A Lw 39

Für das Nachschlagewerk!

Zu 3) auch für die Amtliche Sammlung!

---

1. Gesetz: BGB § 139; RPO § 2 Abs 2

Rechtssatz: Der Grundsatz, daß die Nichtigkeit der in einem Landpachtvertrag enthaltenen Vereinbarung schiedsgerichtlicher Entscheidung nicht die Nichtigkeit des ganzen Vertrages zur Folge hat, gilt nicht für einen gerichtlichen Vergleich, in dem die Beteiligten außer einer Vereinbarung schiedsgerichtlicher Entscheidung über die Höhe des volkswirtschaftlich gerechtfertigten Pachtpreises noch weitere Bestimmungen über die Bemessung des Pachtzinses getroffen haben.

2. Gesetz: RPO § 5

Rechtssatz: Die Zulässigkeit einer Neufestsetzung des Pachtzinses auf Grund von § 5 RPO ist nicht davon abhängig, daß sich seit der - letzten - Festsetzung durch Vergleich oder gerichtliche Entscheidung die Verhältnisse wesentlich geändert haben.

3. Gesetz: RPO § 5; Soforthilfegesetz -SHG- vom 8. August 1949 (GBl VerWiGeb, 205) § 23

Rechtssatz: Der Umstand, daß die Abwälzbarkeit der Soforthilfe auf den Pächter gesetzlich nicht vorgesehen ist, hindert nicht, bei einem Landpachtvertrag den Pächter im Rahmen des volkswirtschaftlich gerechtfertigten Pachtpreises an der Soforthilfeabgabe zu beteiligen.

Aktenzeichen: V BLw 110/51

Beschluß des BGH vom 17. Juni 1952 AG Werl OLG Hamm

V BLw 110/51

BLw 39

B e s c h l u ß

In der Landwirtschaftssache

der Ehefrau des Diplomlandwirts Wilhelm K[redacted], Wilma geb. W[redacted] in B[redacted], Kreis S[redacted],

Antragstellerin, Beschwerde- und Rechtsbeschwerdeführerin,

vertreten durch die Rechtsanwälte Dr. [redacted] und [redacted],

gegen

den Diplomlandwirt Josef H[redacted] in B[redacted], Kreis S[redacted],

Antragsgegner, Beschwerde- und Rechtsbeschwerdegegner,

vertreten durch die Rechtsanwälte Dr. [redacted] und [redacted],

wegen Pachtzinserhöhung und Pachtzinszahlung

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat für Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 17. Juni 1952 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Prof. Dr. Pritsch, der Bundesrichter Dr. Hückinghaus und Dr. Tasche sowie der Obersten Landwirtschaftsrichter Ditges und Filter

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde der Antragstellerin gegen den Beschluß des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Hamm vom 26. Oktober 1951 wird zurückgewiesen, soweit darin über den Zahlungsausspruch der Antragstellerin erkannt worden ist. Im übrigen wird der vorbezeichnete Beschluß aufgehoben und die Sache in diesem Umfange zu neuer Verhandlung und Entscheidung an das Beschwerdegericht zurückverwiesen, dem auch die Entscheidung über die Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens übertragen wird.

Matthias Prinz
Rechtsanwalt www.prinz.law

Gründe:

I.

Der am 24. August 1945 verstorbene Landwirt Fritz W[redacted] war Eigentümer des "S[redacted]-Hofes" in B[redacted] Nr 2 (Grundbuch von B[redacted] Bd [redacted] Bl [redacted]), der etwa 127,5 ha groß und daher kein Erbhof war und einen Einheitswert von 216.000 RM/DM hat. Er hat seine Witwe Auguste W[redacted] geb. D[redacted] hinterlassen und vier Töchter:

1. Isa, Ehefrau des Ingenieurs Hans G[redacted] in N[redacted]-H[redacted];
2. Auguste (Gustel), Ehefrau des Diplomlandwirts Josef H[redacted] (Antragsgegners) in B[redacted];
3. Wilma, Ehefrau des Diplomlandwirts Wilhelm K[redacted] in B[redacted] (Antragstellerin);
4. Ursula, verwitwete B[redacted]-I[redacted] in B[redacted].

Durch schriftlichen, unter Benutzung eines Vordrucks für Einheitspachtverträge des damaligen Reichsnährstandes abgeschlossenen Pachtvertrag vom 1. November 1938 hat der Erblasser den Hof mit Ausnahme der Waldgrundstücke in Größe von 122,50 ha für die Zeit vom 1. Oktober 1938 bis zum 30. September 1956 für jährlich 9 000 RM (80 RM je Hektar = 20 RM je Morgen) an seinen Schwiegersohn H[redacted] (Antragsgegner) verpachtet. Zusätzlich ist (im § 19) vereinbart, daß der Verpächter, dessen Ehefrau und die damals noch nicht verheiratete Tochter Wilma (Antragstellerin) auf dem Hofe wohnen blieben und der Pächter ihren Unterhalt mit Heizung und Beleuchtung ohne Vergütung übernehme. Im Jahre 1943 sind aus dem Pachtverhältnis 6 1/2 ha Weide ausgeschieden, die infolge der damaligen Zerstörung der Möhnetalsperre durch Überschwemmung mit Kies für eine landwirtschaftliche Nutzung unbrauchbar geworden waren; die

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
JLaw – für Android
JLaw – für iOS
Über 100.000 Urteile

Pacht hat sich dadurch für die noch in der Pachtung verbliebenen 418 Morgen auf jährlich 8 480 RM ermäßigt.

Durch eigenhändiges Testament vom 1. März 1945 hat der Erblasser die Antragstellerin oder deren Kinder "als Haupterben" seines Hofes eingesetzt und dazu bemerkt, "Familie H[redacted]" solle den Hof nicht erben, weil ihm die Überzeugung gekommen sei, daß er nur so den Hof seiner Familie und deren Nachkommen erhalten könne. Den Töchtern Isa, Ursula und Gustel hat er je 10 000 M zugewandt und weiter bestimmt, daß die Tochter Gustel auch noch die 30 000 M, die Wilma schon erhalten habe, soweit dieselben noch wertbeständig seien, zurückerstattet bekommen solle. Seine Ehefrau sollte (außer einem ihr vermachten Altenteil) ihr in die Ehe eingebrachtes Vermögen von 40 000 M vom Hofe wieder ausgezahlt erhalten. Für Erbschaftssteuer könnten dann noch 10 000 M als Schulden auf den Hof aufgenommen werden. Diese Beträge von zusammen 80 000 M sollten vom Hofeserben als Schulden übernommen werden. Für den Fall des Verkaufs von Einzelgrundstücken des Hofes innerhalb von 10 oder des ganzen Hofes innerhalb von 20 Jahren sollten die abgehenden Töchter am Verkaufserlös, wie im Testament näher bestimmt, beteiligt werden. Am Schluß des Testaments hat er seine älteste Tochter Isa zum Testamentsvollstrecker bestellt und seine "früherabgefaßten Testamente" für ungültig erklärt. Bei diesen handelt es sich um folgende ebenfalls eigenhändig errichteten Testamente:

