

B e s c h l u s s

In der Landwirtschaftssache

des Schäfers August Sch[REDACTED] jun. in A[REDACTED], Nr. 2,
Kreis H[REDACTED]-P[REDACTED],

Pächters, Antragsgegners,
Beschwerdeführers und Rechts-
beschwerdeführers,

vertreten durch Rechtsanwalt [REDACTED] in [REDACTED],

gegen

den Schäfer August Sch[REDACTED] sen. in A[REDACTED], Nr. 2

Verpächter, Antragsteller,
Beschwerdegegner und Rechts-
beschwerdegegner,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] in [REDACTED],

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes als Senat
für Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 28. Novem-
ber 1950 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten
Prof. Dr. Pritsch und der Bundesrichter Dr. Heck und
Dr. Hückinghaus beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde des Pächters gegen
den Beschluss des 7. Zivilsenats des
Oberlandesgerichts in Celle vom 14. Sep-
tember 1950 wird auf Kosten des Rechts-
beschwerdeführers als unzulässig verwor-
fen. Der Rechtsbeschwerdeführer hat auch
die dem Verpächter durch die Rechtsbe-
schwerde ausserhalb des Verfahrens ent-
standenen Kosten zu erstatten.

G r ü n d e :

Der Verpächter ist Eigentümer eines in A[REDACTED]
gelegenen, rund 23 Morgen umfassenden Hofes, dem ein
Schäfereibetrieb angeschlossen ist und zu dem weitere

36-38 Morgen hinzugepachtet sind. Am 1. August 1946 hat der Verpächter diesen ~~Land~~wirtschaftlichen Betrieb an seinen Sohn August verpachtet. Der Vertrag wurde für die Dauer von 6 Jahren geschlossen und sollte bis zum Herbst 1952 unkündbar sein. Eine Pachtzinszahlung war in dem Vertrage nicht vorgesehen. Der Pächter verpflichtet sich aber für den Unterhalt seiner Mutter zu sorgen, von der sich der Verpächter scheiden lassen wollte. Auch übernahm er die seiner Grossmutter zustehende Leibzuchtsentschädigung sowie die Entrichtung aller den Hof betreffenden Abgaben. Zur Zeit dieses Vertragsbeschlusses unterlag der Verpächter als ehemaliger Obertruppführer der SA der Vermögenskontrolle nach dem Gesetz Nr.52 der Militär-Regierung. Diese hat durch Bescheid vom 28.1.1947 die Genehmigung des Vertrages vom 1.8.1946 versagt. Am 21. März 1947 ist zwischen dem für das Vermögen des Verpächters bestellten Treuhänder und August Sch[REDACTED] jun. ein neuer Pachtvertrag abgeschlossen worden. In ihm wurde ein Pachtzins von 1080.- DM festgesetzt, der jeweils in Vierteljahresraten entrichtet werden sollte. Der Pächter übernahm ausserdem die Leibzuchtsleistungen an seine Grossmutter und die mit dem Betrieb verbundenen Abgaben. Dieses Pachtverhältnis wurde rückwirkend vom 1. November 1946 ab begründet, sollte für die Dauer von 2 Jahren unkündbar sein und sodann jederzeit mit 12-monatiger Frist gekündigt werden können.

Nachdem am 8.3.1949 die Sperre des Vermögens des Verpächters aufgehoben worden war, hat dieser das Pachtverhältnis am 26.3.1949 zum 1.7.1949 gekündigt und vorsorglich am 31.3.1949 noch einmal eine Kündigung zu dem nächstzulässigen Termin ausgesprochen. Da der Pächter die Berechtigung der Kündigung nicht anerkannte, hat der Verpächter bei dem Landwirtschaftsgericht in Hameln beantragt, den Pächter zur Zahlung von 771,11 DM rückständigen Pachtzinses und zur Herausgabe des gepachteten Betriebes nebst Inventar zum 1.4.1950 zu verurteilen.

- 3 -

Der Pächter hat um Zurückweisung dieser Anträge gebeten. Er hat eingeräumt, dass er Pachtzinszahlungen in dem von dem Verpächter begehrten Umfang nicht geleistet habe, aber geltend gemacht, dass er zu den von dem Verpächter geforderten Zahlungen nicht verpflichtet gewesen sei. Diese Auffassung hat er damit begründet, dass mit dem Fortfall der Vermögenssperre der Vertrag vom 1.8.1946 an die Stelle des Vertrages vom 21.3.1947 getreten und infolgedessen von ihm kein Pachtzins mehr zu entrichten sei. Der Pächter hat sich auf den Standpunkt gestellt, dass die Kündigung des Verpächters daher ungerechtfertigt sei. Ausserdem hat er gegenüber der Pachtzinsforderung des Verpächters Gegenforderungen geltend gemacht.

