

---

**Datum:** 02.07.2002  
**Gericht:** Oberlandesgericht Hamm  
**Spruchkörper:** 10. Zivilsenat  
**Entscheidungsart:** Urteil  
**Aktenzeichen:** 10 U 147/01  
**ECLI:** ECLI:DE:OLGHAM:2002:0702.10U147.01.00

---

**Vorinstanz:** Amtsgericht Schmallenberg, 1Lw 3/01

---

**Tenor:**

Die Berufung des Beklagten gegen das am 05.10.2001 verkündete Urteil des Amtsgerichts - Landwirtschaftsgericht - Schmallenberg wird mit der Maßgabe zurückgewiesen, daß auf die Anschlußberufung des Klägers das Urteil wie folgt neu gefaßt wird:

Der Beklagte wird verurteilt, den im Grundbuch von P Blatt 0000 eingetragenen Hof mit der Hofstelle T.Straße in P unter Einschluß von Gebäuden, Einrichtungen, Anlagen, Inventar und Aufwuchs mit sämtlichem Zubehör, ausgenommen G1, G2, G3, G4 und außer dem auf G5 aufstehenden Gebäude zu räumen und an den Kläger herauszugeben.

Die Kosten der Berufungsinstanz trägt der Beklagte.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Beklagte darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe von 250.000,00 EUR abwenden, wenn nicht der Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Das Urteil beschwert den Beklagten um mehr als 30.000,00 EUR.

Die Revision wird nicht zugelassen.

---

**Tatbestand:**

1

Der Kläger ist Eigentümer des im Grundbuch von P Blatt 0000 - Amtsgericht Schmallebenberg - eingetragenen Grundbesitzes; es handelt sich dabei um einen Hof im Sinne der Höfeordnung. Die Parteien streiten über die Herausgabe der Hofstelle und des überwiegenden Teils der dazugehörigen Grundstücke. 2

Der Beklagte ist der älteste Sohn des Klägers. Er absolvierte von 1968 bis 1971 eine landwirtschaftliche Lehre im elterlichen Betrieb. Nach dem erfolgreichen Abschluß seines forstwirtschaftlichen Studiums war der Beklagte zunächst als Forstreferendar angestellt und hatte seit dem September 1979 eine Stellung als beamteter Förster im Staatsforst X inne, die er Ende August 1994 aus zwischen den Parteien streitigen Gründen aufgab. Während seiner Forstbeamtenzeit schlossen der Beklagte und der damals fast 65-jährige Kläger unter dem 15.01.1987 einen schriftlichen Pachtvertrag ab. Danach verpachtete der Kläger seinem Sohn den Hof unter Einschluß von Gebäuden, Einrichtungen, Anlagen, Inventar und Aufwuchs mit Ausnahme einiger aufgeführter Flurstücke und mit Ausnahme der Hofstelle T.Straße in P nebst Pferdestall. Als Pachtzins für den mit einer Gesamtgröße von 76,44 ha angegebenen Hof vereinbarten die Parteien einen jährlichen Pachtpreis von 5.596,35 DM. Zusätzlich sollte für die Nutzung der mitverpachteten forstwirtschaftlichen Grundstücke als Pachtpreis die Hälfte des Betrages an den Kläger gezahlt werden, der dem Beklagten nach Abzug sämtlicher Betriebsausgaben verblieb. Die Parteien legten unter § 2 des Pachtvertrages fest, daß der Hof für die Zeit vom 01.01.1987 bis 31.12.1996 verpachtet werde, wobei sich das Pachtverhältnis stillschweigend jeweils um ein weiteres Jahr verlängere, wenn es nicht von einer Partei mit halbjährlicher Frist zum Ablauf eines Pachtjahres gekündigt werde. Nach § 12 Ziff. 1 des Vertrages sollten die bei Pachtbeginn bereits entstandenen betrieblichen Forderungen und Verbindlichkeiten des Verpächters nicht vom Pächter übernommen werden. Unter § 21 enthielt der Vertrag vom 15.01.1987 folgende Regelung: 3

"1) Den Vertragsteilen ist bekannt, daß im räumlichen Geltungsbereich der 4

Höfeordnung und bei Verpachtung eines Hofes im Sinne dieses Gesetzes 5

durch die Übergabe der Bewirtschaftung an einen hoferbenberechtigten 6

Abkömmling aufgrund dieses Pachtvertrages der Verpächter gehindert ist, 7

eine andere Person als den Pächter zum Hoferben oder Hofübernehmer 8

zu bestimmen, solange das Pachtverhältnis andauert. 9

2) In Kenntnis dieser Rechtslage behält sich der Verpächter die andere Hof- 10

erbenbestimmung - nicht - vor." 11

Mit Datum vom 20.01.1987 unterzeichneten die Parteien folgende Zusatzerklärung: 12

"Dieser Pachtvertrag vom 15.01.1987 wird von uns ... als Betriebsüberlassungsvertrag 13

angesehen. Es geht insbesondere darum, daß die Zinsen bei dem Pächter liegen, da der Pächter durch diesen Betriebsüberlassungsvertrag als der Hoferbe ausgewiesen ist." 14

