

TE OGH 2017/9/26 5Ob159/17v

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 26.09.2017

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie die Hofrätin Dr. Grohmann, die Hofräte Mag. Wurzer, Mag. Painsi und Dr. Steger als weitere Richter in der Außerstreitsache der Antragstellerin B***** S*****, vertreten durch Thum Weinreich Schwarz Chyba Reiter Rechtsanwälte OG in St. Pölten, gegen den Antragsgegner G***** F*****, vertreten durch Urbanek Lind Schmied Reisch Rechtsanwälte OG in St. Pölten, wegen Verlängerung eines Landpachtvertrags, über den Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den (richtig:) Sachbeschluss des Landesgerichts St. Pölten als Rekursgericht vom 6. Juni 2017, GZ 7 R 83/17m-17, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Neulengbach vom 4. April 2017, GZ 1 Msch 4/16a-12, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Antragstellerin ist schuldig, dem Antragsgegner die mit 501,91 EUR (darin enthalten 83,65 EUR USt) bestimmten Kosten der Revisionsrekursbeantwortung binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

Der Antragsgegner ist Eigentümer einer Liegenschaft, auf der ein Pferdehof mit Einstellpferden geführt wird. Mit Vertrag vom 1. 2. 2016 verpachtete er im Einzelnen bezeichnete landwirtschaftliche Grundstücke zum (Weiter-)Betrieb des Pferdehofs an die Antragstellerin. Nach Punkt II. des Vertrags wurde das Bestandverhältnis auf die Dauer von einem Jahr abgeschlossen. Der Pachtzins betrug jährlich 150 EUR und war im Dezember für das abgelaufene Wirtschaftsjahr im Nachhinein zu zahlen.

Die Landwirtschaft besteht aus einem Hof, Stallungen, Reitplätzen sowie Weide- und Grünflächen. Die landwirtschaftliche Nutzfläche ist etwa 5 ha groß, die gesamte Pachtfläche etwa 8 ha. Die Grundstücke dienen der Beherbergung und Pflege von Pferden. Die gepachteten Wiesenflächen werden zu Weidezwecken verwendet. Sie werden weder gemäht, noch wird auf diesen Heu erzeugt. Auf umliegenden – nicht vom Bestandverhältnis erfassten – Wiesenflächen wird der Grasschnitt für die Fütterung der Pferde gewonnen. Weiteres Futter wird zugekauft. Gegenstand des Vertrags waren nicht nur die Grundstücke, sondern auch Wirtschaftsgebäude, die zur Bewirtschaftung erforderlichen Mittel, wie Maschinen und sonstige Anlagen. Die Antragstellerin arbeitet seit rund 30 Jahren in der Landwirtschaft mit. In den letzten Jahren hat sie Investitionen getätigt und dafür auch Fremdmittel in Anspruch genommen.

Die Agrarmarkt Austria nahm den angezeigten Bewirtschafterwechsel zur Kenntnis und zahlte Fördergelder an die Antragstellerin, die bei der Sozialversicherungsanstalt der Bauern versichert ist. Der Betrieb stellt ihre einzige Einnahmequelle dar. Von ihr abgeschlossene Einstellverträge sind teils über den 31. 1. 2017 hinaus gültig.

Mit ihrem am 25. 10. 2016 zu Protokoll gegebenen Antrag begehrte die Antragstellerin die Verlängerung des Pachtvertrags gemäß § 5 LPG um weitere vier Jahre bis 31. 1. 2021, in eventu um weitere zwei Jahre bis 31. 1. 2019. Die Landwirtschaft sei ihre Lebensgrundlage; hingegen habe der Antragsgegner kein Interesse daran. Sie habe bereits vor Abschluss des Pachtvertrags auf dem Anwesen einen landwirtschaftlichen Betrieb in Form eines Pferdehofs mit Einstellpferden betrieben. Es handle sich um eine organisierte Wirtschaftseinheit, die der Beherbergung und Pflege von Pferden diene.

Der Antragsgegner wendete ein, Unternehmensgegenstand des in Pacht gegebenen Betriebs sei das Einstellen von Pferden. Die zum Betrieb gehörigen Grundstücke dienten ausschließlich dem Auslauf der Pferde und würden nicht landwirtschaftlich genutzt. Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des Landpachtgesetzes lägen daher nicht vor.