Das Landwirtschaftsgericht hat den Pächter am 13.12.1949 verurteilt, an den Verpächter 673,47 DM nebst 4% Zinsen seit dem 10.10.1949 zu zahlen und den gepachteten Landwirtschaftlichen Betrieb zum 1.4.1950 zu räumen und nebst Inventar an den Verpächter herauszugeben.

Gegen diese Entscheidung hat der Pächter sofortige Beschwerde eingelegt. Er begehrt von dem Verpächter u.a. die Zahlung von 165.-DM als Miete für ein ihm als Wohnung überlassenes Zimmer. Der Verpächter hat um Zurückweisung der sofortigen Beschwerde gebeten und seinen Zahlungsantrag im Laufe des Beschwerdeverfahrens um weitere rückständige Pachtzinsbeträge erhöht.

Das Oberlandesgericht in Celle hat durch Beschluss vom 14. September 1950 die sofortige Beschwerde des Pächters mit der Massgabe zurückgewiesen, dass das Pachtverhältnis am 31.10.1950 ende, dass der Pächter den Betrieb nebst Inventar zu diesem Zeitpunkt an den Verpächter herauszugeben und an ihn 1290,73 DM sowie 4 % Zinsen von 570,73 DM ab 1.10.1949 zu zahlen habe.

Der Pächter hat gegen diese ihm am 30.9.1950 zugestellte Entscheidung Rechtsbeschwerde mit dem Antrage eingelegt, unter Aufhebung des angefochtenen Beschlusses nach weinen in der Beschwerdeinstanz gestellten Anträgen zu erkennen. Er vertritt den Standpunkt, dass die Beschwerde-



summe des § 2 Abs. 1 LVR erreicht sei, und führt hierzu aus, der Geschäftswert des Räumungsantrages richte sich nach § 44 Ziff. VI LVO. Es seien daher die §§ 17, 24 KostO. anzuwenden. Bei der nach ihnen vorzunehmenden Wertbemessung müsse berücksichtigt werden, dass er jährlich ein Nettoeinkommen von 4296.-DM aus der Landwirtschaft einschliesslich der Schafzucht gezogen und versteuert habe. Er würde also aus dem Pachtobjekt bis zum Herbst 1952 noch eine Reineinnahme von 8592.-DM erzielen können. Dieser Betrag stelle sein Interesse an dem Fortbestand des Pachtverhältnisses dar. Dieser Summe seien die Pachtzinsforderungen des Verpächters in Höhe von 1491,11 DM sowie seine Gegenforderung von 192,99 DM hinzuzurechnen. Danach ergebe sich ein Wert des Beschwerdegegenstands von 10276,10 DM. Im übrigen sei die Rechtsbeschwerde nach § 2 Abs. 3 LVR ohne Rücksicht auf den Wert des Beschwerdegegenstands zulässig, da es sich hier um die Unzulässigkeit der Verfahren vor dem ordentlichen Gerichten handle.

Der Verpächter hat gebeten, die Rechtsbeschwerde als unzulässig zu verwerfen. Er hat darauf hingewiesen, dass das Oberlandesgericht den Wert des Streitgegenstands auf 4000.-DM festgesetzt habe und dass der Geschäftswert nach § 24 Abs. 2 KostO. regelmässig auf 3000.-DM festzusetzen sei.

Nach § 2 Abs. 1 LVR findet eine Rechtsbeschwerde nur statt, wenn sie in der Entscheidung des Oberlandesgerichts zugelassen ist oder der Wert des Beschwerdegegenstands 6000.-DM übersteigt. Da das Oberlandesgericht die Rechtsbeschwerde nicht zugelassen hat, würde sie nur zulässig sein, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands den genannten Betrag übersteigen würde. Letzteres ist indessen nicht der Fall.