14

Darüber hinaus unterzeichneten die Parteien mit Datum vom 24.03.1997 eine "Ergänzung des Pachtvertrages" vom 15.01.1987, in der es u.a. heißt:

"Die Vertragsparteien beschließen nachfolgende Vertragsergänzung: 15

... 16

§ 19: 17

Der Verpächter ist zur fristlosen Kündigung des Pachtverhältnisses ebenfalls berechtigt, 18  
wenn der Pächter seine Zahlungen einstellt, über sein Vermögen ein Konkurs oder  
Vergleichsverfahren beantragt wird und die Anträge nicht innerhalb von zwei Monaten  
zurückgenommen sind, ein Konkursverfahren mangels Masse abgewiesen wird oder sonstige  
Pfändungsmaßnahmen in das Vermögen des Pächters erfolgen und diese nicht innerhalb  
von vier Wochen rückgängig gemacht worden sind."

Wegen der weiteren Einzelheiten des Pachtvertrages und der von den Parteien 19  
unterzeichneten Zusatzerklärungen wird auf die Anlagen zur Klageschrift (Bl. 5 bis 17 d.A.)  
Bezug genommen.

Der Beklagte übernahm ab dem Jahr 1987 parallel zu seiner Tätigkeit als Forstbeamter die 20  
Bewirtschaftung des elterlichen Hofes. Er gründete zum 31.07.1991 die W GmbH, deren  
Betriebsgegenstand der Handel mit Holz jeglicher Art in verarbeitetem und unbearbeitetem  
Zustand ist. Zur Geschäftsführerin wurde zunächst die damalige Ehefrau des Beklagten H3  
bestellt. Im Zuge der Trennung der Eheleute übernahm der Beklagte selbst unter dem  
21.05.1996 die Geschäftsführung der GmbH, deren alleiniger Gesellschafter er ist. Etwa zur  
gleichen Zeit kamen die Parteien überein, die auf dem Hof gelegene G-Mühle umfassend  
umzubauen. Durch den Aus- und Umbau der Mühle auf drei Wohnebenen - für den der  
Kläger als Bauherr stand - sollten zum einen Unterkünfte für die polnischen Mitarbeiter der W  
GmbH entstehen, zum anderen eine neue Wohnung für den Kläger und dessen Ehefrau. Da  
der Kläger das Bauvorhaben mit einem Volumen von knapp 1 Mio. DM durch Fremdmittel  
finanzieren mußte und zur Absicherung des Kredites seinen Grundbesitz zu belasten hatte,  
kamen er und der Beklagte als Geschäftsführer der GmbH überein, die  
Unterkunftsraumlichkeiten durch Beherbergungsvertrag entgeltlich der W GmbH zur  
Verfügung zu stellen. Auf diesem Hintergrund schlossen der Kläger einerseits und die W  
GmbH - vertreten durch den Beklagten - andererseits am 01.01.1997 einen  
Beherbergungsvertrag, wonach die W GmbH ein monatliches Entgelt von 8.500,00 DM  
zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer an den Kläger zu zahlen hatte. Diese Zahlungen  
sollten zur Rückführung der für das Umbauvorhaben seitens des Klägers eingegangenen  
Kreditverbindlichkeiten dienen. Im Hinblick auf den Beherbergungsvertrag vereinbarten die  
Parteien durch schriftlichen Zusatz vom 11.09.1997, daß die umgebaute G-Mühle  
rückwirkend zum 01.01.1997 aus dem Hofpachtvertrag herausfalle und das Wohnhaus an der  
T.Straße nunmehr in den Hofpachtvertrag einbezogen werde.

Seit dem Ende des Jahres 1998 kam es zunehmend zu Meinungsverschiedenheiten 21  
zwischen den Parteien, weil der Beklagte den Verdacht hege, der Kläger wolle seine  
Hoferbfolge durch Belastungen und Teilveräußerungen des Hofgrundbesitzes aushöhlen. Ab  
dem 2. Quartal 1999 stellte der Beklagte den Zahlungen auf die übernommenen Altschulden  
des Klägers ein. Bis zu diesem Zeitpunkt hatte er in Absprache mit dem Kläger keinerlei  
Pacht für den Hof gezahlt, sondern anstatt dessen die Bedienung der Altverbindlichkeiten  
übernommen. Ende 1999 ließ der Kläger dem Beklagten mit Datum vom 27.12.1999 die  
privatschriftliche Kündigung des Pachtvertrages zukommen, die er fristlos und hilfsweise zum

31.12.2000 erklärte.

