

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

BGB § 593; LPachtVG § 4 Abs. 1 Nr. 3

Ob sich die für die Festsetzung der Vertragsleistungen maßgebenden Verhältnisse nachhaltig verändert haben, läßt sich nur unter Berücksichtigung sämtlicher Umstände tatsächlicher und rechtlicher Art beantworten, die das wirtschaftliche Interesse an der Nutzung von Pachtland unter Einbeziehung örtlicher Besonderheiten bestimmen. Insoweit ist nicht allein der sog. Deckungsbeitrag der Pachtfläche entscheidend.

Die Obergrenze einer Pachtpreisanpassung bildet die nach § 4 Abs. 1 Nr. 3 LPachtVG gegebene Beanstandungsmöglichkeit. Auch im Rahmen dieser Prüfung ist nicht allein der Deckungsbeitrag der Pachtfläche entscheidend, sondern, ob die Anpachtung für den gesamten Betrieb des Pächters einen betriebswirtschaftlichen Nutzen erbringt, d.h. ob aus einer Gesamtschau aller betriebswirtschaftlichen Faktoren der Pachtzins untragbar hoch ist oder nicht.

BGH, Beschl. vom 29. November 1996 - BLw 48/95 - OLG Oldenburg
AG Cloppenburg

BUNDESGERICHTSHOF

BLw 48/95

BESCHLUSS

vom

29. November 1996

in der Landpachtsache

wegen Heraufsetzung des Pachtzinses

- 2 -

Der Bundesgerichtshof, Senat für Landwirtschafts-
sachen, hat am 29. November 1996 durch den Vizepräsidenten
Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Vogt und Dr. Wenzel
sowie die ehrenamtlichen Richter Komp und Gose

beschlossen:

Auf die Rechtsbeschwerde der Antragstelle-
rin wird der Beschluß des 10. Zivilsenats,
Senat für Landwirtschaftssachen, des Ober-
landesgerichts Oldenburg vom 2. November
1995 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung
und Entscheidung, auch über die Kosten des
Rechtsbeschwerdeverfahrens, an das Be-
schwerdegericht zurückverwiesen.

Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwer-
deverfahren wird auf 5.250 DM festgesetzt.

G r ü n d e

I.

Der verstorbene Landwirt H. N. (Erblasser)
verpachtete dem Vater des Antragsgegners mit Vertrag vom
30. Oktober 1981 16.33.09 ha Ackerland für die Dauer von
zwölf Jahren zu einem jährlichen Pachtpreis von 9.750 DM.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Nach § 8 des Vertrages ist eine Neufestsetzung des Pachtpreises möglich, wenn sich die wirtschaftlichen Verhältnisse in dem Maße ändern, daß der vereinbarte Pachtpreis nicht mehr angemessen ist. Die Pachtzeit wurde durch Zusatzvereinbarung vom 15. Februar 1982 bis 30. Oktober 1994 verlängert. Beanstandungen gegen den angezeigten Pachtvertrag wurden nicht erhoben. Der Antragsgegner ist in den Pachtvertrag als Übernehmer des väterlichen Betriebes eingetreten. Er bewirtschaftete bis zum Ende des Pachtvertrages die Ackerbaufläche und benutzte eine auf den Ländereien befindliche Scheune.

Die Antragstellerin ist Miterbin nach ihrem Vater. Sie hat beantragt zu erkennen, daß der Antragsgegner anstelle der vereinbarten Pacht für das Pachtjahr vom 1. November 1993 bis 30. Oktober 1994 einen Pachtzins von 15.000 DM abzüglich bereits gezahlter 9.750 DM an sie und A. N. zu zahlen hat. Sie hält die Voraussetzungen des § 593 BGB und der im Vertrag vereinbarten Anpassungsklausel für gegeben.

Das Landwirtschaftsgericht hat den Antrag zurückgewiesen. Die dagegen erhobene sofortige Beschwerde der Antragstellerin ist erfolglos geblieben. Hiergegen richtet sich ihre Rechtsbeschwerde, mit der sie ihren ursprünglichen Antrag weiterverfolgt. Der Antragsgegner beantragt, die Rechtsbeschwerde zurückzuweisen.

II.

