

Gesetz: § 1 Buchst f LVO; § 1 Abs 2 PPSchO; §§ 99 Abs 3
585 BGB; § 18 Abs 1 Nr 1 und Abs 2 UmstG.

Rechtssatz:

- I. Die Verpachtung eines landwirtschaftlichen Grundstücks zum Zweck der Unterverpachtung ist ein Landpachtvertrag.
- II. Dem Standpunkt des Obersten Gerichtshofs für die Brit. Zone in der Frage der Umstellung des landwirtschaftlichen Pachtzinses für ein von der Währungsreform betroffenes Pachtjahr (OGHZ 2, 340 ff) wird beigetreten.

Aktenzeichen: V BLw 110/49

Beschluss v. 20. Februar 1951

OLG. Oldenburg

In der Landwirtschaftssache

des Vereins E [REDACTED] G [REDACTED] eV in E [REDACTED], gesetzlich vertreten durch den Vorstand,

Antragsgegners, Beschwerdegegners und Rechtsbeschwerdeführers,

- vertreten durch die Rechtsanwälte [REDACTED] und [REDACTED] in [REDACTED] -

g e g e n

die Stadt E [REDACTED], vertreten durch den Oberstadtdirektor,

Antragstellerin, Beschwerdeführerin und Rechtsbeschwerdegegnerin,

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

wegen Pachtzinsforderung

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes als Senat für Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 20. Februar 1951 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Prof. Dr. Pritsch, der Bundesrichter Dr. Hückinghaus und Dr. Tasche sowie der Obersten Landwirtschaftsrichter Hesemann und Feldmann beschlossen:

Der Beschluss des Senats für Landwirtschaftssachen des Oberlandesgerichts in Oldenburg vom 8. September 1949 wird aufgehoben.

Die Sache wird zu neuer Verhandlung und

- 2 -

Entscheidung an das Amtsgericht in Lmden zurückverwiesen, dem auch die Entscheidung über die Kosten des Beschwerde- und Rechtsbeschwerdeverfahrens übertragen wird.

G r ü n d e :

I. Die Antragstellerin hat an den Antragsgegner durch Pachtvertrag vom 29. März 1934 und Nachtragsvertrag vom 22. Juli 1946 Ackerländereien und Weiden zur Weiterverpachtung an die Vereinsmitglieder des Antragsgegners für einen Jahrespachtzins von 160.-- RM je ha verpachtet. Das Pachtjahr läuft vom 1. November bis zum 31. Oktober eines jeden Jahres. Der Pachtzins ist am 10. November des auf das Pachtjahr folgenden Jahres zu zahlen.

Der Antragsgegner hat für das vom 1. November 1947 bis 31. Oktober 1948 laufende Pachtjahr den Pachtzins in der Weise berechnet und bezahlt, dass er ihn gleichmässig auf das ganze Pachtjahr und damit auf die Zeit vom 1. Oktober 1947 bis 31. Mai 1948 zu 7/12 und auf die Zeit vom 1. Juni bis 31. Oktober 1948 zu 5/12 verteilt und den auf die erstgenannte Zeit entfallenden Betrag 10:1 und den auf die Zeit vom 1. Juni bis 31. Oktober 1948 entfallenden Betrag 1:1 von R-Mark auf D-Mark umgestellt hat.

Die Antragstellerin beansprucht für das ganze Pachtjahr 1947/48 den Jahrespachtzinsbetrag voll in D-Mark. Zur Begründung hat sie geltend gemacht:

- 3 -



JLaw – Gesetze und Urteile

Kostenlos

Über 200 Gesetze

Über 100.000 Urteile

[\(mobile App\)](#)