Nachdem der Beklagte den Hof nicht geräumt und an den Kläger herausgegeben hatte, hat dieser durch Schriftsatz seines Bevollmächtigten vom 29.12.2000 Räumungsklage erhoben und dabei erneut die fristlose Kündigung des Pachtvertrages, hilfsweise die fristgemäße Kündigung zum nächstmöglichen Termin ausgesprochen. Zur Begründung dieser Kündigungen sowie einer weiteren im Schriftsatz vom 29.03.2001 ausgesprochenen Kündigung und eines am 06.04.2001 notariell beurkundeten Widerrufs der Wirtschaftsüberlassung, der dem Beklagten im Mai 2001 zugegangen ist, hat der Kläger folgendes vorgetragen: 22

Der Beklagte sei nicht mehr in der Lage, seinen Zahlungsverpflichtungen gegenüber Banken, seiner geschiedenen Frau und ihm - dem Kläger - nachzukommen. Wegen der drückenden Schuldenlast bestehe die berechtigte Befürchtung, daß der Beklagte den Hof sofort veräußern werde, wenn er Eigentümer würde. Der Beklagte sei nicht wirtschaftsfähig und in Vermögensverfall geraten; ihm könne daher der Hof nicht weiterhin überlassen werden. 23

Zudem habe der Beklagte ihn - den Kläger - am 13.12.2000 grundlos eine Außentreppe hinuntergestoßen, wobei er sich mehrfach rücklings überschlagen habe und auf dem Treppenpodest zum Liegen gekommen sei. Nachdem er - der Kläger - sich am Treppengeländer wieder hochgezogen habe, sei der Beklagte ihm entgegengekommen und habe ihn ein zweites Mal hinuntergestoßen. Sodann habe der Beklagte ihn am Hals gepackt und einen Hammer genommen, um seinen Vater zu erschlagen. Erst das mutige Einschreiten des Hofknechtes H4 habe Schlimmeres verhindert. 24

Der Kläger hat beantragt, 25

den Beklagten zu verurteilen, den im Grundbuch von P Band 0 Blatt 00 eingetragenen Hof unter Einschluß von Gebäuden, Einrichtungen, Anlagen, Inventar und Aufwuchs mit sämtlichem Zubehör zu räumen und an den Kläger herauszugeben. 26

Der Beklagte hat beantragt, 27

die Klage abzuweisen. 28

Für den Fall des Unterliegens hat er hilfsweise widerklagend beantragt, 29

den Kläger zu verurteilen, an ihn 1.996.734,79 DM zu zahlen. 30

Der Beklagte hat behauptet, sein Aktivvermögen übersteige die Schulden, die er zu begleichen habe. Er habe zu keiner Zeit - auch nicht am 13.12.2000 - seinen Vater tötlich angegriffen oder dessen Eigentum verletzt. 31

Der Beklagte hat die Auffassung vertreten, die Vorgeschichte und Hintergründe des Hofpachtvertrages schlossen jedwede Kündigung des Pacht- und Bewirtschaftungsverhältnisses aus. Es sei schon frühzeitig innerhalb der Familie festgelegt worden, daß er - der Beklagte - Hoferbe werde. Daran habe er insbesondere seine Ausbildung und berufliche Tätigkeit ausgerichtet. Spätestens durch den Zusatz vom Pachtvertrag habe der Kläger ihn formlos und verbindlich zum Hoferben bestimmt. Es seien keine schwerwiegenden Gründe vorhanden, um die Bewirtschaftungsüberlassung zu widerrufen. 32

Für den Fall, daß er auf den Klageantrag zur Räumung und Herausgabe verurteilt werde, hat der Beklagte Widerklage erhoben und hierzu ausgeführt: Er habe Altschulden seines Vaters in einer Gesamthöhe von 895.529,77 DM bedient. Bereits in der Zeit vor Abschluß des Pachtvertrages habe er persönlich Zahlungen für laufende Betriebskosten in Höhe von 75.568,49 DM geleistet. Von 1968 bis 1986 habe er seine gesamte Arbeitskraft für den Hof eingesetzt, was einem Aufwand an Facharbeiterstunden im Werte von 229.289,14 DM entspreche. Ab Beginn des Pachtverhältnisses habe er zugunsten des gepachteten Hofbetriebes 826.826,96 DM aufgewandt. Schließlich habe er einen Zuschuß zu den Baukosten der G-Mühle in Höhe von 136.268,96 DM geleistet. Von den Gesamtaufwendungen in Höhe von 1.858.626,06 DM verbleibe unter Abzug des fiktiv geschuldeten Hofpachtzinses und der Beteiligung des Klägers an den Nettoeinnahmen ein Saldo zu seinen - des Beklagten - Gunsten in Höhe von 1.691.877,16 DM. Dieser Betrag und die genannten Beträge aus der Zeit vor der Verpachtung seien Gegenstand der Widerklageforderung.

Der Kläger hat die mit der Widerklage erhobenen Gegenforderungen dem Grunde und der Höhe nach bestritten und sich auf die Einrede der Verjährung berufen. 34

Das Amtsgericht - Landwirtschaftsgericht - Schmallingenberg, an das der Rechtsstreit durch Verweisungsbeschluß der Zivilprozeßabteilung dieses Gerichtes vom 22.01.2001 verwiesen worden ist, hat zu dem streitigen Vorfall vom 13.12.2000 durch uneidliche Vernehmung der Zeugen H4, H5, H6, H7, C, T, E, I1 und I2 Beweis erhoben. Wegen des Ergebnisses der erstinstanzlichen Beweisaufnahme wird auf die Sitzungsniederschrift des Landwirtschaftsgerichts vom 12.06.2001 (Bl. 236 ff. d.A.) Bezug genommen. 35