1. Testament vom 25. November 1942: Als Erben des Hofes hatte er seinen Enkel Friedrich H[redacted] (Sohn seiner Tochter Gustel und des Antragsgegners), der den Hof mit 28 Jahren übernehmen sollte, und zum Ersatz-

erben dessen jüngeren Bruder Hans Urban eingesetzt. Seine Tochter Gustel selbst (Frau H[redacted]) hatte er nicht weiter bedacht, mit Bezug auf sie aber hervorgehoben, daß die Eheleute H[redacted] durch die günstige Verpachtung des Hofes und auch durch das, was diese Tochter sonst erhalten habe, als abgefunden zu betrachten sei. Die drei anderen Töchter hatte er mit Vermächtnissen von je 10 000 M bedacht. Zugunsten seiner Ehefrau sowie hinsichtlich der Erbschaftssteuer und eines Verkaufs von Grundstücken oder des ganzen Hofes hatte er etwa dieselben Bestimmungen wie im Testament vom 1. März 1945 getroffen. Am Schluß des Testaments war bestimmt, seine Tochter Wilma solle, wenn von den beiden Erben H[redacted] keiner den Hof übernehmen könne oder wolle, den Hof "unter gleichen Bedingungen..... erben. Auf keinen Fall soll mein Schwiegersohn Jos. H[redacted] Besitzer des schönen Hofes werden".

2. Zwei kurze Nachträge:
   a) vom 14. Mai 1943 (u.a. mit der Bestimmung, daß seine Ehefrau das vorhandene Geld erhalten solle);
   b) vom 25. November 1943 (Einsetzung des Schwiegersohnes K[redacted] zum Testamentsvollstrecker)

   haben für das gegenwärtige Vorfahren weiter keine Bedeutung.

3. Testament vom 14. Juni 1944: "Nach reiflicher Überlegung" war der Erblasser zu dem Entschluß gekommen, den ganzen Hof seiner Tochter Wilma zu vererben. Als "triftige Gründe" für diese Anordnung hatte er die

auch im Testament vom 1. März 1945 aufgeführten angegeben. Für die Verteilung seines Vermögens sollten die im Testament vom 25. November 1942 getroffenen Bestimmungen weitergelten, insbesondere mit der Maßgabe, daß "die Erben [redacted] durch Frau Wilma [redacted] ersetzt" wurden und daß Wilma Küppers die 30 000 M, die sie bereits erhalten habe, an Auguste [redacted] als Mitgift zurückzahlen sollte.

4. Nachtrag zu vorgenanntem Testament vom 12. Oktober 1944: In diesem war vor allem bestimmt, daß "die Erbin mit ihrem Mann das Erbe übernehmen und wenn möglich auch bewirtschaften" sollte.

Gemäß dem Testament vom 1. März 1945 ist die Antragstellerin auf Grund eines Erbscheins vom 23. Februar 1946 am 21. Januar 1947 im Grundbuch als Eigentümerin des Hofes eingetragen worden.

Im September 1948 beantragte der Ehemann [redacted] beim Amtsgericht (Landwirtschaftsgericht) eine angemessene Erhöhung der Pacht; außerdem verlangte er Rückgabe von 15 Morgen aus der Pachtung an seine Ehefrau zum Zwecke der Selbstbewirtschaftung (LwP 24/48 des Amtsgerichts Werl). Das Verfahren endete am 9. November 1948 mit folgendem Vergleich zwischen der Ehefrau [redacted] und dem Antragsgegner vor dem Amtsgericht:

1. Der Pächter zahlt vom 1. Oktober 1948 ab als Pacht für den Morgen 25 DM und übernimmt außerdem die

Verpflichtungen der Witwe W[redacted] gegenüber.

2. Er überläßt der Frau K[redacted] 6 Morgen Land zur Selbstbewirtschaftung.
3. Er liefert ihr ferner ab sofort täglich 3 l Milch, weiter näher bestimmte Mengen Rotkohl, Weißkohl, Wirsing und Gerste zum halben Tagespreis.
4. Damit sind alle gegenseitigen Ansprüche erledigt bis auf den Streitpunkt, ob die Pacht im voraus oder nachträglich zu zahlen sei.
5. Die Kosten werden gegeneinander aufgehoben.
6. Sollte beim Lastenausgleich durch gesetzliche Regelung bestimmt werden, daß eine Abwälzung der Abgaben auf den Pächter statthaft ist, so hat dieser insoweit den Lastenausgleich zu tragen.
7. Über das vorhandene Hausinventar wird der Pächter in zwei Monaten eine genaue Anfertigung übergeben.

Anfang Februar 1950 hat die Antragstellerin das gegenwärtige Verfahren eingeleitet mit dem Antrag, die Pacht angemessen, mindestens aber auf 35 DM für den Morgen zu erhöhen. Noch im ersten Rechtszug hat sie Erhöhung auf mindestens 38 DM für den Morgen gefordert. Zur Begründung hat sie vorgebracht: Die am 9. November 1948 vergleichsweise vereinbarte Pacht von 25 DM je Morgen sei zu gering und volkswirtschaftlich nicht gerechtfertigt, sie mache auch eine Steigerung der Erzeugung unmöglich. Die Preise für die landwirtschaftlichen Erzeugnisse seien seit dem Abschluß des Pachtvertrages im Jahre 1938 um mehr als 50 % gestiegen. Der Hof bestehe aus sehr gutem Boden der besten Ertragsklassen. Bei anderen Höfen im Kreise S[redacted] würden