JLaw – für Android



JLaw – für iOS

- 3 -

Der gesamte Pachtzins für das Pachtjahr 1947/48 sei am 10. November 1948 fällig geworden. Die Bestimmung des § 18 Abs 1 Nr 1 UmstG sei daher anwendbar. Der Pachtzins sei nicht für einzelne Abschnitte des Pachtjahres teilbar. Für den vorliegenden Fall ergäbe sich diese Rechtslage vor allem daraus, dass die Antragstellerin bei den Vertragsverhandlungen im Jahre 1935 vorgeschlagen habe, der Pachtzins solle zu zwei gleichen Teilen am 15. April und 15. Oktober eines jeden Pachtjahres gezahlt werden. Diesen Vorschlag habe der Antragsgegner jedoch abgelehnt und Zahlung des ganzen Pachtzinses jedesmal am 10. November verlangt. Geschuldet werde der streitige Pachtzins nicht für einen Zeitraum, der vor dem 1. Juni 1948 liege, sondern einheitlich für das Pachtjahr vom 1. November 1947 bis zum 31. Oktober 1948. Die Vorschrift des § 18 Abs 2 UmstG, auf die der Antragsgegner sich stütze, sei daher nicht anwendbar.

Von dem streitigen Pachtzins hat die Antragstellerin im vorliegenden Verfahren beim Amtsgericht (Landwirtschaftsgericht) einen Teilbetrag von 150.-- DM geltend gemacht und beantragt, den Antragsgegner zur Zahlung dieses Betrages zu verurteilen.

Der Antragsgegner hat um Abweisung dieses Antrages gebeten. Er vertritt die Auffassung, dass 7/12 des Pachtzinses aus dem Pachtjahr 1947/48 für

- 4 -

einen Zeitraum vor dem 1. Juni 1948 geschuldet würden und daher insoweit die Voraussetzung des § 18 Abs 2 UmstG gegeben sei. Auch seine Unterpächter hätten ebenfalls eine Abwertung ihrer Pachtzinsverpflichtungen für das Pachtjahr 1947/48 vorgenommen mit dem Hinweis, dass sie einen erheblichen Teil der Ernte, insbesondere Frühgemüse, Salat, Rhabarber, Frühkartoffeln und auch Gemüsepflanzen vor der Währungsreform verkauft hätten.

Das Amtsgericht hat die Antragstellerin mit ihrem Antrag abgewiesen. Auf ihre sofortige Beschwerde hat das Oberlandesgericht dem Antrag stattgegeben. Im Beschwerdeverfahren hat der Antragsgegner noch darauf hingewiesen, dass seine Unterpächter neben dem Gemüsebau überwiegend Viehhaltung, vor allem Milch-Viehhaltung betrieben; die Kühe kalbten überwiegend im Februar/März. Ein sehr grosser Teil der Milcheinnahmen falle daher für das hier in Frage stehende Pachtjahr in die Zeit vor der Währungsreform.

Mit seiner Rechtsbeschwerde verfolgt der Antragsgegner die Abweisung des Zahlungsanspruchs weiter. Die Antragstellerin bittet um Zurückweisung der Rechtsbeschwerde.

II. Die Rechtsbeschwerde musste zur Aufhebung des angefochtenen Beschlusses und zur Zurückverweisung führen.

1.) Die Vorinstanzen sind in Übereinstimmung mit der Auffassung der Beteiligten ohne besondere Stellung-

nahme zu dieser Frage in der Sache selbst wie auch durch Bejahung der Zuständigkeit der Landwirtschaftsgerichte davon ausgegangen, dass es sich im vorliegenden Falle um eine Rechtsstreitigkeit aus einem Landpachtvertrag handle. Dem ist zuzustimmen. Landpachtverträge sind nach § 1 Buchst f LVO in Verbindung mit § 1 Abs 2 RPO "Verträge, durch die Grundstücke zur landwirtschaftlichen Nutzung verpachtet werden". Der Antragsgegner nutzt nun als Pächter die Pachtgrundstücke nicht selbst, sondern er hat sie an seine Vereinsmitglieder unterverpachtet. Der Antragsgegner zieht also als Pächter keine natürlichen landwirtschaftlichen Früchte, sondern nur Früchte im Rechtssinne, nämlich auf Grund des Rechtsverhältnisses der Unterverpachtung (§ 99 Abs 3 BGB), und zum Zwecke dieser Fruchtziehung, zum Zwecke des Erwerbs von Pachtzinsansprüchen durch den Pächter gegen seine Unterpächter hat die Antragstellerin dem Antragsgegner die Grundstücke überlassen. Trotzdem sind aber die verpachteten Grundstücke dem Antragsgegner als zur landwirtschaftlichen Nutzung überlassen anzusehen (Pritsch, Pachtnotrecht, 1941, Bem C II 3 zu § 1 RPO, S 19; aa LG Oldenburg, RechtsdLandw 1950, 209). Denn es liegt eine Überlassung zur mittelbaren landwirtschaftlichen Nutzung vor (so auch Sauer-Weisser, Reichspachtschutzordnung, 2.Aufl 1943, 84/85, Anm 72 zu § 1). Eine solche rechtliche Beurteilung entspricht nicht nur der natürlichen Auffassung, sondern vor allem auch

