiteren fünf Jahren, sohin bis zum 30.9.1993. Er brachte vor, es handle sich hier um einen langfristigen Pachtvertrag, auf den die

Übergangsbestimmungen des Landpachtgesetzes Anwendung zu finden hätten. Im Falle des Verlustes der beiden Grundstücke erfahre der landwirtschaftliche Betrieb des Antragstellers eine wesentliche, wirtschaftlich kaum vertretbare Beschränkung.

Der Antragsgegner brachte demgegenüber vor, es handle sich um einen befristeten Pachtvertrag, dessen Vertragsdauer bereits die Richtzeit überschritten habe. Eine Verlängerung des Pachtvertrages sei daher nicht möglich.

Das Erstgericht wies den Verlängerungsantrag ab. Es meinte, ausgehend vom unstrittigen Pachtvertrag vom 18.11.1975, dessen Pachtzeit am 15.4.1978 bis zum 30.9.1988 verlängert worden sei, stehe dem Begehren auf Verlängerung schon die Bestimmung des § 6 Abs 3 LPG entgegen. Das Vorliegen eines langjährigen Pachtvertrages gemäß § 16 LPG sei nicht einmal behauptet worden. Auch § 17 LPG könne keine Anwendung finden, weil der Pachtvertrag aus dem Jahre 1975 stamme.

Das Rekurgericht hob diesen Beschluß des Erstgerichtes unter Rechtskraftvorbehalt auf und sprach aus, daß der Wert des Beschwerdegegenstandes zwar 15.000 S, nicht aber 300.000 S übersteige. Es bejahte die geltend gemachte Mangelhaftigkeit des erstgerichtlichen Verfahrens, weil entgegen dem gemäß § 12 Abs 1 zweiter Satz LPG anzuwendenden § 2 Abs 2 Z 5 AußStrG verabsäumt worden sei, die Unschlüssigkeit des Sachvorbringens des Antragstellers zu erörtern und diesem Gelegenheit zur Ergänzung seines Vorbringens und zur entsprechenden Beweisführung zu geben. Hiezu wäre das Erstgericht umso mehr verpflichtet gewesen, als die vom Antragsteller vorgelegten beiden Pachtverträge als "1." bzw "4."

Pachtvertrag bezeichnet seien, was dafür spreche, daß auch für den Zeitraum 1.3.1965 bis 30.9.1975 noch ein "2." und "3." Pachtvertrag vorliege. Dies sei aber entscheidend dafür, ob nicht doch im Sinne des bisher substratlosen Vorbringens des Antragstellers ein langjähriger Landpachtvertrag im Sinne des § 16 Abs 1 LPG vorliege. Bei der Ermittlung des Bestandes eines langjährigen Landpachtvertrages zum Stichtag 1.7.1969 sei gemäß § 16 Abs 3 LPG die Dauer zweier oder mehrerer aneinandergereichter Landpachtverträge mit einem im wesentlichen gleichen Inhalt zusammenzurechnen. Gleiches müsse auch für die Beurteilung der Frage gelten, ob ein nach dem 1.7.1969 (erneut) abgeschlossener Landpachtvertrag schon vor dem 1.7.1969 im Sinne des § 16 Abs 1 LPG "bestanden" habe oder im Sinne des § 17 Abs 1 LPG "geschlossen" worden sei. Sollte sich daher im fortgesetzten Verfahren das Bestehen von aneinandergereichten Landpachtverträgen auch für die Zeit vom 1.3.1959 bis zum 30.9.1988 ergeben, so wäre die Bestimmung des § 6 Abs 3 LPG unanwendbar und das Verlängerungsbegehren nach Maßgabe des § 6 Abs 1 und 2 LPG (gemeint offenbar: § 16 Abs 1 und 2 LPG) zu prüfen. Auch das (undeutliche) Vorbringen des Antragstellers in Richtung seiner wirtschaftlichen Existenzgefährdung im Sinne des § 16 Abs 1 LPG bedürfe noch einer Erörterung und - nach Klarstellung - einer entsprechenden Prüfung.