erheblich höhere Pachtpreise gezahlt. Andererseits seien ihre Verpflichtungen als Eigentümerin des Hofes an Steuern, Lastenausgleich, der allein jährlich 5 415 DM betrage, und sonstigen Abgaben derart gestiegen, daß sie nicht mehr imstande sei, die notwendigen Instandsetzungsarbeiten an den Gebäuden, Meliorationen u. dergl. ausführen zu lassen. Jährlichen Lasten von mehr als 15 000 DM ständen nur 10 450 DM Pachteinnahmen gegenüber, so daß für ihren und ihrer Familie Lebensunterhalt nichts mehr übrig bleibe und sie gezwungen sei, die Substanz des Hofes anzugreifen. Der Abschluß des Vergleichs stehe einer Erhöhung der Pacht nicht im Wege, weil diese volkswirtschaftlich nicht mehr gerechtfertigt sei und die wirtschaftlichen Verhältnisse sich seit dem Abschluß des Vergleichs auch grundlegend geändert hätten. Die Zwangsbewirtschaftung sei inzwischen aufgehoben worden. Die Preise für Getreide und Zuckerrüben seien erheblich gestiegen, ebenso auch die Erlöse aus der Schweinemast. Seinen Milchviehbestand habe der Pächter vergrößert. Die bisher aus Mangel an Mitteln unterbliebenen Gebäudeinstandsetzungsarbeiten würden in der nächsten Zeit angesichts der hohen Baukosten erhebliche Aufwendungen erforderlich machen. Wenn der Erblasser sich veranlaßt gesehen habe, seinem Schwiegersohn besonders günstige Pachtbedingungen einzuräumen, so könnten solche Erwägungen im Verhältnis der jetzigen Vertragsparteien keine Rolle mehr spielen. Der Hof werfe einen erheblichen Gewinn ab, ohne daß der Pächter, der viele Nebenposten habe und durchweg vier Tage in der Woche seinem Betrieb fernbleibe, sich besonders darum zu kümmern brauche. Ihr könne aber nicht zugemutet werden, dem Pächter dies durch

einen besonders niedrigen Pachtzins weiterhin zu ermöglichen. Im Jahre 1936/37 habe der Hof nach Abzug sämtlicher Steuern und Abgaben einen Reingewinn von 29 896 RM abgeworfen; angesichts der gestiegenen Preise müsse der Pächter bei sehr vorsichtiger Schätzung einen Reingewinn von mindestens 30 000 bis 35 000 DM im Jahre erzielen.

Der Antragsgegner hat um Zurückweisung des Pachterhöhungsantrages gebeten und geltend gemacht: Das Vorbringen der Antragstellerin habe bereits den Gegenstand des vorangegangenen Pachterhöhungsverfahrens gebildet. Der jetzige Antrag müsse daher ohne Sachprüfung abgewiesen werden. Im übrigen seien seit Abschluß des Vergleichs auch keine wesentlichen Veränderungen in den Verhältnissen der Vertragsteile oder in den allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnissen eingetreten. An den Gebäuden sei seit 10 Jahren nichts mehr gemacht worden; Meliorationen seien nicht erforderlich. Der Lastenausgleich solle ein Eingriff in die Substanz der Besitzenden sein und sei deswegen vom Sachwertbesitzer selbst aufzubringen; so habe er selbst von dem ihm gehörigen Hofesinventar einen Lastenausgleich (Soforthilfeabgabe) von jährlich 1 077 DM zu zahlen. Die Pachtpreise anderer Höfe könnten nicht maßgebend sein. Der Erblasser sei bei der Bemessung des Pachtzinses ganz offenbar davon ausgegangen, daß er als Schwiegersohn einen besonders günstigen Pachtvertrag erhalten solle; das sei nicht nur deshalb geschehen, weil ursprünglich seine (des Antragsgegners) Ehefrau als Erbin vorgesehen gewesen sei, sondern mit Rücksicht auf das bestehen-

de Verwandtschaftsverhältnis überhaupt; denn der Erblasser sei auch später, als er die Antragstellerin bereits als Erbin vorgesehen habe, nie an ihn mit dem Ansinnen herangetreten, eine höhere Pacht zu zahlen. An diese Einstellung des Erblassers sei die Antragstellerin als seine Rechtsnachfolgerin gebunden. Gegenüber dem Jahre 1938 stelle sich der Preisindex für landwirtschaftliche Erzeugnisse auf 160, für Betriebsmittel und Löhne dagegen auf 190. Nur 280 Morgen seien guter Boden, der Rest ausgesprochen minderwertiger Haarboden. Unter Einrechnung der von ihm übernommenen Naturallieferungen, des Unterhalts der Witwe Wrede und sonstiger Lasten und Abgaben (einschließlich der auf sein Inventar entfallenden Lastenausgleichszahlung) belaufe sich die Pacht für ihn auf 33,45 DM je Morgen. Die Aufstellung der Antragstellerin über ihre Ausgaben enthalte verschiedene Posten, die nicht oder nicht in der angegebenen Höhe eingesetzt werden könnten. Bei richtiger Berechnung ergebe sich eine Gesamtlast von 4 453 DM oder umgerechnet auf den Morgen der in jedem Fall tragbare Satz von 10,60 DM.

Das Amtsgericht hat nach mündlicher Verhandlung den Pachterhöhungsantrag abgewiesen und ausgeführt: Die Lasten des Hofes hätten sich seit dem Abschluß des Vergleichs nicht oder nur ganz unwesentlich geändert. Über die Zahlung des Lastenausgleichs hätten sich die Vertragsteile im Vergleich geeinigt, daß eine Abwälzung auf den Antragsgegner nur im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zulässig sein solle. Gesetzlich sei eine solche Abwälzung unzulässig und daher auch auf dem Umweg über eine Pachtzinserhöhung nicht möglich. Eine solche würde auch den

noch bestehenden Preisstopbestimmungen zuwiderlaufen und damit gesetzwidrig sein. Im übrigen sei die Lage der Landwirtschaft seit Abschluß des Vergleichs im allgemeinen nicht günstiger geworden. Etwaige besondere Erfolge des Antragsgegners in seinem Betrieb auf Grund seiner besonderen persönlichen Tüchtigkeit könnten keine Erhöhung der Pacht rechtfertigen.

Die Antragstellerin hat sofortige Beschwerde eingelegt und im Beschwerdeverfahren noch weiter geltend gemacht: Sie habe den Vergleich am 9. November 1948 nur aus einer Notlage heraus abgeschlossen, weil der Antragsgegner die Lieferung von Milch, Kartoffeln und Obst eingestellt habe. Außerdem habe bei allen Beteiligten, auch den Beisitzern des Amtsgerichts, im Termin die irrtümliche Auffassung bestanden, der Stoppreis betrage 25 DM Pacht für den Morgen und deshalb könne keine höhere Pacht vereinbart werden. Der Vergleich sei daher nach § 779 BGB unwirksam. Bei Pachtende werde sie für das Inventar etwa 120 000 DM aufbringen müssen.

Nach Besichtigung des Hofes und nach Verhandlung an Ort und Stelle ist vor dem Oberlandesgericht am 6. Juli 1951 folgender Vergleich geschlossen worden:

"1. Jede Partei benennt binnen zwei Wochen einen Vertrauensmann für einen Schätzungsausschuß. Dieser Ausschuß setzt für beide Teile verbindlich den objektiv volkswirtschaftlich gerechtfertigten Pachtzins für den S[redacted]-Hof je 1/4 ha fest. Einigen sich die beiden Vertrauensleute nicht über den

Pachtpreis, so wählen sie einen Obmann. Einigen sie sich binnen vier Wochen nach Ernennung des ersten Vertrauensmanns über den Obmann nicht, so ernennt diesen der Landwirtschaftssenat des Oberlandesgerichts in Hamm i.Westf.