wirtschaftlicher Betrachtung, wie sie bei der agrarpolitischen Ausrichtung des im KRG Nr 45 und in der MilRegVO Nr 84 niedergelegten neuen Landwirtschaftsrechts geboten ist. Würde man nämlich in der Überlassung eines landwirtschaftlichen Grundstücks zum Zweck der Unterverpachtung einen Landpachtvertrag nicht erblicken, so würde eine solche Verpachtung auf Grund der Vorschrift des Art III Nr 7 b MilRegVO Nr 84, die ebenfalls den Begriff des Landpachtvertrages aus der Bestimmung des § 1 RPO entnimmt und damit sowohl für die MilRegVO Nr 84 wie für das KRG Nr 45 festlegt (Fischer, GesuR, Heft 19, 605, Anm 2 zu Art VI KRG Nr 45) der Genehmigungspflicht für den Grundstücksverkehr und damit der Kontrolle der Landwirtschaftsbehörden nach dem KRG 45 (Art VI) und Art III MilRegVO Nr 84 entzogen sein. Das wäre ein nach dem neuen Landwirtschaftsgericht geradezu unmögliches Ergebnis, allein schon deswegen, weil die in Art III Nr 5 MilRegVO Nr 84 für die Verpachtung landwirtschaftlicher Grundstücke aufgeführten Versagungsgründe für eine Verpachtung zum Zwecke der Unterverpachtung unanwendbar wären. Ferner würde es für die Verpachtung landwirtschaftlicher Grundstücke zum Zwecke der Unterverpachtung keinen Pachtschutz geben. Der Gedanke, bei einer Verpachtung zum Zweck der Unterverpachtung eine mittelbare landwirtschaftliche Nutzung anzunehmen, wird übrigens auch durch die Vorschrift des § 585 BGB nahegelegt. Nach dieser Vorschrift erstreckt sich

das Pfandrecht des Verpächters auf die Früchte des Grundstücks. Zu den Früchten des Grundstücks für den Verpächter gehört nach § 99 Abs 3 BGB der Pachtzinsanspruch des Pächters gegen den Unterpächter (Staudinger, 9. Aufl 1928, § 585 Bem II 1 a); für diesen Pachtzins des Pächters haften wieder die vom Unterpächter zu ziehenden natürlichen Früchte. Das Pfandrecht des Verpächters erstreckt sich damit unmittelbar auf die vom Unterpächter zu ziehenden natürlichen Früchte des Grundstücks, so dass auf diese Weise eine unmittelbare Verbindung zwischen Verpächter und Unterpächter gerade hinsichtlich der natürlichen, vom Unterpächter zu ziehenden landwirtschaftlichen Früchte hergestellt wird. Darüber hinaus wird für den vorliegenden Fall der Gedanke einer mittelbaren landwirtschaftlichen Nutzung besonders dadurch nahegelegt, dass durch den Pachtvertrag der Parteien weitgehend das Verhältnis zwischen dem Pächter und seinen Unterpächtern bestimmt ist und weitgehend unmittelbare Beziehungen zwischen der Verpächterin und den Unterpächtern festgelegt worden sind (§§ 4, 6 und 7 des Pachtvertrages vom 29. März 1934).

Hiernach handelt es sich im vorliegenden Fall um einen Landpachtvertrag; gegen die Zuständigkeit der Landwirtschaftsgerichte bestehen daher keine Bedenken.

