

BUNDESGERICHTSHOF

BLw 18/89

BESCHLUSS

in der Landpachtsache

wegen Heraufsetzung des Pachtzinses

Beteiligte:

1. Maria D [REDACTED] geb. N [REDACTED] G [REDACTED] straße [REDACTED], S [REDACTED],

Antragstellerin, Mitverpächterin
und Rechtsbeschwerdeführerin,

- vertreten durch Rechtsanwälte [REDACTED] und [REDACTED],
[REDACTED], [REDACTED] -

2. Josef P [REDACTED], OT C [REDACTED], E [REDACTED] i. O.,

Antragsgegner, Pächter und
Rechtsbeschwerdegegner,

- vertreten durch Rechtsanwalt [REDACTED], [REDACTED],
[REDACTED] -

WII

Der Bundesgerichtshof, Senat für Landwirtschafts-
sachen, hat am 30. November 1989 durch den Vorsitzenden
Richter Prof. Dr. Hagen und die Richter Linden und Dr. Vogt
- gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 4 LwVG ohne Zuziehung ehrenamtlicher
Richter -

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluß des
10. Zivilsenats - Senat für Landwirtschafts-
sachen - des Oberlandesgerichts Oldenburg vom
20. Juli 1989 wird auf Kosten der Antrag-
stellerin, die dem Antragsgegner die außer-
gerichtlichen Kosten des Rechtsbeschwerde-
verfahrens zu erstatten hat, als unzulässig
verworfen.

Der Geschäftswert des Rechtsbeschwerde-
verfahrens wird auf 24.750 DM festgesetzt.

G r ü n d e

I.

Der verstorbene Landwirt Heinrich N (Erblasser)
verpachtete dem Antragsgegner mit Vertrag vom 30. Oktober
1981 seine Landstelle von 16.33.09 ha für die Dauer von
zwölf Jahren. Die Pachtzeit wurde durch Zusatzvereinbarung
vom 15. Februar 1982 bis 30. Oktober 1994 verlängert. Bean-
standungen gegen den angezeigten Pachtvertrag wurden nicht

- 3 -

erhoben. Der Antragsgegner bewirtschaftet zur Zeit eine Fläche von 15 ha und benutzt eine auf den Pachtländereien befindliche Scheune.

Die Antragstellerin ist Miterbin nach ihrem Vater. Sie hat beantragt zu erkennen, daß der Antragsgegner anstelle der vereinbarten Pacht von jährlich 9.750 DM, ab 1. November 1986 einen Pachtzins von 18.000 DM jährlich an sie und Alwine Nacke in Erbengemeinschaft zu zahlen hat. Sie hält die Voraussetzungen von § 593 BGB und einer im Vertrag vereinbarten Anpassungsklausel (§ 8 des Vertrages) für gegeben.

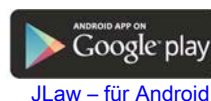
Das Landwirtschaftsgericht hat nach Einholung eines Sachverständigengutachtens und einer Stellungnahme der Landwirtschaftskammer den Antrag zurückgewiesen. Das Oberlandesgericht hat die sofortige Beschwerde der Antragstellerin zurückgewiesen. Hiergegen richtet sich die Rechtsbeschwerde der Antragstellerin, mit der sie ihren ursprünglichen Antrag weiter verfolgt. Der Antragsgegner beantragt, die Rechtsbeschwerde zurückzuweisen.

II.

Das Beschwerdegericht hält eine Neufestsetzung des Pachtzinses für sachlich nicht gerechtfertigt. Zwar sei in § 8 des Pachtvertrages das Erfordernis einer wesentlichen Änderung der Verhältnisse nicht ausdrücklich genannt. Dennoch könne auch insoweit eine Pachtzinsanpassung nur dann gerechtfertigt sein, wenn die Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse so erheblich sei, daß Leistung und



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



Gegenleistung aus dem ursprünglichen Vertrag nachhaltig in ein Ungleichgewicht geraten seien. Die Feststellung erfordere eine substantiierte Darstellung dazu, wie hoch die Pachtzinsen bei Abschluß des Vertrages waren. Dazu gehöre auch die Darlegung der wirtschaftlichen Verhältnisse, wie sie bei der Erstfestsetzung des Pachtzinses bestanden hätten. Dieser Darlegungspflicht sei die Antragstellerin nicht nachgekommen.

Unabhängig davon scheitere eine Anhebung des Pachtpreises auch deshalb, weil die für das Beanstandungsverfahren (§ 4 LPachtVG) entwickelten Grundsätze auch für die Beurteilung der Angemessenheit einer Pachtzinsanpassung gelten müßten. Insoweit sei nach ständiger Rechtsprechung des Gerichts maßgebend, ob der Pachtpreis in einem angemessenen Verhältnis zum Ertrag stehe, der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung auf dem Pachtgrundstück nachhaltig zu erzielen sei. Bei Beurteilung der Ertragslage komme es auf den sogenannten Deckungsbeitrag an. Zwar möge ein Pächter unter Umständen bereit sein, einen höheren Pachtpreis zu zahlen (Möglichkeit der Gülleverwertung, Hoffnung auf steuerliche oder sonstige Vorteile). Umstände, die nicht auf den Ertrag abstellten, der auf dem Pachtgrundstück zu erzielen sei, stellten aber keinen geeigneten Anknüpfungspunkt für die Prüfung der Angemessenheit eines Pachtpreises dar. Nicht ertragsorientierte betriebswirtschaftliche Gesichtspunkte und die durch Angebot und Nachfrage bestimmte marktorientierte Preisbildung müßten als Preisbildungsfaktoren zurücktreten.