Rechtliche Beurteilung

Der gegen den Beschluß des Rekursgerichtes vom Antragsgegner erhobene Revisionsrekurs ist zwar zulässig (§ 12 Z 2 LPG, §§ 502 Abs 4 Z 1, 527 Abs 2 ZPO), er ist aber nicht berechtigt. Die Revisionsrekursbeantwortung des Antragstellers ist unzulässig, weil § 521 a Abs 1 Z 2 ZPO die Zweiseitigkeit des Rekursverfahrens nur für den Fall eines Aufhebungsbeschlusses des Berufungsgerichtes nach § 519 Abs 1 Z 3 ZPO eröffnet. Der Antragsgegner macht im wesentlichen geltend, das Rekursgericht habe zutreffend die Unschlüssigkeit des Antragsvorbringens erkannt. In einem solchen Fall könne aber auch der Untersuchungsgrundsatz des Außerstreitverfahrens nicht so weit gehen, im Interesse des anwaltlich vertretenen Antragstellers weitere denkmögliche Sachverhalte zu überprüfen. Dem ist jedoch folgendes entgegenzuhalten:

Das außerstreitige Verfahren nach § 12 LPG gehört zu den nach dem Zweiparteiensystem kontradiktorisch aufgebauten Streitmaterien des Außerstreitbereiches (vgl Dolinar, Österreichisches Außerstreitverfahrensrecht, Allgemeiner Teil, 75). Es handelt sich um ein Antragsverfahren mit voller Dispositionsbefugnis der Parteien. Wenn auch gemäß § 12 Satz 2 LPG die allgemeinen Bestimmungen über das Verfahren außer Streitsachen gelten, so sind diese doch - gleich dem Verfahren nach § 37 MRG - durch die folgenden Ausnahmen (Abweichungen) der Z 1 bis 7 so ausgehöhlt, daß nur der Untersuchungsgrundsatz und das Fehlen der Prozeßformalisten sowie des Anwaltszwanges auch im Rechtsmittelverfahren verbleiben (Würth in Rummel, ABGB, Rz 2 zu § 12 LPG). Gerade der Untersuchungsgrundsatz verpflichtet aber das Gericht, auch in einem solchen außerstreitigen Verfahren die Parteien im Sinne des § 182 ZPO zur Erstattung eines vollständigen, schlüssigen Vorbringens anzuleiten (vgl EFSlg 39.528). Dabei trifft den Richter wegen des grundsätzlich außerstreitigen Charakters des Verfahrens sogar eine über § 182 ZPO