Nach der angefochtenen Entscheidung hat der Rechtsbeschwerdeführer den gepachteten Betrieb nebst Inventar zum 31.10.1950 herauszugeben. Demgegenüber vertritt der Pächter den Standpunkt, das zwischen den Parteien bestehende Pachtverhältnis unterliege den Bestimmungen des

Vertrages vom 1.8.1946 und sei daher bis zum Herbst 1952 unkündbar, sodass er die Besitzung erst zu diesem Zeitpunkt zu räumen brauche. Es handelt sich insoweit, wie dem Rechtsbeschwerdeführer zuzugeben ist, um eine Pachtrechtssache, deren Geschäftswert sich nach § 44 Ziff.9 LVO und damit nach den §§ 17,24 KostO. bestimmt. Dem Rechtsbeschwerdeführer kann jedoch darin nicht beigetreten werden, dass für sein Interesse an der Zurückweisung des Herausgabeanspruchs des Verpächters der Reingewinn massgebend sei, den er bis zu dem vertraglich vorgesehenen Pachtende aus dem Betriebe ziehen könne. Sein Interesse an der Zurückweisung des Räumungsantrages deckt sich allerdings mit seinem Interesse an dem Fortbestand des Pachtvertrages bis zu seinem vertraglichen Ablauf. Dieses Interesse ist indessen nicht frei zu schätzen. Nach § 24 Abs. 1 KostO. ist der Wert einer vermögensrechtlichen Angelegenheit nur dann nach freiem Ermessen zu bestimmen, wenn er sich nicht aus den Vorschriften der Kostenordnung ergibt und auch sonst nicht feststeht. Über den Wert eines Pachtrechts enthält der § 23 KostO. Vorschriften. Nach ihnen bemisst sich der Wert eines Pachtrechts von bestimmter Dauer nach dem Wert aller Leistungen des Pächters während der ganzen Vertragszeit. Der Rechtsbeschwerdeführer steht auf dem Standpunkt, dem zwischen den Parteien bestehenden Pachtverhältnis liege der Vertrag vom 1.8.1946 zugrunde, der für die Dauer von 6 Jahren bis zum Herbst 1952 unkündbar abgeschlossen worden sei. Er macht also geltend, dass ein Vertrag von bestimmter Dauer vorliege. Der Wert dieses Pachtrechts bestimmt sich nach der angeführten Vorschrift des § 23 Abs. 1, Satz 1 KostO. Alle Leistungen des Pächters können der Wertbemessung jedoch nur dann zugrunde gelegt werden, wenn die Wertbestimmung zu Beginn des Pachtverhältnisses vorzunehmen ist. Ist ein solcher Vertrag hingegen bereits zum Teil abgelaufen, so können nur noch diejenigen Leistungen des Pächters in Ansatz gebracht werden, die er während der restlichen Vertragszeit zu bewirken hat. Hier kommen infolgedessen nur die vertraglichen Leistungen des

Rechtsbeschwerdeführers in Betracht, die er in der Zeit vom Herbst 1950 bis zum Herbst 1952, also für die Dauer zweier Jahre, zu bewirken hat. Der Rechtsbeschwerdeführer hat die Unterhaltsleistungen an seine Mutter auf 600.-DM und die Leibzuchtsleistungen an die Grossmutter auf 600-700 DM jährlich beziffert. Hinzu kommen die von ihm zu tragenden Abgaben, deren Betrag nicht angegeben worden ist, die aber höchstens mit 200.-DM jährlich angesetzt werden können. Danach ergibt sich eine Jahresleistung des Pächters im Werte von 1500.-DM. Der Wert des Pachtrechts beläuft sich mithin bis zum Herbst 1952 auf 3000.-DM, wobei die Leibzuchtsleistungen mit dem von dem Rechtsbeschwerdeführer angegebenen Höchstbetrage von 700.-DM in Rechnung gestellt worden sind.

Dem Rechtsbeschwerdeführer kann ferner darin nicht beigetreten werden, dass die angefochtene Entscheidung ihn in Höhe ~~von~~ ~~den~~ dem Verpächter geforderten Pachtzinsbeträge von 771,11 DM und 720.-DM beschwere. Nach dem Beschluss des Oberlandesgerichts hat er nämlich nicht 1491,11 DM, sondern nur 1290,73 DM zu zahlen. Eine Beschwerde des Pächters liegt mithin lediglich in Höhe des letztgenannten Betrages vor. Von dem Standpunkt des Rechtsbeschwerdeführers aus würde eine solche überhaupt nur insoweit bestehen, als die nach dem Vertrage vom 21.3.1947 zu bewirkenden Leistungen die nach dem Abkommen vom 1.8.1946 zu entrichtenden übersteigen, denn der Rechtsbeschwerdeführer hat selbst vorgetragen, dass er ausser den ihm in beiden Verträgen auferlegten Abgaben nach dem Vertrage vom 1.8.1946 als Unterhalt für seine Mutter und seine Grossmutter jährlich etwa 1300.-DM aufwenden müsse. Wollte man nur die Differenz berücksichtigen, die zwischen den Verpflichtungen des Pächters aus beiden Verträgen besteht, so würde man zu einer Beschwerde gelangen, die hinter dem Betrage von 1290,73 DM zurückbleibt. Da der Rechtsbeschwerdeführer indessen die Leistungen, die er auf Grund des Vertrages vom 1.8.1946 bewirkt haben will, in den beiden Vorinstanzen den Pachtzinsforderungen des

Verpächters nicht - jedenfalls nicht im einzelnen - entgegengehalten hat und da sie infolgedessen in der angefochtenen Entscheidung nicht berücksichtigt werden konnten, ist die Beschwer des Pächters durch seine Verurteilung zur Zahlung auf 1290,73 DM zu beziffern.