2.) Mit der den Streit der Beteiligten bildenden Zweifelsfrage, ob der Pachtzins für die Überlassung eines landwirtschaftlichen Grundstücks, der nach dem 20. Juni 1948 fällig geworden ist, aber auf einen in der Zeit vor der Währungsreform liegenden Abschnitt des Pachtjahres entfällt, (nach § 18 Abs 1 Nr 1 UmstG) voll in D-Mark zu zahlen oder (nach § 18 Abs 2 daselbst) in dem Verhältnis, in dem er auf die Zeit vor oder nach dem 1. Juni 1948 entfällt, für die Zeit vor diesem Stichtag 10:1 und für die Zeit danach 1:1 von R-Mark in D-Mark umzustellen ist, hat sich der Oberste Gerichtshof für die Brit.Zone in seiner Entscheidung vom 12. Oktober 1949 (OGHZ 2, 340 = RechtdLandw 1949, 250 = MDR 1949, 731 = NJW 1950, 106 = SJZ 1950, 121) eingehend auseinandergesetzt. Er hat dabei die in Rechtsprechung und Rechtslehre zu dieser Frage hervorgetretenen Auffassungen gewürdigt, den im § 597 BGB zum Ausdruck gekommenen Gedanken ausgewertet und ist daraufhin zu dem Ergebnis gekommen, dass die Bestimmung des § 18 Abs 2 UmstG in der Weise anzuwenden ist, dass entsprechend dem Verhältnis der Nutzungen, die der Pächter vor oder nach dem 1. Juni 1948 gezogen hat, auch der Pachtzins 10:1 oder 1:1 umzustellen sei; Fruchtziehung vor dem 1. Juni 1948 erzeuge Reichsmark-Anspruch, Fruchtzeugung nach diesem Tage erzeuge D-Mark-Anspruch. Dabei brauche das Verhältnis, in dem der

Pachtzins zwecks Umstellung aufzuteilen sei, nicht in jedem einzelnen Fall nach der Art der Bewirtschaftung des gepachteten Landes genau errechnet zu werden, es müsse genügen, wenn der Teilung des Pachtzinses eine grobe Schätzung des Wertes der Nutzungen unter Ausserachtlassung nicht besonders ins Gewicht fallender Abweichungen zu Grunde gelegt und grundsätzlich auf die überwiegende Wirtschaftsart abgestellt werde (OGHZ 2, 350). Neue Gesichtspunkte zur Beurteilung dieser Frage sind seit Erlass der vorbezeichneten Entscheidung nicht hervorgetreten, sie ergeben sich auch nicht aus den Entscheidungen der Vorinstanzen im vorliegenden Verfahren und sind auch von den Beteiligten des gegenwärtigen Rechtsbeschwerdeverfahrens nicht vorgebracht worden, nachdem sie durch Verfügung vom 14. März 1950 noch besonders auf die Entscheidung des Obersten Gerichtshofs hingewiesen worden sind. Auch Wöhrmann hat sich in seinem Aufsatz "Die Umstellung des Pachtzinses für das Jahr 1948" (Recht d. Landw. 1950, 1) auf den Boden dieser Entscheidung gestellt und auf dieser Grundlage die Grundsätze näher entwickelt, die für die verschiedenen Arten landwirtschaftlicher Pachtverhältnisse zu beachten seien. Ebenso ist das OLG Celle in seinem Beschluss vom 14. März 1950 (MDR 1950, 363) dem Obersten Gerichtshof gefolgt. Der jetzt erkennende Senat schliesst sich daher in dieser Frage dem überzeugend begründeten Standpunkt des Obersten Gerichtshofs an.

3.) Die vom Obersten Gerichtshof für die Brit. Zone für die Umstellung des landwirtschaftlichen Pachtzinses entwickelten Grundsätze müssen nicht nur gelten, wenn der Pächter selbst die landwirtschaftlichen Früchte zieht, sondern auch dann, wenn er infolge Unterverpachtung nur Früchte im Rechtsinn, also Pachtzinsen von seinen Unterpächtern zu bekommen hat. Denn es liegt auch in diesem Falle eine landwirtschaftliche Nutzung und Fruchtziehung, wenn auch nur eine mittelbare vor (vgl oben unter 1). Ausserdem ist auf Folgendes hinzuweisen: Nur wenn man dieselben Rechtsgrundsätze, die für das Verhältnis zwischen dem Verpächter und seinem selbstwirtschaftenden Pächter gelten, auch auf das Verhältnis zwischen dem Verpächter und einem Pächter, der unterverpachtet hat, anwendet, kommt man zu einer reibungslosen Abwicklung der Umstellung des Pachtzinses für das in die Währungsreform fallende Pachtjahr bei allen an einem landwirtschaftlichen Unterpachtverhältnis Beteiligten. Würde man sich auf den gegenteiligen Standpunkt stellen, so würde man den vom Pächter zu zahlenden Pachtzins gleichmässig auf das ganze Jahr erstrecken und damit schematisch nach dem vor und nach dem 1. Juni 1948 liegenden Zeitraum verteilen und umstellen müssen (so LG Oldenburg in dem oben unter 1 angeführten Urteil). Das könnte leicht zu einem weitgehenden Auseinanderklaffen der Werte, die der Verpächter