hinausgehende Pflicht, durch Fragestellung und Erörterung der Rechtsfragen die Parteien zu einem entsprechend konkreten Vorbringen anzuleiten. Die Unterlassung dieser Anleitung stellt einen Gerichtsfehler bei der Ermittlung des Sachverhaltes dar (Würth in Korinek-Krejci, Handbuch zum Mietrechtsgesetz, 523). Das am 1.1.1970 in Kraft getretene Landpachtgesetz unterscheidet zwischen drei Gruppen von Landpachtverträgen mit unterschiedlichem Schutz für die Vertragsverlängerung: Seine diesbezüglichen Bestimmungen (§§ 5 bis 9 LPG) finden gemäß § 17 Abs 2 LPG uneingeschränkt nur auf alle Landpachtverträge Anwendung, "die nach dem 1.7.1969 geschlossen wurden oder werden". Landpachtverträge, die vor diesem Zeitpunkt geschlossen wurden, können entweder "langjährige Landpachtverträge" sein, die am 1.7.1969 durch mindestens 10 Jahre bestanden haben und von deren Aufrechterhaltung die wirtschaftliche Existenz des Pächters abhängt, oder "sonstige bestehende Landpachtverträge", die vor dem 1.7.1969 geschlossen wurden. Auf die "langjährigen" Altpachtverträge findet die Übergangsregelung des § 16 LPG Anwendung, auf die "sonstigen" Altpachtverträge diejenigen des § 17 Abs 1 LPG (vgl Würth in Rummel, ABGB, Rz 3 vor § 1 LPG; Ryschawy in ImmZ 1970, 183 f). Das rechtspolitische Ziel der Vertragskategorien der Altpachtverträge bestand in ihrer Eingliederung in das System des Landpachtgesetzes, weil sie seinerzeit vielfach unter völlig anderen rechtlichen und wirtschaftlichen Voraussetzungen abgeschlossen worden sind. Dabei wurde eine besondere Vorsorge für die "langjährigen" Altpachtverträge getroffen. Für sie sollte durch § 16 LPG eine in Ansehung der praktischen Auswirkungen weitgehend dem damals geltenden Recht (Reichspachtenschutzordnung) entsprechende Übergangs(Sonder)regelung geschaffen werden (ErlBem der RV des LPG, 1216 BlgNR XI.GP, 7). Danach hat der Pächter, ausgenommen bei Vorliegen der im § 16 Abs 1 Z 1 und 2 LPG taxativ aufgezählten entgegenstehenden Gründe, einen praktisch unbeschränkten Verlängerungsanspruch ohne Rücksicht auf Richtpachtzeiten und ohne Interessenabwägung, wenn auch grundsätzlich immer wieder nur auf das Doppelte der sonst nach § 7 Abs 1 LPG maßgeblichen Frist einer möglichen Einzelverlängerung (Würth, aaO, Rz 4 zu § 16 LPG). Auf die "sonstigen" Altpachtverträge, also solche, die entweder am 1.7.1969 noch nicht durch mindestens 10 Jahre hindurch bestanden haben oder die ohne Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz des Pächters aufgelöst werden könnten (Ryschawy, aaO, 184), finden jedoch bereits die Bestimmungen der §§ 5 bis 9 LPG - nur mit den Einschränkungen des § 17 Abs 1 Z 1 und 2 LPG - Anwendung.

Im vorliegenden Fall hat der Antragsteller einen am 18.11.1975 abgeschlossenen Pachtvertrag mit einer Pachtzeit bis zum 30.9.1988 behauptet. Danach fänden aber auf seinen Verlängerungsantrag gemäß § 17 Abs 2 LPG die Bestimmungen der §§ 5 bis 9 LPG uneingeschränkt Anwendung, sodaß eine Verlängerung der Dauer dieses Landpachtvertrages schon gemäß § 6 Abs 3 LPG unzulässig gewesen wäre. Sein Verlängerungsantrag war daher unschlüssig, weil die weitere Behauptung über das angebliche Vorliegen eines "langfristigen Pachtvertrages" entweder einer unrichtigen Einschätzung der Rechtslage entsprang oder - mangels eines diese Rechtsbehauptung tragenden Tatsachensubstrates - auf unvollständige Sachbehauptungen zurückzuführen war. Daran vermochte auch die Vorlage des Pachtvertrages vom 10.10.1960 nichts zu ändern, weil dessen Pachtzeit bereits am 28.2.1965 endete. Das Rekursgericht hat daher zutreffend erkannt, daß mit der sofortigen Abweisung des unschlüssigen Verlängerungsantrages dem Erstgericht in Verletzung des Untersuchungsgrundsatzes ein Verfahrensmangel unterlaufen ist, weil es vorher die hier in Betracht kommenden Rechtsfragen mit den Parteien weder erörtert noch diese im Wege geeigneter Fragestellung zu einer allfälligen Ergänzung und Konkretisierung ihres Sachvorbringens angeleitet hat. Hiezu wäre aber das Erstgericht umsomehr verpflichtet gewesen, als die beiden vom Antragsteller vorgelegten Pachtverträge handschriftlich die Vermerke "1." und "4."

tragen, sodaß für den noch aufklärungsbedürftigen Zeitraum vom 1.3.1965 bis 30.9.1975 das Vorliegen eines "2. und 3.Pachtvertrages" indiziert sein könnte.