Zu Unrecht stellt der Rechtsbeschwerdeführer die von ihm geltend gemachten Gegenforderungen mit 192,99 DM in Rechnung. Er übersieht dabei, dass das Oberlandesgericht ihm einen Betrag von 27,99 DM für die Überlassung von Kartoffel- und Gartenland zugesprochen und ihn lediglich mit seinem Anspruch auf Zahlung eines Mietzinses von 165.-DM abgewiesen hat. Der Rechtsbeschwerdeführer ist danach durch den angefochtenen Beschluss, soweit er seine Gegenansprüche betrifft, nur in Höhe von 165.-DM beschwert.

Der Beschwerdewert setzt sich nach alledem aus 3000 DM, 1290,73 DM und 165.-DM zusammen und beträgt 4455,73 DM. Der Pachtschutzantrag des Rechtsbeschwerdeführers ist nach dem Protokoll über die Augenscheinseinnahme am 30.5.1950 lediglich als Hilfsantrag gestellt worden und wird auch nach dem Rechtsbeschwerdeantrage nur als solcher gestellt. Er hat daher bei der Berechnung des Beschwerdewerts ausser Betracht zu bleiben. Dieser erreicht nach dem Gesagten den Betrag von 6000.-DM nicht. Die Voraussetzungen des § 2 Abs. 1 LVR für die Zulässigkeit der Rechtsbeschwerde sind also nicht gegeben.

Die Ansicht des Pächters, die Rechtsbeschwerde sei ohne Rücksicht auf den Wert des Beschwerdegegenstands nach § 2 Abs. 3 LVR zulässig, weil es sich hier um die Unzulässigkeit des Verfahrens vor den ordentlichen Gerichten handle, ist irrig. Die Frage der Unzulässigkeit des Verfahrens vor den ordentlichen Gerichten hat in den beiden Vorinstanzen nicht zur Erörterung gestanden, über sie ist daher auch nicht in dem einen oder dem anderen Sinne entschieden worden. Es ist auch nicht ersichtlich, weshalb das Verfahren vor den ordentlichen Gerichten unzulässig sein sollte. Der Pächter will dies

offenbar aus seiner Behauptung herleiten, der Vertrag vom 21.3.1947 habe nur vorübergehend Gültigkeit gehabt, da er entsprechend den der Property Control erteilten Instruktionen abgeschlossen worden sei, die eine langfristige vertragliche Bindung der von der Vermögenssperre Betroffenen untersagt hätten. Mit diesem Vorbringen kann der Pächter aber die Unzulässigkeit des Verfahrens vor den ordentlichen Gerichten nicht dartun. Die Behauptung des Pächters, der Vertrag vom 21.3.1947 habe nur für die Dauer der Vermögenssperre des Verpächters gelten sollen, betrifft den dem Streit der Parteien zugrunde liegenden Sachverhalt und hätte möglicherweise Veranlassung geben können, zwecks Aufklärung des Tatbestands den seinerzeit für das Vermögen des Verpächters eingesetzten Treuhänder hierüber zu hören oder eine Auskunft der Property Control einzuholen. Es würde sich dabei aber nur um Massnahmen im Rahmen der Ermittlungspflicht des Gerichts in dem schwebenden Verfahren gehandelt haben. Die Unzulässigkeit des ganzen Verfahrens vor den angerufenen Gerichten lässt sich aus dem Vorbringen des Pächters keinesfalls herleiten. Auch hat das vorliegende Verfahren keine Angelegenheit zum Gegenstand, deren Entscheidung sich die britische Besatzungsmacht vorbehalten hat. Die Rechtsbeschwerde ist infolgedessen auch nicht auf Grund des § 2 Abs. 3 LVR zulässig.

Die Rechtsbeschwerde war daher als unzulässig zu verwerfen.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 42, 43, 50, 51 IVG.

gez: Dr. Pritsch, Dr. Heek, Dr. Hückinghaus.

✓