Das Amtsgericht - Landwirtschaftsgericht - Schmallingenberg hat durch Teilurteil vom 05.10.2001 den Beklagten antragsgemäß verurteilt, den Hof zu räumen und an den Kläger herauszugeben. Zur Begründung hat es im wesentlichen ausgeführt, der Kläger könne als Eigentümer die Herausgabe des Hofes verlangen, weil das Besitzrecht des Beklagten aus dem Pachtvertrag infolge fristloser Kündigung erloschen sei. Nach Vernehmung der Zeugen stehe fest, daß der Beklagte den Kläger am 13.12.2000 zweimal die schmale Holzterrasse heruntergeschubst und dadurch seine Verpflichtungen in einem solchen Maße verletzt habe, daß dem Kläger die Fortsetzung des Pachtverhältnisses nicht mehr zugemutet werden könne. Der Kläger habe damit den ihn obliegenden Beweis erbracht, daß das Vertrauensverhältnis zwischen den Parteien durch Verschulden des Beklagten endgültig zerstört worden sei. Gegen dieses seinem Prozeßbevollmächtigten am 20.10.2001 zugestellte Teilurteil richtet sich die am 07.11.2001 eingelegte und innerhalb der verlängerten Frist begründete Berufung des Beklagten, der sich der Kläger angeschlossen hat. 36

Unter Wiederholung und Vertiefung seines erstinstanzlichen Vortrags vertritt der Beklagte zunächst die Auffassung, das Teilurteil sei wegen der Gefahr widersprüchlicher Entscheidungen im Hinblick auf die Hilfsklage unzulässig. Er meint, eine ordentliche Kündigung des Pachtvertrages sei wegen der ihm gegebenen Zusage des Klägers, den Hof übernehmen zu können, ausgeschlossen. Ein wirksamer Hofübergabevertrag hindere die Kündigung des Pacht- und Bewirtschaftungsverhältnisses unter Berufung auf die vereinbarten Kündigungsmöglichkeiten. 37

Der vom Landwirtschaftsgericht bejahte fristlose Kündigungsgrund sei nicht gegeben, weil die Beweisaufnahme nicht erbracht habe, daß er - der Beklagte - seinen Vater tätlich angegriffen und dessen Eigentum beschädigt habe. Die Heranziehung von Pachtzinsforderungen zur Begründung des Räumungsverlangens sei treuwidrig, da der Kläger - das ist unstreitig - bis zu den jetzigen Auseinandersetzungen den Pachtzins über Jahre nicht gefordert habe und 38

dieser deshalb auch nicht gezahlt worden sei.

Im übrigen sei er - der Beklagte - weder überschuldet noch zahlungsunfähig. Der Beklagte behauptet hierzu: Zwar sei richtig, daß die Volksbank T am 04.08.2000 auf seinem Grundbesitz 46 Sicherheitshypotheken habe eintragen lassen; dies sei jedoch lediglich aufgrund einer Vollstreckungsklausel in den Kreditverträgen geschehen, durch die er sich der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen habe. Entsprechendes gelte für die auf seinem Grundbesitz in W Blatt 0000 am 15.08.2000 eingetragene Zwangssicherungshypothek von 340.000,00 DM. Soweit seine geschiedene Ehefrau H3 auf seinem Grundbesitz in W Blatt 0000 Zwangssicherungshypotheken über 40.480,13 DM und 15.170,00 DM per 20.04.2000 habe eintragen lassen, Pfändungs- und Überweisungsbeschlüsse und einen Termin zur Abgabe der eidesstattlichen Versicherung am 01.06.2001 erwirkt habe, seien die Pfändungsbeschlüsse und die Ladung zur Abgabe der eidesstattlichen Versicherung nach entsprechenden Absprachen mit ihr wieder aufgehoben worden. Er - der Beklagte - habe mit allen Gläubigern Stillhalteabkommen geschlossen, so daß eine Zwangsvollstreckung nicht drohe. Der Beklagte legt hierzu ein Bestätigungsschreiben der Volksbank T eG vom 29.05.2001 (Bl. 284/347 d.A.) vor. 39

Der Beklagte behauptet schließlich, der Kläger habe bis zum Ende des Jahres 2000 immer wieder geäußert, sein ältester Sohn werde den Hof erben. Noch am 17.11.2000 habe er im Rahmen eines Schlichtungsgespräches bei der Sparkasse erklärt, wenn der Beklagte seine Steuerschuld beim Finanzamt in Höhe von 21.000,00 DM begleiche, bekomme er den Hof und sei Hoferbe. Im Vertrauen hierauf habe er - der Beklagte - die Steuerverbindlichkeit seines Vaters bezahlt. 40

Der Beklagte vertritt die Auffassung, mit den genannten Äußerungen habe der Kläger die Geltendmachung der Zwangsvollstreckungsmaßnahmen als Kündigungsgrund verwirkt; die getroffenen Stillhalteabkommen kämen der Aufhebung der bestehenden Zwangsmaßnahmen im Sinne von § 19 des Pachtvertrages gleich. 41