2. Der Schätzungsausschuß entscheidet über die Voraussetzungen nach § 5 der Reichspachtschutzordnung und deshalb ohne Bindung an die Vorschriften der Preisstopgesetzgebung.
3. Verweigert eine Partei die Ernennung ihres Schätzungsausschußmitgliedes .....
4. Der von dem Schätzungsausschuß ermittelte Pachtpreis wird um 15 % seines Betrages gekürzt. Der gekürzte Betrag ist dann der von dem Pächter geschuldete Pachtzins.
5. Der Pachtpreis ist für die Zeit vom 1. April 1950 ab, und zwar gesondert für die Zeit vom 1. April bis 30. September 1950 und für die Zeit seit dem 1. Oktober 1950 zu ermitteln.
6. Dieses für die Zeit bis zum 1. Oktober 1951 vereinbarte Pachtermittlungsverfahren gilt in Zukunft entsprechend, wenn eine Partei eine Änderung der Pachtleistungen verlangt.
7. Ist ein Ausschußmitglied verhindert oder .....
8. Ziffer 1 und 3 des Vergleichs vom 9. November 1948 in LwP 24/48 AG Werl werden aufgehoben. Jedoch verpflichtet sich der Pächter, an die Verpächterin auf ihr Verlangen täglich 3 Liter Milch zum Verbrauche im Haushalt zu dem Preise zu liefern, den er von der Molkerei erhält.

9. Für die Unterhaltung der Witwe W[redacted] gemäß § 19 des Pachtvertrages und im Umfange des Testamentes vom 1. März 1945 werden dem Pächter für je ein Jahr 1 000 -eintausend- DM auf den von ihm zu zahlenden Pachtzins angerechnet.
10. Die Kosten des gerichtlichen Verfahrens werden in beiden Rechtszügen gegeneinander aufgehoben. In jedem Schätzungsverfahren trägt jede Partei die Kosten des von ihr benannten Mitgliedes und die Hälfte der Kosten des Obmannes."

Der Schätzungsausschuß, bestehend aus je einem Vertrauensmann der Parteien und dem von diesen gewählten Obmann, hat in seiner Sitzung vom 25. August 1951 den volkswirtschaftlich gerechtfertigten Pachtzins festgesetzt: für die Zeit vom 1. April 1950 bis zum 30. September 1950 auf 40 DM und für die Zeit seit dem 1. Oktober 1950 auf 46 DM je Morgen und Jahr. Der Antragsgegner hat darauf den Vergleich als rechtsunwirksam bezeichnet, weil er die Vereinbarung schiedsrichterlicher Entscheidung enthalte und eine solche nach § 2 Abs 2 RPO unzulässig sei, und beantragt, daß das Beschwerdegericht über den Pachterhöhungsantrag der Antragstellerin entscheide. Die Antragstellerin hat sich auf den Standpunkt gestellt, die Bestimmung des § 2 Abs 2 RPO beziehe sich nur auf private Vereinbarungen der Beteiligten, durch welche die zuständige Landwirtschaftsbehörde übergangen werde, nicht aber auf Vergleiche, die unter Mitwirkung und Zustimmung des zuständigen Gerichts abgeschlossen seien. Auch enthalte der Vergleich vom 6. Juli 1951 keine Vereinbarung schiedsrichterlicher Entscheidung, sondern einen Schiedsgutachtervertrag; auf

einen solchen fände die Vorschrift des § 2 Abs 2 RPO keine Anwendung. Das Pachtschutzverfahren habe daher durch die Entscheidung des Schätzungsausschusses seine Erledigung gefunden.

Im neuen Verhandlungstermin vor dem Oberlandesgericht hat die Antragstellerin beantragt, den Antragsgegner zu verurteilen, den aus dem Vergleich vom 6. Juli 1951 in Verbindung mit dem Gutachten der Sachverständigenkommission für die Zeit vom 1. April 1950 bis zum 30. September 1951 sich ergebenden Betrag, abzüglich gezahlter 15 675 DM, zu zahlen. Der Antragsgegner hat in erster Linie um Zurückweisung der sofortigen Beschwerde, hilfsweise um Zurückweisung des Zahlungsantrages der Antragstellerin gebeten. Mit einer sachlichen Entscheidung über den Zahlungsantrag hat er sich einverstanden erklärt. Vorsorglich hat er die Pachtpreisbestimmungen durch den Schätzungsausschuß als übersetzt und daher wegen offenbarer Unbilligkeit als nach § 319 BGB nicht verbindlich bezeichnet.

Das Oberlandesgericht hat den Vergleich vom 6. Juli 1951 hinsichtlich der Pachtpreisbestimmung durch die Schätzungskommission wegen Verstoßes gegen § 2 Abs 2 RPO und auch wegen offenbarer Unbilligkeit (§ 319 BGB) als nichtig, die übrigen Teile des Vergleichs aber als rechtsbeständig angesehen und unter Abänderung des Beschlusses des Amtsgerichts die vom Antragsgegner zu leistende Barpacht mit Wirkung vom 1. Oktober 1951 ab auf 136 DM je Hektar und Jahr festgesetzt; den weitergehenden Pachterhöhungsantrag hat es abgelehnt und den Zahlungsantrag

zurückgewiesen.

Mit der Rechtsbeschwerde erstrebt die Antragstellerin eine Abänderung des Beschwerdebeschlusses dahin, daß in erster Linie ihrem Zahlungsantrag stattgegeben und hilfsweise der Pachtzins in volkswirtschaftlich angemessener Höhe, mindestens unter Zugrundelegung des Vergleichs vom 6. Juli 1951 und der Beurteilung des Schätzungsausschusses für die Zeit vom 1. April 1950 bis zum 30. September 1950 auf 40 DM und für die Zeit vom 1. Oktober 1950 ab auf 46 DM je Morgen und Jahr festgesetzt werde; vorsorglich bittet sie um Aufhebung des Beschwerdebeschlusses und Zurückverweisung der Sache an das Oberlandesgericht mit der Weisung, der neuen Beschlußfassung das Gutachten des Schätzungsausschusses gemäß dem Vergleich vom 6. Juli 1951 zugrunde zu legen. Der Antragsgegner hat im Rechtsbeschwerdeverfahren keine Erklärung abgegeben.

II.