Das Beschwerdegericht lehnt eine Neufestsetzung des Pachtzinses ab. Eine wesentliche Veränderung der Verhältnisse seit Vertragsschluß, die eine Unangemessenheit des Pachtzinses zur Folge hätte, sei nicht eingetreten. Entscheidendes Kriterium einer Pachtzinsanpassung im Falle nachträglich veränderter Verhältnisse sei, ob der begehrte Pachtpreis in einem angemessenen Verhältnis zu dem Ertrag stehe, der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung auf den Pachtgrundstücken nachhaltig zu erzielen sei. Bei der Beurteilung dieser Ertragswerte sei auf den sogenannten Deckungsbeitrag abzustellen, der sich aus dem je Einheit (hier Hektar) entstandenen oder zu erwartenden Markterlös, gemindert um die speziellen Produktionskosten in diesem Produktionszweig, errechne. Nicht ertragsorientierte betriebswirtschaftliche Gesichtspunkte (wie z.B. Gülleaufbringung, Subventionen und Steuerrecht) sowie die durch Angebot und Nachfrage bestimmte marktorientierte Preisbildung, etwa durch Pächter, die im Einzelfall bereit seien, einen höheren als den am Deckungsbeitrag orientierten Pachtpreis zu zahlen, müßten als Preisbildungsfaktoren unberücksichtigt bleiben. Nach gutachterlicher Stellungnahme der Landwirtschaftskammer seien die relevanten Deckungsbeiträge seit Vertragsschluß deutlich gesunken.

III.

1. Die Rechtsbeschwerde ist zulässig (§ 24 Abs. 2 Nr. 2 LwVG). Das Beschwerdegericht hält allein die Entwick-

lung des sogenannten Deckungsbeitrags für entscheidungsrelevant. Demgegenüber stellt das Oberlandesgericht Hamm (AgrarR 1985, 259 f) auf die Verbesserung der Einkommensverhältnisse in der Bevölkerung, die zwischenzeitlich eingetretene Geldentwertung und neben den höheren Verkaufserlösen für landwirtschaftliche Produkte auf die üblichen Pachtpreise ab. Diese Entscheidung ist zwar noch zu § 7 Abs. 1 LPG ergangen, der jedoch für die entscheidungserhebliche Frage keinen Unterschied zu § 593 Abs. 1 Satz 1 BGB aufweist. Ob das Beschwerdegericht auch noch von Entscheidungen anderer Oberlandesgerichte abweicht (vgl. z.B. OLG Köln, AgrarR 1994, 106), kann dahinstehen.

2. Die Rechtsbeschwerde ist begründet.

a) Sowohl für die vertragliche (§ 8 des Vertrages) wie für die gesetzliche Grundlage (§ 593 Abs. 1 Satz 1 BGB) des Erhöhungsverlangens kommt es zunächst auf die Frage an, ob sich die maßgebenden Verhältnisse geändert haben. Unterschiedliche Anforderungen stellen beide Regelungen lediglich zum Ausmaß der Veränderung. Nach § 8 des Vertrages genügt eine Unangemessenheit des Pachtpreises, das Gesetz fordert ein grobes Mißverhältnis der gegenseitigen Verpflichtungen. Insoweit ist die vertragliche Regelung mit ihren leichteren Voraussetzungen vorrangig (vgl. § 593 Abs. 6 BGB; Faßbender/Lukanow, Landpachtrecht, 2. Aufl., § 593 BGB Rdn. 7; OLG Hamm, AgrarR 1985, 259; Bendel, AgrarR 1985, 251, 252).

b) Der Prüfungsmaßstab des Beschwerdegerichts zu den Voraussetzungen einer Pachtzinsanpassung ist zu eng.

Das Gesetz stellt auf die für die Festsetzung der Vertragsleistungen maßgebenden Verhältnisse ab und zeigt damit schon vom Wortlaut her (wie schon § 7 Abs. 1 LPG), daß es nicht auf einen einzelnen, isoliert zu betrachtenden Aspekt, sondern auf die Gesamtheit aller Umstände ankommen soll.

