

§ 10 LPG

Wirkungen der außergerichtlichen Kündigung

Ein befristet abgeschlossener Landpachtvertrag kann auch nach der ZVN 1983 durch außergerichtliche Aufkündigung wirksam beendet werden, wenn es der Pächter versäumt binnen der Präklusivfrist des § 10 LPG einen Antrag auf Verlängerung bei Gericht zu stellen.

OGH 17.12.1998, 2 Ob 322/98m

Schlagworte: Landpacht; Aufkündigung, außergerichtliche

Laut Vertrag vom 25.11.1992 wurde das landwirtschaftliche Gut auf zehn Jahre gepachtet - das war vom 1.5.1993 bis 30. 4. 2000. Eine Aufkündigung mußte schriftlich erfolgen - Kündigungsfrist jährlich zum 30.4. Mit Schreiben vom 11.12.1995 teilte die beklagte Verpächterin den klagenden Pächtern mit, daß sie den Pachtvertrag unter Einhaltung der jährlichen Kündigungsfrist zum 30. 4. 1996 kündige. Das Erstgericht gab dem Klagebegehren auf Feststellung, daß das zwischen den Streitparteien bestehende landwirtschaftliche Pachtverhältnis bis 30. 4. 2003 aufrecht abgeschlossen sei es, statt. Rechtlich führte das Erstgericht aus, soweit die Beklagte mit § 10 Abs 1 lit 2 LPG argumentiere, wonach binnen vierzehn Tage nach der Aufkündigung ein Antrag auf Verlängerung des Pachtvertrages durch die Gegenseite zu stellen gewesen sei, beziehe sich die genannte Bestimmung nur auf Verträge auf unbestimmte Zeit beziehe. Diese Bestimmung diene darüberhinaus - wie das Landpachtgesetz insgesamt - nur dem Schutz des Pächters, damit dieser im Falle einer Kündigung eines auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Vertrages eine Verlängerung erreichen könne. Keinesfalls sei aus der genannten Bestimmung ein Recht des Verpächters auf Kündigung eines befristeten Pachtvertrages ableitbar. Gerade die gegenständlichenfalls vereinbarte Richtpachzeit nach § 5 Abs 1 Z 2 LPG solle Gewähr dafür bieten, daß dem Pächter im Hinblick auf die für eine intensive Bodenbewirtschaftung erforderlichen langfristigen Planungen die Früchte seiner Bemühungen zugute kommen könnten.

Das Berufungsgericht wies das Klagebegehren nach teilweiser Beweiswiederholung ab und sprach die Zulässigkeit der Revision aus.

Der OGH wies die Revision zurück und stellte fest, daß für die Auffassung der Rechtsmittelwerber, der Pachtvertrag hätte gerichtlich aufgekündigt werden müssen, keine gesetzliche Grundlage besteht. Die Aufhebung der §§ 565, 566 ZPO durch die ZVN 1983 hat lediglich die verfahrensrechtliche Wirkung der außergerichtlichen Kündigung, nicht aber deren materiellrechtliche Wirkung gemäß § 1116 ABGB beseitigt (vgl *Würth in Rummel*, II², § 1116 ABGB Rz 12 und 13; *Fasching*, Lehrbuch² Rz 2139; zur alten Rechtslage *Fasching*, Kommentar IV, 659 ff). Offenbar haben die Rechtsmittelwerber die von ihnen unvollständig zitierten und unvollständig wiedergegebenen Ausführungen von *Würth in Rummel*, II², § 10 LPG Rz 5, die den Fristenlauf gemäß § 10 Abs 1 Z 2 LPG betreffen, mißverstanden.

ANMERKUNG:

Der OGH stellt in Fortschreibung der Judikatur vor der ZVN 1983 (MietSlg 34.522/16) klar, daß auch eine außergerichtliche Aufkündigung, die nicht den Formerfordernissen des § 562 ZPO entspricht und daher keinen Exekutionstitel bildet, in der Lage ist, das Landpachtverhältnis zum Kündigungstermin aufzulösen. In diesem Fall einer materiell rechtlich wirksamen Aufkündigung nach § 1116 ABGB beginnt die Präklusivfrist des § 10 LPG erst mit Zustellung der ohnehin erforderlichen Räumungsklage (MietSlg 38.613/62).

(Thiele)