1. Der Ausgangspunkt des Beschwerdegerichts, bei dem Vergleich vor dem Oberlandesgericht vom 6. Juli 1951 handle es sich um eine Vereinbarung, daß über einen Pachtschutzstreit schiedsrichterlich entschieden werden solle, trifft zu. Nach Nr 1 des Vergleichs sollte der Schätzungsausschuß "für beide Teile verbindlich den objektiv volkswirtschaftlich gerechtfertigten Pachtzins ..... je 1/4 ha festsetzen", und nach Nr 2 sollte er "über die Voraussetzungen nach § 5 RPO und ohne Bindung an die Vorschriften der Preisstopgesetzgebung entscheiden".

Das Beschwerdegericht führt dazu aus: Wenn man den Inhalt des Vergleichs in seiner wirklichen sachlichen Bedeutung werte, so ergebe sich, daß der für die Entscheidung im gegenwärtigen Verfahren wesentliche Streitpunkt, nämlich die Feststellung des objektiv volkswirtschaftlich gerechtfertigten Pachtzinses, durch den Schätzungsausschuß rechtsverbindlich und endgültig habe erledigt werden sollen. Was dann der Pächter hätte zahlen sollen, hätte auf Grund des Vergleichs rein rechnerisch festgestellt werden können. Damit laufe aber trotz des bei Vergleichsabschluß zutage getretenen Willens, keine schiedsgerichtliche Entscheidung zu vereinbaren, die getroffene Vereinbarung, soweit sie sich mit der Feststellung des objektiv volkswirtschaftlich gerechtfertigten Pachtzinses befasse, in Wirklichkeit doch auf eine Vereinbarung schiedsgerichtlicher Entscheidung hinaus. Das Beschwerdegericht habe deshalb nach nochmaliger Überprüfung der Rechtslage seine Auffassung bei Vergleichsabschluß, keine Vereinbarung schiedsgerichtlicher Entscheidung entgegenzunehmen, nicht aufrechterhalten. Daraus ergebe sich nach § 2 Abs 2 RPO, daß der Vergleich, soweit er die Vereinbarung zum Gegenstand habe, der volkswirtschaftlich gerechtfertigte Pachtzins solle für beide Teile verbindlich durch den Schätzungsausschuß festgesetzt werden, einen unzulässigen Inhalt habe und deshalb insoweit unwirksam sei. Wie das Beschwerdegericht näher darlegt, haben zwar weder das Gericht noch die Verfahrensbeteiligten bei Zustandekommen des Vergleichs eine schiedsrichterliche Vereinbarung beabsichtigt, sondern gerade die Vereinbarung schiedsrichterlicher Entscheidung vermeiden wollen, nachdem die rechtliche Unzulässig-

keit einer solchen Vereinbarung nach § 2 Abs 2 RPO erörtert worden war. Und bei der rechtlichen Würdigung eines Sachverhalts wird man in Zweifelsfällen den Gesichtspunkt, was die Beteiligten rechtlich haben erreichen wollen, nicht ohne weiteres außer acht lassen können. Läßt aber die rechtliche Wertung des von den Beteiligten tatsächlich Vereinbarten keine Zweifel hinsichtlich der rechtlichen Einordnung des Sachverhalts und sind für die rechtliche Beurteilung dem Verfügungsrecht der Beteiligten entzogene zwingende Gesetzesvorschriften maßgebend, so muß der von rechtlichen Vorstellungen über das Gewollte beeinflußte Wille der Beteiligten seine Bedeutung verlieren. Eine diese Gesichtspunkte berücksichtigende Beurteilung des Vergleichs kann nur zu dem Ergebnis führen, daß die dem "Schätzungsausschuß" vom Gericht und den Beteiligten zugewiesene Aufgabe die einer schiedsrichterlichen Entscheidung sein sollte. Dabei kommt es nicht, wie die Rechtsbeschwerde meint, darauf an, die Rechtsprechung zu der Frage des Vorliegens eines Schiedsvertrages oder eines Schiedsgutachtervertrages zu überprüfen. Denn auch wenn entsprechend den Angriffen der Rechtsbeschwerde (unter Nr 6 der Begründung der Rechtsbeschwerde) die "Ermittlung des Preisniveaus" allgemein eine Aufgabe ist, die durch Schiedsgutachten erfolgt und erfolgen kann, und durch einen Schiedsvertrag im allgemeinen "ein bestimmter Rechtsfall in seiner Gänze", durch Schiedsgutachten aber nur "Teilfragen" erledigt werden, so ändert das für das hier in Frage stehende Gebiet der Reichspachtschutzordnung nichts daran, daß dem im Vergleich geregelten Schätzungsausschuß ohne jeden Vorbehalt die Festsetzung des volks-

wirtschaftlich gerechtfertigten Pachtpreises übertragen sein sollte; das ist im Vergleich selbst mit einer jeden Zweifel ausschließenden Klarheit ausgesprochen, und damit sollte die nach § 2 Abs 2 RPO früher nach der Reichspachtschutzordnung vom 30. Juli 1940 ausschließlich den Pachtbehörden (§§ 9 ff RPO), jetzt ausschließlich den Landwirtschaftsgerichten (§ 1 Buchst e LVO) vom Gesetzgeber zugewiesene Aufgabe der Festsetzung des volkswirtschaftlich gerechtfertigten Pachtzinses dem Schätzungsausschuß übertragen werden. Das ergibt sich außer aus dem Wortlaut und den sich auf die Aufgabe des Schätzungsausschusses beziehenden Bestimmungen des Vergleichs auch noch aus den Schlußbestimmungen des Vergleichs über die Kosten des gegenwärtigen Pachtschutzverfahrens, das auf eine Neufestsetzung des Pachtpreises auf Grund von § 5 RPO gerichtet war und mit dem Vergleich in seinem ganzen Umfang seine Erledigung finden sollte. Sogar von der Beachtung der Preisstopvorschriften sollte der Schätzungsausschuß bei Festsetzung des volkswirtschaftlich gerechtfertigten Pachtpreises befreit sein und damit seiner Festsetzung eine Rechtswirkung beigelegt werden, wie sie nur Entscheidungen der Landwirtschaftsgerichte zukommt, deren Pachtschutzentscheidungen einer preisrechtlichen Genehmigung nicht bedürfen (§ 8 Abs 2 RPO in Verbindung mit Nr 21 Buchst a BrKilRegVO Nr 84). Die weiteren Ausführungen der Rechtsbeschwerde zu dieser Frage (Nr 7 der Rechtsbeschwerdebegründung), daß nach richtiger Auslegung sich § 2 Abs 2 RPO "nur auf die eigentlichen Pachtschutzentscheidungen (§§ 3 bis 7 RPO und Ziff 21 f VO Nr 84)",beziehe, "andere Ansprüche vertraglicher oder gesetzlicher Art (Pachtzinsen....) Ge-

genstand eines schiedsgerichtlichen Verfahrens sein könnten", sind lediglich geeignet, die vorstehend wiedergegebene Rechtslage, daß es sich bei der dem Schätzungsausschuß übertragenen Aufgabe um eine schiedsrichterliche handle, zu unterstützen; denn es liegt hier die Übertragung einer Gestaltungsentscheidung aus § 5 RPO auf den Schätzungsausschuß vor (vgl Sauer-Weisser, Reichspachtschutzordnung, 2. Aufl 1943, § 2 Anm 7; Pritsch, Pachtnotrecht, § 2 Bem II, 1). Die Rechtsbeschwerdeführerin mißversteht offenbar Reineke (Das Pachtschutzrecht, 4. - 6. Aufl 1948 S 48), wenn sie aus dem ihm entnommenen, eben wiedergegebenen Zitat gegenteilige Schlüsse zieht.