Mit Rücksicht auf die besonderen Verhältnisse der Landpacht und die sich dort häufig schnell verändernden Umstände mit existenzgefährdender Auswirkung (vgl. Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery, Landpachtrecht, 3. Aufl., § 593 BGB Rdn. 1; Palandt/Putzo, BGB, 55. Aufl., § 593 Anm. 1) wurde mit § 593 BGB eine besondere Konkretisierung und Ausprägung des allgemeinen Grundsatzes über die Vertragsanpassung bei Wegfall oder Änderung der Geschäftsgrundlage geschaffen (vgl. auch MünchKomm-BGB/Voelskow, BGB, 3. Aufl., § 593 Rdn. 1), die - ähnlich wie die Vorgängervorschrift des § 7 LPG - einen gerechten Interessenausgleich zwischen den Vertragsparteien anstrebt (vgl. Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery, aaO). Nur eine vollständige Berücksichtigung der auch im Rahmen des allgemeinen Rechtsinstituts erheblichen Umstände wird dem Anliegen des Anpassungsverfahrens gerecht, das als erschöpfende Regelung einen Rückgriff auf die allgemeinen Grundsätze ausschließt (vgl. MünchKomm-BGB/Voelskow, aaO, Rdn. 1; Larenz, Lehrbuch des Schuldrechts, Bd. I, 289, 290; Palandt/Putzo, aaO, § 593 Rdn. 2).

Ob eine wesentliche und nachhaltige Veränderung der Verhältnisse stattgefunden hat, läßt sich damit nur unter Berücksichtigung sämtlicher Umstände tatsächlicher und rechtlicher Art beantworten, die das wirtschaftliche Inter-

esse an der Nutzung von Pachtland unter Einbeziehung der örtlichen Besonderheiten bestimmen. Dies entspricht der ständigen Rechtsprechung des Senats zur insoweit gleichlautenden Vorschrift des § 7 LPG (vgl. z.B. Senatsbeschlüsse v. 23. September 1952, V BLw 90/51, RdL 1953, 189 = RdL 1952, 321, 322; v. 2. März 1953, V BLw 110/52, RdL 1953, 130, 131 f; v. 9. Juni 1953, V BLw 25/53, RdL 1953, 212, 213 = MDR 1953, 543; v. 7. Juli 1953, V BLw 26/53, RdL 1953, 242, 244 f). An ihr wird festgehalten. Diese Auffassung wird auch ganz überwiegend in der Literatur vertreten (vgl. z.B. Erman/Schopp, BGB, 9. Aufl., § 593 Rdn. 1; Faßbender/Hötzel/Lukanow, aaO, § 593 Rdn. 25 bis 31; Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery, aaO, § 593 BGB Rdn. 8; MünchKomm-BGB/Voelskow, aaO, § 593 Rdn. 6; Palandt/Putzo, aaO, § 593 Rdn. 5; Soergel/Kummer, BGB, 11. Aufl., Nachträge § 593 BGB Rdn. 5; Staudinger/Pikalo/von Jeinsen, BGB, 13. Bearbeitung, § 593 Rdn. 11). Die nachhaltige Veränderung der Verhältnisse kann sich demgemäß z.B. aus der allgemeinen Wirtschaftslage in der Landwirtschaft, der Änderung von Steuern und Abgaben, staatlichen und überstaatlichen Lenkungsmaßnahmen und dem Zustand der Pachtsache ergeben, der durch Naturereignisse und Unglücksfälle verändert sein kann (vgl. auch § 593 Abs. 2 BGB). In diesem Rahmen erscheint es auch sachgerecht, die Entwicklung der Pachtpreise unter Berücksichtigung vergleichbarer Objekte und regionaler Besonderheiten jedenfalls mit einzubeziehen, weil diese das Interesse am Pachtland deutlich widerspiegeln (vgl. auch OLG Hamm, RdL 1966, 21, 23; AgrarR 1985, 259, 260; OLG Koblenz, AgrarR 1991, 52; Faßbender/Hötzel/Lukanow, aaO, Rdn. 26). Soweit in der oberlandesgerichtlichen Rechtsprechung insoweit teilweise eine andere Auffassung vertreten wird (vgl.

etwa OLG Schleswig, RdL 1983, 304; OLG Oldenburg, AgrarR 1980, 228), kann der Senat dem nicht folgen. Der Hinweis, daß den Vertragspartnern bei langfristigen Verträgen bekannt sei, es könnten sich in Zukunft die Pachtpreise ändern, verfängt nicht. Diese Begründung müßte dann in gleicher Weise für die Veränderung aller anderen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gelten, die aber durchweg Berücksichtigung finden. Die zu berücksichtigende Veränderung muß allerdings sachlicher Art sein (unter besonderer Berücksichtigung der Verhältnisse der Landwirtschaft), ein Wechsel in den persönlichen Verhältnissen der Vertragspartner kann eine Anpassung nicht rechtfertigen (vgl. Senatsbeschl. v. 23. September 1952, aaO; Faßbender/Hötzel/Lukanow, aaO, § 593 BGB Rdn. 32; Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery, aaO, § 593 BGB Rdn. 8).