Gemessen am Deckungsbeitrag sei wegen einer deutlichen Verringerung der Rentabilität des Ackerbaus eine Pachtzinsanhebung nicht gerechtfertigt. Daran könne auch die Tatsache nichts ändern, daß der Antragsgegner für anderweitig gepachtete Flächen einen Pachtzins von 1.000 DM pro ha jährlich zahle.

III.

Die Rechtsbeschwerde ist unzulässig. Da sie vom Oberlandesgericht nicht zugelassen ist (§ 24 Abs. 1 LwVG) und es sich auch nicht um die Unzulässigkeit der sofortigen Beschwerde handelt (§ 24 Abs. 2 Nr. 2 LwVG), wäre das Rechtsmittel nur zulässig, wenn das Beschwerdegericht von einer in der Rechtsbeschwerdebegründung angeführten Entscheidung eines der in § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG bezeichneten Gerichte oder des Bundesverfassungsgerichts abgewichen wäre und der angefochtene Beschluß auf der Abweichung beruhte. Eine Abweichung ist nur dann anzunehmen, wenn das Beschwerdegericht eine bestimmte Rechtsfrage abweichend von dem tragenden Rechtssatz einer solchen Vergleichsentscheidung beantwortet hat. Der Rechtsbeschwerdeführer muß in der Begründung der Abweichungsrechtsbeschwerde die von der angezogenen und von der angefochtenen Entscheidung verschieden beantwortete Rechtsfrage bezeichnen sowie weiter darlegen, inwieweit beide Entscheidungen die gleiche Rechtsfrage verschieden beantworten und daß die angefochtene Entscheidung auf dieser Abweichung beruht (vgl. BGHZ 89, 149, 151).

1. Die Rechtsbeschwerde meint, das Oberlandesgericht weiche von dem in Kopie vorgelegten Beschluß des Oberlandesgerichts Braunschweig vom 14. November 1980, Wlw 6/80, sowie

dem Beschluß des Oberlandesgerichts Hamm vom 17. Januar 1985, Wlw 46/84 (AgrarR 1985, 259 ff) ab. Beide Gerichte berücksichtigten als Maßstab für die Pachtzinsänderung zumindest auch den ortsüblichen Pachtzins als wesentlichen Anknüpfungspunkt. Dieser werde aber heute nicht mehr allein durch die Ertragslage, sondern durch die Interessenlage pachtwilliger Betriebe bestimmt, in der steuerliche und umweltrechtliche Gesichtspunkte eine ganz erhebliche Rolle spielten. Diese Gesichtspunkte lasse die angefochtene Entscheidung aber ganz außer Betracht, weil sie ausschlaggebend auf die Ertragslage abstelle.

Es mag offenbleiben, ob mit den von der Rechtsbeschwerde angezogenen Beschlüssen der Oberlandesgerichte Braunschweig und Hamm eine Abweichung im Sinne von § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG dargelegt ist, denn die angefochtene Entscheidung beruht hierauf nicht. Das Oberlandesgericht stützt seine Entscheidung in erster Linie darauf, daß die Antragstellerin eine seiner Meinung nach erforderliche substantiierte Darlegung der wirtschaftlichen Verhältnisse bei Abschluß des Pachtvertrages versäumt habe. Dagegen wendet sich die Rechtsbeschwerde nicht, insbesondere legt sie insoweit keine Abweichung im Sinne der obigen Ausführungen dar. Die Angriffe zur Hilfsbegründung des Oberlandesgerichts machen die Rechtsbeschwerde jedoch nicht zulässig. Stützt sich die Entscheidung des Beschwerdegerichts nämlich auf zwei verschiedene Gründe und liegt nur bei einem dieser Gründe eine Abweichung vor, so beruht die Entscheidung nicht auf dieser Abweichung, weil das Oberlandesgericht auch ohne die geltend gemachte Abweichung nicht anders entschieden haben würde

(vgl. Senatsbeschl. v. 11. Dezember 1956, V BLw 43/56, LM LwVG § 24 Nr. 18; Barnstedt/Steffen, LwVG 4. Aufl. § 24 Rdn. 36).

2. Soweit die Rechtsbeschwerde geltend macht, die Beschwerde gegen den Beschluß des Oberlandesgerichts sei "zulassen", übersieht sie, daß es im Bereich des LwVG keine Nichtzulassungsbeschwerde gibt.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 44, 45 LwVG.

Hagen

Linden

Vogt