Mit Recht hat hiernach das Beschwerdegericht die im Vergleich vom 6. Juli 1951 enthaltene Vereinbarung, daß ein Schätzungsausschuß die Festsetzung des volkswirtschaftlich gerechtfertigten und für die Vertragsteile verbindlichen Pachtzinses vorzunehmen habe, wegen Verstoßes gegen § 2 Abs 2 RPO als nichtig angesehen. Auch im Wege einer Umdeutung (§ 140 BGB) läßt sich die Rechtswirksamkeit dieser Vereinbarung nicht begründen. Die vom Schätzungsausschuß am 25. August 1951 vorgenommene Festsetzung des volkswirtschaftlich gerechtfertigten Pachtzinses ist daher für die Vertragsteile wie auch für das gegenwärtige Pachtschutzverfahren nicht rechtsverbindlich.

Damit erübrigt sich eine Stellungnahme zu der Frage, ob, wie das Beschwerdegericht am Schluß der Begründung des Beschwerdebeschlusses noch ausgeführt hat, die

Festlegung des Pachtpreises durch den Schätzungsausschuß für die Zeit bis zum 1. Oktober 1951 auch als Schiedsgutachten wegen offenbarer Unbilligkeit auf Grund von § 319 BGB nicht verbindlich sein würde. Zu den Angriffen der Rechtsbeschwerde gegen diese Erwägungen des Beschwerdegerichts braucht daher insoweit (Nr 1 u 2a der Rechtsbeschwerdebegründung)nicht Stellung genommen zu werden. Soweit diese Angriffe (unter Nr 2b bis f der Rechtsbeschwerdebegründung) sich gegen die Bemessung des volkswirtschaftlich gerechtfertigten Pachtpreises durch das Beschwerdegericht selbst richten, wird zu ihnen weiter unten (unter Nr 4) noch Stellung zu nehmen sein.

2. Aus der Nichtigkeit der Vereinbarung über die Aufgaben des Schätzungsausschusses hat das Beschwerdegericht nicht den Schluß gezogen, daß der gesamte Vergleich vom 6. Juli 1951 nichtig sei. Es führt dazu aus: Von der Unwirksamkeit dieser Bestimmung werde der übrige Teil des Vergleichs nicht betroffen. Zwar sei die Vereinbarung, daß der Schätzungsausschuß den Pachtpreis festsetzen solle, der weitaus wichtigste Teil des Vergleichs. Aber die Einigung der Parteien über die anderen Streitpunkte stehe und falle nicht mit der Wirksamkeit der über den Schätzungsausschuß getroffenen Vereinbarung. Die Einigung über die übrigen Streitpunkte sei von der Höhe des objektiv volkswirtschaftlich gerechtfertigten Pachtzinses und der Art seiner Feststellung völlig unabhängig. Der Inhalt der hiernach wirksamen Vereinbarungen sei daher auch bei der dem Gericht obliegenden Festsetzung des Pachtzinses anzuwenden. Das entspreche auch der Ansicht der Beteiligten, die diese Auffassung in der Schlußver-

handlung, und zwar der Antragsgegner von vornherein, die Antragstellerin nach anfänglich geäußerten Bedenken schließlich auch als richtig anerkannt hätten. Das Gericht habe daher gemäß § 5 RPO den volkswirtschaftlich gerechtfertigten Pachtzins zu ermitteln und um die in der verwandtschaftlichen Grundlage des Vertragsverhältnisses vereinbarten 15 % zu kürzen.

Die Rechtsbeschwerde rügt mit Recht Verletzung des § 139 BGB. Ob, wie die Rechtsbeschwerde geltend macht, dem Beschwerdegericht bei der Feststellung, die Antragstellerin habe schließlich ihre Bedenken gegen die Annahme einer bloßen Teilnichtigkeit fallen gelassen und eine solche als richtig anerkannt, ein Irrtum unterlaufen ist, kann auf sich beruhen bleiben. Denn es würde sich dabei lediglich um die Aufrechterhaltung oder Aufgabe einer Rechtsansicht handeln, deren Richtigkeit ohne Rücksicht auf die Einstellung der Beteiligten dazu nachprüfbar bleibt und daher nicht der Nachprüfung durch das Rechtsbeschwerdegericht entzogen ist.

Nach § 139 BGB ist wegen der Teilnichtigkeit der Schiedsgerichtsvereinbarung das ganze Rechtsgeschäft des Vergleichs vom 6. Juli 1951 nichtig, wenn nicht anzunehmen ist, daß es auch ohne den nichtigen Teil vorgenommen sein würde. Nur ausnahmsweise bleibt also bei Teilnichtigkeit der übrige Teil des Rechtsgeschäfts wirksam. Für das Vorliegen dieser Ausnahme bedarf es der Anführung von Tatsachen, die einen solchen Schluß rechtfertigen; es muß eine auf tatsächlichen Feststellungen beruhende Begründung dafür gegeben werden, daß die Beteiligten das