In diesem Rahmen bleibt die Bestimmung eines neuen Pachtzinses weitgehend dem Ermessen des Tatrichters überlassen. Seine Entscheidung kann das Rechtsbeschwerdegericht nur dahin überprüfen, ob er hiervon einen rechtsirrtümlichen Gebrauch gemacht hat oder ob er gegen Verfahrensvorschriften verstoßen, insbesondere den Sachverhalt nicht genügend aufgeklärt oder nicht erschöpfend gewürdigt hat (BGHZ 9, 104, 110; Senatsbeschl. v. 9. Juni 1953, aaO; v. 7. Juli 1953, aaO).

c) Allerdings geht das Beschwerdegericht zutreffend davon aus, daß der Pachtpreisanpassung eine Grenze gesetzt ist (vgl. auch OLG Oldenburg, RdL 1989, 301). Nach § 4 Abs. 1 Nr. 3 LPachtVG (früher § 5 Abs. 1 Buchst. b LPG) kann die zuständige Behörde einen anzuzeigenden Landpacht-

vertrag oder eine diesbezügliche Vertragsänderung beanstanden, wenn der Pachtzins nicht in einem angemessenen Verhältnis zu dem Ertrag steht, der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig zu erzielen ist. Die Anzeige betrifft aber nur Neuverträge und vereinbarte Änderungen, sofern diese nicht im Wege des Vergleichs vor einem Gericht oder vor einer berufsständischen Pachtschlichtungsstelle getroffen worden sind (§ 2 Abs. 1 LPachtVG). Gerichtliche Entscheidungen kann die Behörde nicht beanstanden (vgl. Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery, aaO, § 2 LPachtVG Rdn. 18; Bendel/Becker, LPachtVG 1986, § 2 Rdn. 6.1). Gleichwohl kann nach Sinn und Zweck von § 593 Abs. 1 Satz 1 BGB der Pachtzins über eine gerichtliche Entscheidung nicht auf eine solche Höhe neu festgesetzt werden, die nach § 4 Abs. 1 Nr. 3 LPachtVG beanstandet werden müßte. § 593 BGB gewährt einen gesetzlichen Anspruch auf Vertragsänderung. Sein Ziel ist zunächst die privatautonome Regelung ohne Inanspruchnahme der Gerichte (vgl. Faßbender/Hötzel/Lukanow, aaO, § 593 BGB Rdn. 1). Wären die Gerichte bei der Neufestsetzung nicht denselben materiellen Schranken unterworfen, wie die Parteien bei einer außergerichtlichen Vereinbarung, wäre dies ein unhaltbarer Wertungswiderspruch. Auch für die Vertragsanpassung ist mithin das angemessene Verhältnis zwischen dem bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erzielbaren Ertrag und dem Pachtpreis ein entscheidendes Kriterium (vgl. Faßbender/Hötzel/Lukanow, aaO, § 593 BGB Rdn. 45 und 41 m.w.N.; Fritzen, Pachtpreisänderung nach dem Landpachtgesetz, RdL 1965, 109; Rötelsmann, MDR 1953, 543, 544; Soergel/Kummer, BGB, 11. Aufl., Nachträge zu § 593 Rdn. 2; Wöhrmann, Fragen aus der Praxis, RdL 1952, 251, 252, der allerdings noch eine Anzeigepflicht und Beanstan-

dungsmöglichkeit gerichtlicher Festsetzungen für möglich hält).