Das Erstgericht wies die Anträge auf Verlängerung des Bestandverhältnisses ab. Das Landpachtgesetz sei nur auf Verträge anzuwenden, durch die Grundstücke oder der Fischzucht dienende Teichgrundstücke alleine oder gemeinsam mit Wohn- oder Wirtschaftsräumen oder anderen Sachen vorwiegend zur landwirtschaftlichen Nutzung verpachtet würden. Darunter sei die landwirtschaftliche Bodenbewirtschaftung zur Gewinnung pflanzlicher Erzeugnisse, zur Haltung oder Züchtung von Nutztieren oder zur Fischzucht zu verstehen. Demgegenüber bezwecke der zwischen den Parteien abgeschlossene Vertrag die Fortsetzung des bisherigen Betriebs, also die Beherbergung und Pflege von Pferden samt Nutzung der umliegenden und mitverpachteten Wiesenflächen zu Weidezwecken und nicht der Bodenbewirtschaftung. Darüber hinaus handle es sich bei den gehaltenen Pferden nicht um Nutztiere, weil sie weder zum Ziehen von schweren Fuhrwerken, noch zum Bestellen von Äckern oder der Fleischgewinnung dienten.

Dem dagegen erhobenen Rekurs der Antragstellerin gab das Gericht zweiter Instanz nicht Folge. Es verwies auf die Ausführungen des Erstgerichts und ergänzte unter Bezugnahme auf die Materialien zum Landpachtgesetz, dass nach den Feststellungen nicht die landwirtschaftliche Nutzung die Hauptsache bilde, sondern der Betrieb des Pferdehofs, dem die verpachteten Wiesen (als Weideflächen) dienten.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs sei zulässig, weil der Frage, ob ein landwirtschaftlicher Betrieb in Form eines Pferdehofs, der auch zu Weidezwecken gepachtete Wiesenflächen erfasse, dem Landpachtgesetz zu unterstellen sei, erhebliche, über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung zukomme.

Der Revisionsrekurs ist aus dem vom Rekursgericht angeführten Grund zulässig; er ist aber nicht berechtigt.

1. Nach § 1 Abs 1 Landpachtgesetz (LPG) unterliegen den Vorschriften dieses Bundesgesetzes Verträge, durch die Grundstücke oder der Fischzucht dienende Teichgrundstücke allein oder gemeinsam mit Wohn- oder Wirtschaftsräumen oder anderen Sachen vorwiegend zur landwirtschaftlichen Nutzung verpachtet werden (Landpachtverträge). Nutzung im Sinne des Landpachtgesetzes ist die landwirtschaftliche Bodenbewirtschaftung zur Gewinnung pflanzlicher Erzeugnisse, zur Haltung oder Züchtung von Nutztieren oder zur Fischzucht (§ 1 Abs 2 LPG).

2. Voraussetzung für die Anwendung des Landpachtgesetzes ist daher, dass ein Pachtvertrag vorliegt, der die landwirtschaftliche Nutzung eines Grundstücks zum Gegenstand hat. Die Materialien (1216 BlgNR 11. GP 8) halten dazu fest, dass „einerseits die Verteilung und Verwertung der landwirtschaftlichen Produkte allein die Unterstellung unter das Landpachtgesetz (mangels einer Bodenbewirtschaftung) nicht rechtfertigen kann, dass aber andererseits jede mit der Bodenbewirtschaftung verbundene Bodennutzung zum Zwecke der Gewinnung pflanzlicher Erzeugnisse, der Haltung oder Züchtung von Nutztieren (vgl Art V lit a der Kundmachung zur Gewerbeordnung) oder der Fischzucht die Unterstellung rechtfertigt, auch wenn es sich um keine der herkömmlichen Formen der bäuerlichen Bodenbewirtschaftung handelt (wie etwa bei der Grundpacht zur Gewinnung von Heilkräutern oder dgl) oder wenn intensive Bewirtschaftungsmaßnahmen nicht erforderlich sind (wie etwa bei der Pacht von Weideland oder Grundpacht zur Gewinnung von Schilfrohr oder dgl)“.

3. Die Bodenbewirtschaftung muss daher nicht intensiv sein, damit eine landwirtschaftliche Nutzungsart gemäß § 1 Abs 1 LPG vorliegt (Würth in Rummel, ABGB § 1 LPG Rz 4). Wesentlich ist aber, dass der Vertragszweck vorwiegend auf eine solche Nutzung ausgerichtet ist. Es kommt darauf an, dass die landwirtschaftliche Nutzung die Hauptsache bildet

(§ 1091 ABGB; Ryschawy, Das neue Landpachtgesetz, ImmZ 1979, 165 f [167]; vgl auch 1216 BlgNR 11. GP 7). Ist das der Fall, fällt das Vertragsverhältnis zur Gänze, sonst überhaupt nicht unter das LPG (Würth aaO Rz 3; gegenteilig Norer/Holzer, Jahrbuch Agrarrecht 2011, 177 [189] unter Berufung auf die E10 Ob 147/97h, die jedoch keine Aussage zu einem bloß teilweisen Unterliegen des Vertrags enthält).