Geschäft so, wie es sich ohne den nichtigen Teil darstellt, also mit dem Inhalt des Restgeschäfts, abgeschlossen haben würden(RGZ 141, 109; 146, 118; Palandt, § 139 Bem 3). Der Ausspruch des Beschwerdegerichts, die Einigung über die übrigen Streitpunkte sei von der Höhe des objektiv volkswirtschaftlich gerechtfertigten Pachtzinses und der Art seiner Feststellung völlig unabhängig, entbehrt der hiernach erforderlichen tatsächlichen Begründung, vor allem auch aus der Willensrichtung der Beteiligten, die den Vergleich geschlossen haben, und muß daher willkürlich erscheinen. Es spricht nach dem Inhalt der Akten (der schriftsätzlichen Stellungnahme der Beteiligten zu dieser Frage vor Abschluß des Vergleichs) alle Erfahrung dagegen, daß die Antragstellerin sich mit einem Abzug von 15 % an dem volkswirtschaftlich gerechtfertigten Pachtpreis einverstanden erklärt habe ohne Rücksicht darauf, durch wen und wie dieser Pachtpreis festgesetzt werde; vielmehr spricht alle Erfahrung dafür, daß sie, wie sie auch in der Rechtsbeschwerdebegründung geltend macht, nur in der Erwartung, der vom Schätzungsausschuß auf Grund der für ihn maßgebenden Richtlinien verbindlich festzulegende Pachtzins werde so hoch liegen, daß selbst bei Einräumung eines 15-prozentigen Nachlasses und eines Nachlasses von 1 000 DM für die Verpflegung der Witwe W[redacted] immer noch eine wesentliche Erhöhung der Pacht erfolgen werde, sich mit diesen den vom Schätzungsausschuß festzulegenden Pachtzins mindernden Bestimmungen einverstanden erklärt hat. Sie hatte bis zum Abschluß des Vergleichs an ihrer Auffassung festgehalten, daß die vom Antragsgegner in Anspruch genommene Vergünstigung bei der Preisbemessung, wie sie der An-

tragsgegner aus seiner Stellung als Schwiegersohn des Verpächters entsprechend der für ihn günstigen Preisbemessung im Pachtvertrag verlangte, wie sie bis dahin aber weder im Pachtvertrag noch auch im Vergleich vom 9. November 1948 ausdrücklich festgelegt worden war, ihr gegenüber nicht in Betracht komme. Daß jemand in der einen Frage einem für den Verfahrensgegner günstigen Standpunkt vorbehalt- und bedingungslos zustimmt ohne Rücksicht darauf, welches Schicksal dem eigenen erhebliche Vorteile offenlassenden Standpunkt in einer anderen Frage beschieden sein möge, zumal wenn, wie hier, beide Fragen für den eigentlichen Gegenstand des Verfahrens, für die Höhe des zu zahlenden Pachtzinses, in gleicher Weise von unmittelbarer Bedeutung sind, widerspricht nicht nur aller Erfahrung des Lebens, sondern auch den Gepflogenheiten rechtskundig beratener Beteiligter bei Vergleichsverhandlungen und Vergleichsabschlüssen; die Antragstellerin war im Vergleichstermin nicht nur mit ihrem Mann, sondern auch noch mit ihrem Rechtsanwalt erschienen.

Nun steht zwar die herrschende Auffassung auf dem Standpunkt, daß, wenn in einem Pachtvertrage selbst bereits eine nach § 2 Abs 2 RFO unzulässige Schiedsgerichtsvereinbarung enthalten ist, diese Teilnichtigkeit nicht die Nichtigkeit des ganzen Vertrages zur Folge habe, sondern der Pachtvertrag im übrigen rechtswirksam bleibe (Pritsch aaO, § 2 Bem III; Sauer-Weisser aaO § 2 Anm 6; Reineke aaO). Diese aus dem Zweck des Pachtschutzes hergeleitete und bereits im Mieterschutzrecht (vgl RG vom 8. Mai 1925, Gruch 68, 518, teilweise auch wiedergegeben

in dem Aufsatz von Meyerowitz JW 1927, 555) anerkannte Auslegung findet darin ihre Stütze, daß ohne eine solche Auslegung der vom Gesetzgeber gewollte Pachtschutz, nämlich eine möglichst weitgehende Sicherung des Besitzstandes des Pächters, in Frage gestellt würde und daß deshalb die Annahme einer bloßen Teilnichtigkeit allein dem Zwecke des Gesetzes gerecht werde. Ein solcher Zweck entfällt aber bei dem Vergleich vom 6. Juli 1951; ohne Rücksicht auf eine teilweise oder gänzliche Nichtigkeit desselben bleibt der Pachtvertrag bei Bestand und der Antragsgegner im Pachtbesitz bis zu dem im Pachtvertrag bestimmten Ablauf des Pachtverhältnisses.

Hiernach muß schon jetzt die vom Beschwerdegericht dem Vergleich vom 6. Juli 1951 gegebene Auslegung einer bloßen Teilnichtigkeit als unmöglich abgelehnt und von einer gänzlichen Nichtigkeit des gesamten Vergleichs ausgegangen werden. Irgendwelche Tatsachen, die für eine bloße Teilnichtigkeit sprechen könnten, sind nicht vorgebracht, auch nicht erkennbar.

3. Aus der Nichtigkeit der Pachtpreisfestsetzung durch den Schätzungsausschuß folgt, daß das Beschwerdegericht mit Recht den für die Zeit vom 1. April 1950 bis zum 30. September 1951 auf Grund der Festsetzung durch den Schätzungsausschuß geltend gemachten Anspruch auf Zahlung des Pachtzinses abgewiesen hat. An einer höheren Pachtzinsfestsetzung, als sie im Vergleich vom 9. November 1948 festgelegt worden ist, fehlt es bisher. Da der Vergleich vom 9. November 1948 allem Anschein nach bisher weder von der unteren Landwirtschaftsbehörde (Art VI KRG

Nr 45; Art III Nr 6 und Art VI BrMilRegVO Nr 45 sowie §§ 4, 28 ff LVO), noch vom Landwirtschaftsgericht selbst (§ 16 Abs 3 LVO) genehmigt worden ist, wegen der darin enthaltenen Preiserhöhung aber noch eine Genehmigung erforderlich ist (etwaige aus dem vom Bundestag verabschiedeten, aber noch nicht in Kraft getretenen Landpachtgesetz sich ergebenden Änderungen der Rechtslage auf dem Gebiete des Preisstops und der Genehmigungspflicht von Landpachtverträgen, § 6 des Regierungsentwurfs zum Landpachtgesetz, Bundestagsdrucksache Nr 1812, können nicht beachtet werden), würde sogar der Vergleich vom 9. November 1948 zur Zeit noch schwebend unwirksam sein.

Der Pachtzinsanspruch würde übrigens auch nicht der Antragstellerin, sondern deren Ehemann auf Grund des ehemännlichen Verwaltungs- und Nutznießungsrechts zustehen (§ 1383 in Verbindung mit § 1068 BGB; RGZ 124, 325 (329)). Da ein Teil der verpachteten Flächen ausweislich der Grundakten auf den Sohn Fritz der Eheleute K[redacted] übertragen worden und dieser am 8. September 1948 im Grundbuch als Eigentümer eingetragen worden ist, wobei den Eheleuten K[redacted] der Nießbrauch eingeräumt worden ist, würden auch insoweit die aus dem eigenen Nießbrauch des Ehemanns und aus dem der Antragstellerin als Ehefrau zustehenden Nießbrauch sich ergebenden Pachtzinsansprüche (vgl OLG Kiel OLG 40, 68) dem Ehemann zustehen und es zur rechtswirksamen gerichtlichen Geltendmachung durch die Antragstellerin selbst wohl einer Abtretung durch den Ehemann bedurft haben.