Entgegen der Ansicht des Beschwerdegerichts kann aber auch im Prüfungsrahmen nach § 4 Abs. 1 Nr. 3 LPachtVG nicht allein auf den Deckungsbeitrag der Pachtfläche abgestellt werden. Der Deckungsbeitrag ist nach den gutachterlichen Feststellungen der Landwirtschaftskammer, die das Beschwerdegericht seiner Entscheidung zugrunde legt, eine betriebswirtschaftliche Rechengröße, die dazu dient, den Anteil einer Bodeneinheit am Gesamtertrag für bestimmte Fruchtarten zu ermitteln unter anderem, um dem Landwirt die Auswahl bei der Felderbestellung zu erleichtern. Ein solcher Blickwinkel ist nach Sinn und Zweck des Beanstandungsverfahrens zu eng. § 4 Abs. 1 LPachtVG hat Aufbau und Systematik von § 9 Abs. 1 GrdstVG übernommen und verfolgt wie dieses Gesetz ein agrarstrukturelles Ziel. Insoweit erstrebt es einen Ausgleich zwischen den Interessen des Grundstückseigentümers an der privatnützigen Verwertung seines Grundstücks und den öffentlichen Interessen an einer zu verbessernden Agrarstruktur. Ähnlich wie bei der Auslegung von § 9 GrdstVG (vgl. z.B. BVerfGE 21, 73, 80; 21, 87, 90; BVerfG, NJW 1969, 1475, 1476) muß auch die Beanstandungsmöglichkeit von Pachtverträgen vor diesem Hintergrund gesehen werden (vgl. auch Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery, aaO, § 4 LPachtVG Rdn. 2; Faßbender/Hötzel/Lukanow, aaO, § 4 LPachtVG Rdn. 14; Staudinger/Pikalo, BGB, 12. Aufl., Anhang § 597 Rdn. 105, 106). Eine Beanstandung muß damit grundsätzlich im Zusammenhang mit dem Schutz der Agrarstruktur stehen und durch sie gerechtfertigt sein. Diese hat aber vorrangig die Leistungsfähigkeit der einzelnen Betriebe, nicht die ein-

zelenen Grundstücke im Auge. Eine allein auf das Pachtobjekt bezogene Betrachtungsweise auf der Grundlage einer bestimmten Bewirtschaftungsform wird diesem Ziel nicht gerecht. Abzustellen ist vielmehr darauf, ob die Anpachtung für den gesamten Betrieb des Pächters einen betriebswirtschaftlichen Nutzen erbringt, d.h. ob aus einer Gesamtschau aller betriebswirtschaftlichen Faktoren (vgl. dazu auch Wagner, AgrarR 1977, 129 ff) der Pachtzins untragbar hoch ist oder nicht (ebenso Bendel/Becker, LPachtVG, § 4 Rdn. 6.3; Hessler, AgrarR 1980, 72; Staudinger/Pikalo, aaO, Rdn. 107). Insoweit können dann zum Beispiel die Erlangung steuerlicher Vorteile für den Betrieb durch Zupacht, die bessere Ausnutzung vorhandener Maschinenkapazitäten oder die Vorhaltung von zugepachtetem Land zur Aufbringung der im Betrieb anfallenden Gülle oder von Festmist Bedeutung gewinnen (vgl. auch Staudinger/Pikalo, aaO, Rdn. 152; Bendel/Palsmeyer, AgrarR 1985, 73 ff). Auch insoweit kommt es mithin auf alle Umstände des Einzelfalls an (vgl. auch Faßbender/Hötzel/Lukanow, aaO, § 4 LPachtVG Rdn. 81). Die Festsetzung eines ertragsangemessenen Pachtzinses bleibt allerdings auch immer eine tatrichterliche Schätzung, bei der sich die zu berücksichtigenden Umstände nicht durchweg ziffernmäßig bewerten lassen (vgl. Senatsbeschl. v. 7. Juli 1953, aaO, S. 245). Im Interesse einer möglichst gleichmäßigen Behandlung wird das Gericht regelmäßig eine entsprechende Auskunft der zuständigen Landwirtschaftsbehörde über deren Beanstandungspraxis einzuholen haben.

Das Beschwerdegericht wird mithin den Erhöhungsantrag der Antragstellerin unter einem erweiterten Blickwinkel neu beurteilen müssen.

Die Entscheidung über den Geschäftswert folgt aus § 35
Abs. 1 Nr. 2 a LwVG.

Hagen

Vogt

Wenzel