Die für das zu ergänzende erstgerichtliche Verfahren vom Rekursgericht vorgegebenen rechtlichen Richtlinien bedürfen jedoch in folgender Hinsicht einer Einschränkung bzw Korrektur:

Voraussetzung für die Verlängerung eines "langjährigen" Altpachtvertrages im Sinne des § 16 Abs 1 LPG ist es auch, daß die wirtschaftliche Existenz des Pächters von der Aufrechterhaltung des Pachtvertrages abhängt. Es müssen dabei die Einkünfte des Pächters aus der Bewirtschaftung der Pachtgrundstücke nicht für sich allein zur Sicherung seiner wirtschaftlichen Existenz ausreichen. Es kommt vielmehr nur darauf an, ob seine Existenz, sei es zur Gänze, oder doch in erheblichem Maße, davon abhängt (Würth, aaO, Rz 3 zu § 16 LPG; vgl EvBl.1975/292; MietSig 34.524; 1 Ob 526/88). Solches hat der Antragsteller im vorliegenden Fall bereits mit hinreichender Deutlichkeit behauptet, er hat aber hiefür bisher keinerlei Beweise angeboten.

Hingegen hat das Rekursgericht zutreffend erkannt, daß ein "langjähriger" Altpachtvertrag, dessen ausdrücklich vereinbarte Pachtzeit nach dem 1.7.1969 ablief, nicht nur dann seine Eigenschaft als solcher behält, wenn bloß dessen Pachtzeit nach diesem Stichtag entweder im Einvernehmen zwischen Pächter und Verpächter oder im Wege einer Antragstellung des Pächters gemäß § 16 LPG verlängert wurde, sondern auch dann, wenn im unmittelbaren Anschluß daran ein weiterer, rechtlich selbständiger Landpachtvertrag für eine weitere Pachtzeit mit einem "im wesentlichen gleichen Inhalt" geschlossen wurde. Nach dem oben angeführten Schutzzweck der Sonderregelung des § 16 LPG muß dessen Abs 3, der zwar nach seinem Wortlaut zunächst nur der Ermittlung des im Abs 1 genannten Zeitraumes (mindestens 10-jährige Bestanddauer des Landpachtvertrages am Stichtag 1.7.1969) dient, als Spezialnorm auch auf eine Fortsetzung der ununterbrochenen Kette von Landpachtverträgen nach diesem Stichtag Anwendung finden. Wenn also nach dem 1.7.1969 ein rechtlich selbständiger Landpachtvertrag mit im wesentlichen gleichen Inhalt ohne Unterbrechung der Pachtzeit geschlossen wurde, so liegt darin die Fortsetzung des "langjährigen" Altpachtvertrages und nicht etwa der Abschluß eines völlig neuen Landpachtvertrages, auf den gemäß § 17 Abs 2 LPG die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes uneingeschränkt Anwendung zu finden hätten. Eine ununterbrochene Kette von Landpachtverträgen mit im wesentlichen gleichen Inhalt ist vor allem dann gegeben, wenn das Pachtobjekt dem gleichen Betrieb dient (Ryschawy, aaO, 183), erfordert also den gleichen Pachtgegenstand und einen wenigstens ähnlichen Vertragszweck, dieselben Vertragsteile oder deren Vormänner, nicht aber unbedingt den gleichen Pachtzins oder die gleichen Nebenbestimmungen (Würth, aaO, Rz 2 zu § 16 LPG).

Dem Revisionsrekurs des Antragsgegners mußte aus allen diesen Gründen ein Erfolg versagt bleiben.

Anmerkung

E19795

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1989:0060OB00685.89.1211.000

Dokumentnummer

JJT_19891211_OGH0002_0060OB00685_8900000_000

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at