Der Beklagte beantragt, 42

unter Abänderung der angefochtenen Entscheidung des Amtsgerichts Schmallenberg vom 05.10.2001 die Klage abzuweisen. 43

Der Kläger beantragt, 44

die Berufung zurückzuweisen. 45

Im Wege der Anschlußberufung beantragt er, 46

wie erkannt. 47

Der Kläger verteidigt unter Vertiefung seines erstinstanzlichen Vorbringens das ergangene Urteil und meint, der Pachtvertrag sei bereits durch ordentliche Kündigung beendet worden. Er hält hilfsweise die fristlosen Kündigungen des Pachtvertrages aus verschiedenen Gründen für gerechtfertigt. Wegen des diesbezüglichen Klägervorbringens wird auf die Schriftsätze vom 14.05.2002 (zu III. bis V.) und vom 17.06.2002 Bezug genommen. Der Kläger vertritt die Auffassung, die Kündigung des Pacht- und Bewirtschaftungsüberlassungsvertrages sei als Geschäft unter Lebenden unabhängig von einer etwaigen Hoferbenbestimmung möglich, die vorliegend aber auch nicht getroffen worden sei. Der väterliche Betrieb mit nur ca. 60 ha Waldfläche habe bei der beruflichen und 48

wirtschaftlichen Betätigung des Beklagten keine maßgebliche Rolle gespielt. Vielmehr sei Ergebnis des vom Beklagten seit 1994 betriebenen groß angelegten Ankaufs von Waldflächen ohne ausreichendes Eigenkapital zu erhöhten Preisen, daß dieser nunmehr vor dem finanziellen Ruin stehe. Ihm - dem Kläger - sei nicht zumutbar, den seit dem 16. Jahrhundert in Familienbesitz stehenden Hof seinem Sohn mit dem Ergebnis zukommen zu lassen, daß dessen Gläubiger auf das Hofesvermögen zugriffen.

Zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Räumungsvollstreckung hinsichtlich des Pachtobjektes müsse der erstinstanzliche Tenor konkretisierend neu gefaßt werden. 49

Der Beklagte beantragt, 50

die Anschlußberufung zurückzuweisen. 51

Im Senatstermin am 02.07.2002 hat der Kläger zu Protokoll erklären lassen, die Kündigungserklärungen und das Räumungsbegehren in diesem Verfahren würden nicht mehr auf das Vorliegen eines Zahlungsrückstandes seitens des Beklagten gestützt. 52

Wegen der weiteren Einzelheiten des Parteivorbringens wird auf den vorgetragenen Inhalt der gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen sowie das Sitzungsprotokoll vom 02.07.2002 ergänzend Bezug genommen. 53

Der Senat hat die Grundakten zum Grundbuch von P Blatt 0000 - AG Schmallenberg -, X1 Blatt 0000 - AG Medebach -, X2 Blatt 0000 - AG Brilon -, C Blatt 0000 - AG Schmallenberg -, P Blatt 0000 - AG Schmallenberg - und P Blatt 0000 - AG Schmallenberg -, die Akten 10 U 144/01 - OLG Hamm -, 3 C 141/99 - AG Schmallenberg - sowie die Strafakten 452 Js 501/01, 242 Js 264/02 und 170 Js 127/01 - StA Arnsberg - beigezogen; diese haben zur Unterrichtung des Senates vorgelegen und sind Gegenstand der mündlichen Verhandlung gewesen. 54

**Entscheidungsgründe:** 55

**I.** 56

Die Rechtsmittel sind zulässig. 57

Das Landwirtschaftsgericht hat durch Teilurteil entschieden; dagegen hat der Beklagte form- und fristgerecht das der äußeren Form der Vorentscheidung entsprechende Rechtsmittel eingelegt, dem sich der Kläger mit seiner Anschlußberufung angeschlossen hat. 58

Es kann in diesem Zusammenhang dahinstehen, ob es sich bei dem streitgegenständlichen Räumungs- und Herausgabeverlangen um eine streitige Landwirtschaftssache im Sinne der §§ 1 Ziffer 1 a), 48 LwVG handelt, die eine Anwendung der ZPO durch das Landwirtschaftsgericht rechtfertigte. Selbst dann, wenn das durch bindenden Verweisungsbeschluß vom 22.01.2001 (§§ 12 Abs. 2 S. 2, Abs. 1 S. 3 LwVG, 281 Abs. 2 S. 5 ZPO) zuständig gewordene Landwirtschaftsgericht im Verfahren für Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit durch (Teil-) Beschluß hätte erkennen müssen, stand den Parteien nach dem Grundsatz der Meistbegünstigung sowohl das bei fehlerfreiem Verfahren statthafte Rechtsmittel der sofortigen Beschwerde, als auch dasjenige Rechtsmittel zu, das sich aus der Fassung der anzufechtenden Entscheidung ergibt, - hier also die Berufung. 59

**II.** 60

61

Nachdem beide Parteien das der äußeren Form der Vorentscheidung entsprechende Rechtsmittel eingelegt haben, besteht für den Senat keine Veranlassung, das Verfahren in ein solches der freiwilligen Gerichtsbarkeit überzuleiten, zumal die prozessualen Rechte der Beteiligten durch die Beibehaltung der Verfahrensweise nach der Zivilprozeßordnung nicht beeinträchtigt werden. Dafür spricht auch folgendes:

Die auch den Senat gem. § 17 a Abs. 5 GVG analog bindende Abgabe an das Landwirtschaftsgericht (BGH WM 1996, 1198, 1199) erfolgte ohne Begründung (Bl. 15 d. A.). Das FGG-Verfahren gilt für die in § 1 Nr. 1 LwVG genannten Fällen, in denen mit Hilfe des Gerichts unter Anwendung der Grundsätze der Amtsermittlung der Landpachtvertrag ergänzt oder abgeändert werden soll. Die Räumungsklage fällt nicht hierunter. Bei ihr handelt es sich um eine streitige Landpachtsache im Sinne der §§ 48 Abs. 1 S. 1, 1 Nr. 1 a LwVG, für die das ZPO-Verfahren gilt. Da im vorliegenden Fall auf die Räumung von land- und forstwirtschaftlichem Grundbesitz geklagt wird, hält es der Senat es zumindest in entsprechender Anwendung der letztgenannten Vorschriften für gerechtfertigt, den Rechtsstreit im ZPO-Verfahren durchzuführen, auch wenn es sich bei dem Pachtvertrag möglicherweise nicht um einen Landpachtvertrag im Sinne der §§ 1 Nr. 1 a LwVG, 585 BGB handeln sollte, weil bei ca. 16 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche und ca. 60 ha forstwirtschaftlicher Nutzfläche die Forstwirtschaft überwogen haben kann.

III. 63

In der Sache hat die Berufung des Beklagten keinen Erfolg. Die Anschlußberufung des Klägers führt zu der mit ihr beantragten Konkretisierung des Urteilstenors. 64

1. 65

Die Berufung des Beklagten ist unbegründet. Der Beklagte ist gemäß §§ 985, 596 Abs. 1 BGB verpflichtet, den vom Kläger angepachteten Hof nach Beendigung des Pachtverhältnisses zurückzugeben. 66

Der Kläger hat das im Jahre 1987 begründete Pacht- und Bewirtschaftungsverhältnis der Parteien jedenfalls durch den im vorliegenden Rechtsstreit mehrfach erklärten fristlosen Kündigungsausspruch und den entsprechenden Widerruf der Bewirtschaftungsüberlassung durch notarielle Erklärung vom 06.04.2001 beenden können. 67

Für die Beendigung des Pacht- und Bewirtschaftungsvertrages ist dabei zunächst ohne Belang, ob der Kläger in der Vergangenheit gemäß §§ 6 Abs. 1 Ziff. 1), 7 Abs. 2 HöfeO eine formlos bindende Hoferbenbestimmung zugunsten des Beklagten vornahm. Denn die genannten Vorschriften der Höfeordnung binden den Hofeigentümer gegenüber dem wirtschaftenden Abkömmling nur hinsichtlich der Verfügungsfreiheit von Todes wegen. Seine Verfügungs- und Handlungsfreiheit unter Lebenden ist - auch im Falle der formlos bindenden Hoferbenbestimmung - nicht beschränkt (vgl. Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery, Höfeordnung, 10. Aufl., § 6, Rdz. 11; Wörmann/Stöcker, Landwirtschaftserbrecht, 7. Aufl., § 7, Rdz. 43). 68

Es kann darüber hinaus dahinstehen, ob - wie der Beklagte meint - infolge mündlicher Zusagen des Klägers in der Vergangenheit und der Bewirtschaftungsüberlassung ein Hofübergabevertrag zustandegekommen ist, der den Kläger schon jetzt hindere, seinem ältesten Sohn durch ordentliche Kündigung die Bewirtschaftung des Hofes zu entziehen. Selbst wenn man vorliegend zugunsten des Beklagten einen derartigen Hofübergabevertrag unterstellen würde, wäre dieser jedenfalls durch die fristlosen Kündigungen des Klägers beendet worden. Es ist anerkannten Rechts, daß selbst dann, 69

wenn die Übertragung der Hofbewirtschaftung unter Lebenden unwiderruflich gewollt war und dies zum Ausdruck gekommen ist, der Hofeigentümer seinem Abkömmling die Bewirtschaftung aus wichtigem Grund mit sofortiger Wirkung entziehen kann (vgl. Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery, a.a.O., m.w.N. zur Rechtsprechung). Auch die Berufung des Beklagten stellt eine solche außerordentliche Beendigungsmöglichkeit aus wichtigem Grund nicht grundsätzlich in Abrede.