4. Gegenstand des Pachtvertrags sind selbst nach den Ausführungen der Antragstellerin Grundstücke und Wirtschaftsräume, die der Beherbergung und Pflege von Pferden dienen. Hauptzweck ist damit der Betrieb eines Pferdehofs, bei dem die Obsorge der Tiere (Verpflegung, Versorgung, Verwahrung) im Vordergrund steht. Jedenfalls insoweit kann nicht fraglich sein, dass eine landwirtschaftliche Bodenbewirtschaftung zur Haltung oder Züchtung von Nutztieren im Sinne des § 1 Abs 2 LPG nicht vorliegt. Soweit Wiesenflächen mitverpachtet sind, dienen sie nach den Feststellungen nicht der Futtermittelgewinnung, sondern ausschließlich als Weideflächen. Zwar unterstellen die Materialien (1216 BlgNR 11. GP 8) auch die Pacht von Weideland (als Form der Bodenbewirtschaftung) dem Landpachtgesetz. Dabei muss jedoch ein Zusammenhang mit der Haltung oder Züchtung von Nutztieren (§ 1 Abs 2 LPG) gegeben sein. Hier besteht aber schon kein Zweifel, dass die Pacht des Weidelands gegenüber dem Hauptzweck des Vertrags klar in den Hintergrund tritt, sodass das Vertragsverhältnis insgesamt nicht dem Landpachtgesetz zu unterstellen ist.

5. Art V lit a der Kundmachung zur Gewerbeordnung 1859, auf den in den Materialien zum Landpachtgesetz verwiesen wird, regelte, welche Tätigkeiten der land- und forstwirtschaftlichen Produktion vom sachlichen Geltungsbereich der Gewerbeordnung ausgenommen waren (vgl 395 BlgNR 13. GP 104). Nunmehr erfassen die Absätze 2 und 3 (iVm Abs 1 Z 1) des § 2 der Gewerbeordnung 1994 diesen Ausnahmereich. Mit der am 18. 7. 2017 in Kraft getretenen Novelle zur Gewerbeordnung, BGBl I 2017/94, wurde das Einstellen von 25 Pferden der Land- und Forstwirtschaft im Sinne des § 2 Abs 1 Z 1 unterstellt, sofern höchstens zwei Einstellpferde pro ha landwirtschaftlich genutzter Fläche gehalten werden und diese Flächen sich in der Region befinden (§ 2 Abs 3 Z 4 GewO idF BGBl I 2017/94). Daraus folgt aber lediglich, dass diese Form der Bewirtschaftung vom Verweis des historischen Gesetzgebers zum Landpachtgesetz nicht erfasst war. Da es der Gewerbeordnung auch nicht zukommt, den Begriff der Land- und Forstwirtschaft allgemein gültig zu umschreiben (vgl 395 BlgNR 13. GP 110), kann aus der Novelle BGBl I 2017/94 entgegen der Ansicht der Antragstellerin auch nicht abgeleitet werden, dass es sich bei einem Betrieb in Form eines Pferdehofs um eine Nutzung gemäß § 1 Abs 2 LPG handelt. Selbst nach § 2 Abs 3 Z 4 GewO idF BGBl I 2017/94 wäre zudem gefordert, dass durch Selbstbewirtschaftung von landwirtschaftlich genutzten Flächen im Sinne einer Kreislaufwirtschaft überwiegend landwirtschaftliche Erzeugnisse (zB Futtermittel, Einstreu) aus dem eigenen landwirtschaftlichen Betrieb verwendet werden, um einen engen Konnex zur Landwirtschaft herzustellen (1752 BlgNR 25. GP 5). Auch davon kann nach den Feststellungen keine Rede sein.

6. Mit ihren erstmals im Revisionsrekursverfahren vorgelegten Urkunden verstößt die Antragstellerin gegen das auch im Verfahren Außerstreitsachen nach dem LPG geltende Neuerungsverbot (RIS-Justiz RS0070485; Würth/Zingher/Kovanyi²³ § 12 LPG Rz 1).

7. Die Kostenentscheidung beruht auf § 78 AußStrG (iVm § 12 Abs 1 LPG).

Textnummer

E119505

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2017:0050OB00159.17V.0926.000

Im RIS seit

16.10.2017

Zuletzt aktualisiert am

12.09.2018

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