von seinem Pächter, und denjenigen, die der Pächter von seinem Unterpächter an Pachtzins zu bekommen hätte, und damit vielfach zu untragbaren Ergebnissen führen, wie nicht näher dargelegt zu werden braucht.

4.) Die Vorinstanzen sind von einem anderen Rechtsstandpunkt, als er vorstehend unter 2 und 3 entwickelt ist, ausgegangen. Das Amtsgericht hat den § 18 Abs 2 UmstG, entsprechend dem Standpunkt des Antragsgegners, schematisch angewandt ohne Rücksicht auf die Frage des Umfanges der Fruchtziehung vor oder nach dem 1. Juni 1948; das Oberlandesgericht hat dagegen die Anwendbarkeit des § 18 Abs 2 UmstG bei der landwirtschaftlichen Pacht grundsätzlich verneint und allein die Bestimmung des § 18 Abs 1 Nr 1 angewandt. Es fehlt daher bislang an jeder tatsächlichen Aufklärung, welchen Teil der Nutzungen die Unterpächter des Antragsgegners vor und welchen sie nach dem 1. Juni 1948 bezogen haben. Dabei wird es entsprechend den vom OGH entwickelten Grundsätzen nicht darauf ankommen, jedes einzelne Unterpachtverhältnis in dieser Hinsicht genau aufzuklären, sondern es braucht nur auf den groben Durchschnitt bei allen Unterpächtern abgestellt zu werden. Für den Antragsgegner können aus einer solchen Rechtslage ersichtlich keine besonderen Schwierigkeiten entstehen. Denn mag er nun seinerseits jedes einzelne Unterpachtverhältnis wegen etwaiger

allzu grosser Verschiedenheiten bei den einzelnen Unterpachtnutzungen entsprechend den vom OGH entwickelten Grundsätzen für das Pachtjahr 1947/48 gesondert behandeln oder selbst seinen Unterpächtern gegenüber wegen nicht allzu grosser Verschiedenheiten bei den einzelnen Unterpächtern in den Werten der Fruchtziehung vor oder nach dem 1. Juni 1948 von einem groben Durchschnitt ausgehen, in jedem Fall wird das zu einem Ergebnis führen, dass im Verhältnis zwischen dem Antragsgegner und der Antragstellerin die vom OGH entwickelten Grundsätze ohne Nachteile für den Antragsgegner zur Verwirklichung gebracht werden können. Es liegt kein Anhalt dafür vor, dass der Antragsgegner rechtlich gehindert wäre, in der angedeuteten Weise seine Beziehungen gegenüber den Vereinsmitgliedern für das Pachtjahr 1947/48 noch abzuwickeln, insbesondere ist der vom Antragsgegner im Beschwerdeverfahren überreichten Eingabe des Antragsgegners an die Ratsherren der Stadt Emden vom 28. Juni 1949 zu entnehmen, dass die Rechtsbeziehungen zwischen dem Antragsgegner und seinen Unterpächtern (Vereinsmitgliedern) noch in der Schwebe und endgültig Regelungen zwischen dem Verein und seinen Mitgliedern bisher nicht getroffen worden sind.

- 13 -

Da hiernach die Sache noch weiterer Aufklärung bedarf, war der Beschluss des Oberlandesgerichts aufzuheben. Es erschien angezeigt, die Sache an das Amtsgericht zurückzuverweisen, dem auch die Entscheidung über die Kosten des Beschwerde- und Rechtsbeschwerdeverfahrens zu übertragen war.

gez: Dr.Pritsch gez: Dr.Hückinghaus

gez: Dr. Tasche