Als wichtiger Grund sind in erster Linie die bei der Übertragung der Bewirtschaftung festgelegten oder vorbehaltenen Gründe anzusehen (vgl. Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery, a.a.O.). Hier hatten die Parteien in § 19 Ziff. 2) des Pachtvertrages in Anlehnung an allgemein anerkannte Rechtsgrundsätze die fristlose Kündigungsmöglichkeit für den Fall vorgesehen, daß durch das Verhalten des jeweils anderen Vertragsteils das Vertrauensverhältnis so nachhaltig zerrüttet ist, daß dem Kündigenden die Fortsetzung des Pachtverhältnisses nicht mehr zugemutet werden kann. In Ergänzung dieser Regelung war von den Parteien in dem vom 24.03.1987 datierenden Vertragszusatz die fristlose Kündigung seitens des Verpächters insbesondere für den Fall vorgesehen worden, daß "sonstige Pfändungsmaßnahmen in das Vermögen des Pächters erfolgen und diese nicht innerhalb von 4 Wochen rückgängig gemacht worden sind". Diese Voraussetzungen lagen bei Ausspruch der im Laufe des Rechtsstreites erklärten fristlosen Kündigungen vor.

70

Der Beklagte hat zwischenzeitlich eingeräumt, daß am 04.08.2000 auf seinem Grundbesitz 46 Sicherheitshypotheken zugunsten der Volksbank T eG im Wege der Zwangsvollstreckung aus vollstreckbaren Notarurkunden eingetragen worden sind. Entsprechendes gilt für die über 340.000,00 DM lautende Zwangssicherungshypothek zugunsten der Volksbank, die am 15.08.2000 eingetragen wurde. Unstreitig ist desweiteren der Eintrag zweier Zwangssicherungshypotheken zugunsten der geschiedenen Ehefrau des Beklagten unter dem 20.04.2000 in einer Gesamthöhe von ca. 45.500,00 DM, - ebenfalls aufgrund vollstreckbarer Notarurkunden. Die Eintragung der genannten Zwangssicherungshypotheken stellte zweifelsohne im Sinne der Pachtvertragsergänzung vom 24.03.1987 eine "Pfändungsmaßnahme in das Vermögen des Pächters" dar, die - angesichts ihres Fortbestehens noch zum Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung vor dem Senat - weit länger als 4 Wochen andauerte.

71

Der Beklagte kann sich in diesem Zusammenhang nicht mit Erfolg darauf berufen, es handele sich sämtlich um Zwangshypotheken, die aufgrund einer freiwilligen Unterwerfung seinerseits gegenüber den jeweiligen Gläubiger eingetragen worden seien. Wie schon die gesetzliche Regelung in § 794 Abs. 1 Ziff. 5 ZPO zeigt, findet die **Zwangsvollstreckung** aus eben solchen notariellen Urkunden statt, in denen sich der Schuldner wegen des zu bezeichnenden Anspruchs der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen hat. Wie zudem aus § 866 Abs. 1 ZPO folgt, ist die Eintragung einer Sicherheitshypothek Maßnahme der **Zwangsvollstreckung** in ein Grundstück. Der Beklagte sieht sich mithin seit annähernd zwei Jahren Zwangsvollstreckungsmaßnahmen seiner Gläubiger in nicht unerheblichem Umfang in seinen Grundbesitz ausgesetzt.

72

Daß die Pfandgläubiger - wie der Beklagte geltend gemacht hat - mit ihm Stillhalteabkommen geschlossen haben und derzeit nicht beabsichtigen, aus den zu ihren Gunsten eingetragenen Sicherheitshypotheken vorzugehen, ändert an der bedrohlichen finanziellen Situation des Beklagten nichts. Solange die Zwangssicherungshypotheken im Grundbuch eingetragen sind, können die Grundpfandgläubiger die zwangsweise Befriedigung ihrer vollstreckbaren Forderungen erwirken, ohne daß der Beklagte dies als Schuldner verhindern könnte. Der Beklagte war und ist darüber hinaus nach seinem eigenen Vorbringen gar nicht in der Lage,

73

die im Sommer des Jahres 2000 eingetragenen Zwangssicherungshypotheken durch Befriedigung der beiden Gläubiger der Löschung zuzuführen. Nach seiner im beigezogenen Parallelverfahren 10 U 144/01 unter dem 16.01.2002 abgegebenen eidessattlichen Versicherung sind seine Kreditlinien bei sämtlichen Banken ausgeschöpft und verfügt auch die von ihm betriebene W GmbH über keinerlei freies Vermögen mehr. Im Geschäftsjahr 2000 - dem Jahr der Eintragung der Zwangshypotheken - habe der Gewinn der W GmbH ca. 60.000,00 DM betragen. Von ihr hänge seine persönliche wirtschaftliche Existenz ab; aus der Bewirtschaftung des elterlichen Hofes würden keine Gewinne erzielt. Er lebe ausschließlich von dem Geschäftsführergehalt aus der W GmbH.

Bei dieser Sachlage - die der Beklagte auch im Rahmen seiner persönlichen Anhörung durch den Senat bestätigt hat - bestand unabhängig von den finanziellen Auswirkungen des vorliegenden Rechtsstreits auf den Beklagten keinerlei Aussicht, daß dieser bei Eintragung der Zwangssicherungshypotheken oder in den nachfolgenden Monaten bis zur Klageerhebung aus eigenen Mitteln die Zwangsvollstreckungsmaßnahmen hätte abwehren können. Der Beklagte war und ist vielmehr auf das bloße unverbindliche Entgegenkommen seiner Grundpfandgläubiger angewiesen, will er nicht sein Grundeigentum durch Zwangsversteigerung verlieren. 74

Der Kläger ist schließlich nicht nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) gehindert, die vorgenannten Zwangsvollstreckungsmaßnahmen in das Vermögen seines Sohnes zum Anlaß zu nehmen, die fristlose Kündigung des Pacht- und Bewirtschaftungsverhältnisses zu erklären. Insbesondere seine angeblichen Äußerungen Ende des Jahres 2000, der Beklagte sei sein Hoferbe, stehen nicht der Berechtigung entgegen, sich auf schon seinerzeit bestehende Zwangsvollstreckungsmaßnahmen als wichtigen Kündigungsgrund berufen zu dürfen. 75

Der Beklagte hat schon nicht vorgetragen, daß und in welchem Umfang **dem Kläger** bei Tätigkeit der entsprechenden Hoferben-Zusage der Bestand der Zwangssicherungshypotheken zu Lasten des Grundbesitzes seines Sohnes überhaupt bekannt war. Hatte der Kläger nämlich keine Kenntnis von dem erheblichen Umfang der eingeleiteten Zwangsvollstreckungsmaßnahmen, konnte einer Zusage der Hoferbfolge aus verständiger Sicht des Beklagten nicht entnommen werden, es werde auf die fristlose Kündigung wegen anhaltender Zwangsvollstreckungsmaßnahmen nach § 19 des Pachtvertrages verzichtet. 76

Ob der Kläger zu dem Zeitpunkt Ende des Jahres 2000, als er den Beklagten als seinen Hoferben bezeichnet haben soll, von dessen finanziellen Schwierigkeiten im allgemeinen wußte, kann dahinstehen. Eine Zusage der Hoferbfolge trotz allgemein bekannter wirtschaftlicher Schwierigkeiten seines Sohnes hinderte den Kläger nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) nicht, bei Bekanntwerden konkreter umfangreicher Zwangsvollstreckungsmaßnahmen in den Grundbesitz von dem für diesen Fall vereinbarten außerordentlichen Kündigungsrecht Gebrauch zu machen. 77

Sah und sieht sich der Beklagte mithin - unabhängig von den ansonsten bestehenden umfänglichen Grundbuchbelastungen - seit annähernd zwei Jahren der drohenden Zwangsversteigerung seines Grundeigentums ausgesetzt, kann dem Kläger nicht zugemutet werden, es bei der Bewirtschaftungsüberlassung auf der Basis des Pachtvertrages vom 01.01.1987 zu belassen. Es liegt insoweit auf der Hand, daß bei der nach Auffassung des Beklagten ihm geschuldeten Eigentumsübertragung der unstreitig seit Jahrhunderten im Familienbesitz stehende Hof dem Gläubigerzugriff ausgesetzt wäre und zum Zwecke der Gläubigerbefriedigung verwertet werden müßte. Auf diesem Hintergrund kann dem Kläger 78

das Recht zur fristlosen Beendigung selbst einer auf Dauer angelegten Bewirtschaftung im Rahmen eines Hofübergabevertrages nach Treu und Glauben nicht abgesprochen werden.

2. 79

Der Senat ist durch die von dem Beklagten hilfsweise erhobene Widerklage nicht daran gehindert, das ergangene Teilurteil des Landwirtschaftsgerichts hinsichtlich des Räumungs- und Herausgabeverlangens im Ergebnis zu bestätigen. 80

Zwar weist die Berufung zu Recht darauf hin, daß ein Teilurteil nach § 301 ZPO nur dann zulässig ist, wenn nicht die Gefahr besteht, daß es im Teil- und Schlußurteil zu widersprüchlichen Entscheidungen kommt, wobei die Möglichkeit einer abweichenden Entscheidung im Instanzenzug einzubeziehen ist. Jedoch besteht vorliegend eine derartige Gefährdung jedenfalls nach der ausdrücklichen Erklärung des Klägervertreters zu Protokoll im Senatstermin am 02.07.2002 nicht. Nachdem der Kläger über seinen Bevollmächtigten im Senatstermin ausdrücklich erklärt hat, sein Räumungsbegehren **nicht** auf etwaige Zahlungsrückstände des Beklagten stützen zu wollen, ist der diesbezügliche Streitstoff zwar ggfls. für den anhängigen Rest-Streit von Relevanz, - unter keinem denkbaren Gesichtspunkt aber für das hier zur Entscheidung stehende Räumungsbegehren. Die Gefahr widersprüchlicher Entscheidungen - sei es auch nur zu Vorfragen - besteht nicht. 81

IV. 82

Die Anschlußberufung des Klägers hat Erfolg. Zur Gewährleistung eines hinreichend vollstreckungsfähigen Urteilsausspruches bedurfte der zur Räumung und Herausgabe verpflichtende Urteilstenor in dem erkannten Umfange der Konkretisierung. 83

V. 84

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91, 97, 708 Ziff. 10, 711, 546 Abs. 2 a.F. ZPO, 26 Ziff. 8 EGZPO. 85

Die Revision war nicht zuzulassen, weil die Rechtssache weder grundsätzliche Bedeutung hat, noch die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordert. 86