Die Rüge der Rechtsbeschwerdeführerin, das Beschwer-

rücknahme ihres Zahlungsanspruchs entschließen würde. In beiden Fällen hätte eine Aufhebung und Zurückverweisung für die Antragstellerin nur weitere Kosten zur Folge.

Wenn die Rechtsbeschwerde geltend macht, die Antragstellerin habe im Beschwerdeverfahren nur mehr den Zahlungsantrag gestellt, und rügt, das Beschwerdegericht habe über einen nicht mehr von ihr gestellten Antrag (nämlich den auf Festsetzung des Pachtzinses) entschieden und damit gegen den im § 308 ZPO zum Ausdruck gekommenen Rechtsgrund, der auch im Verfahren in Landwirtschaftssachen Anwendung finden müsse, verstoßen, so würde bei Berechtigung dieser Rüge die Rechtsbeschwerde zu dem Ergebnis führen, daß es bei der Abweisung des Zahlungs-

anspruchs sein Bewenden haben müßte und der Pachterhöhungsantrag als nicht mehr anhängig nicht mehr sachlich beschieden werden könnte; die Antragstellerin wäre dann also in vollem Umfange im Verfahren unterlegen und müßte auch sämtliche Kosten des Verfahrens tragen, während das Beschwerdegericht die Kosten auf beide Verfahrensbeteiligte verteilt hat. Eine solche Behandlung ihrer Anträge würde aber sicher nicht dem Willen der Antragstellerin entsprechen. Es erscheint daher unbedenklich, wenn das Beschwerdegericht - als dem Willen der Antragstellerin entsprechend - davon ausgegangen ist, daß der Zahlungsantrag und auch der Pachterhöhungsantrag (der übrigens zeitlich über die vom Zahlungsanspruch erfaßten Pachtabschnitte, nämlich über den 1. Oktober 1951 hinausging) als noch gestellt anzusehen seien; auch der Antragsgegner hat den Pachterhöhungsantrag nicht als durch den Zahlungsantrag erledigt angesehen, sondern weiterhin eine Zurückweisung des Pachterhöhungsantrages erstrebt. Man wird daher die Verfahrenslage im Beschwerdeverfahren dahin beurteilen müssen, daß der Zahlungsantrag dem Pachterhöhungsantrag lediglich für die Zeit vom 1. April 1950 bis zum 1. Oktober 1951 vorgehen sollte, also insoweit als in erster Linie gestellt, im übrigen aber der Pachterhöhungsantrag als aufrechterhalten, also als hilfsweise gestellt anzusehen war. Das Beschwerdegericht war daher nicht gehindert, über beide Anträge sachlich zu befinden. Auch das Rechtsbeschwerdegericht hat sich sachlich mit dem Pachterhöhungsantrag zu befassen, zu dessen Bescheidung durch das Beschwerdegericht die Rechtsbeschwerde im Zusammenhang mit der Frage der offenbaren Unbilligkeit der Festsetzung durch den Schätzungsausschuß

mehrere Rügen erhoben hat.

4.a) Zur Frage des hiernach in der Rechtsbeschwerdeinstanz sachlich nachzuprüfenden volkswirtschaftlich gerechtfertigten Pachtpreises hat sich das Beschwerdegericht auf den Standpunkt gestellt, daß einer Neufestsetzung des Pachtzinses auf Grund von § 5 RPO der Vergleich vom 9. November 1948 nicht im Wege stehe, auch wenn der Vergleich entgegen dem von der Antragstellerin erst im Beschwerdeverfahren eingenommenen Standpunkt rechtsbeständig sei. Dem ist zuzustimmen. Wie das Beschwerdegericht unter Mißbilligung des Rechtsstandpunktes des Amtsgerichts darlegt, ist bei einer Entscheidung aus § 5 RPO nicht zu prüfen, ob die Verhältnisse sich seit dem Vertragschluß und damit auch seit einer Neufestsetzung der Pachtleistungen durch Vergleich oder gerichtliche Entscheidung wesentlich geändert haben; auch ohne eine Änderung der Verhältnisse kann sowohl vom Verpächter wie auch vom Pächter auf Grund von § 5 RPO eine Neufestsetzung der Pachtleistungen verlangt werden, wenn der bisherige Pachtzins volkswirtschaftlich nicht gerechtfertigt ist. Auf den Grund, aus dem der Pachtzins volkswirtschaftlich nicht gerechtfertigt ist, und auch auf den Zeitpunkt, von wann ab dies der Fall ist, kommt es nicht an (Sauer-Weisser aaO, § 5 Anm 8 u 10; Hopp, Reichspachtschutzordnung, 2. Aufl 1944, § 5 Bem 1; Pritsch bei Vogels-Hopp, Rechtsprechung in Erbhofsachen zu § 5 RPO Nr 2 u Nr 6; Reineke aaO Satz 2 drittletzter Absatz zu § 5). Wenn § 7 des vom Bundestag verabschiedeten, aber noch nicht verkündeten Landpachtgesetzes (Bundestagsdrucksache Nr 1812) zu der Regelung, wie sie vor Erlaß der Reichs-

pachtschutzordnung oder schon vor Erlaß des Gesetzes vom 30. September 1937 (RGBl I, 1051; vgl dazu Pritsch, Pachtnotrecht S 1 u 4 und Bem A zu § 5 RPO; Sauer-Weisser aaO § 5 Anm 9) bestand, zurückkehrt, das für eine Neufestsetzung von Pachtleistungen eine Änderung und sogar eine wesentliche Änderung der Verhältnisse verlangt und Anträge auf Neufestsetzung erst nach Ablauf von zwei Jahren seit Abschluß des Pachtvertrages zuläßt, so ist das für die auf den vorliegenden Fall anzuwendende Reichspachtschutzordnung ohne Bedeutung. Es kommt daher auf die Frage, ob die Rechtsbeständigkeit des Vergleichs vom 9. November 1948 durch die von der Antragstellerin erst im Beschwerdeverfahren vorgebrachten Umstände (Notlage und irrtümliche Annahme eines Stoppreises von 25 DM) in Frage gestellt wird, nicht weiter an und ebenso auch nicht auf die Rügender Rechtsbeschwerde (Nr 4 der Rechtsbeschwerdebegründung), das Beschwerdegericht habe das Vorliegen dieser Umstände zu Unrecht verneint.

b) Daß von dem festzusetzenden volkswirtschaftlich gerechtfertigten Pachtpreis nicht mehr auf Grund des Vergleichs vom 6. Juli 1951 ein Abzug von 15 % zu machen ist, ergibt sich bereits aus den Ausführungen oben unter Nr 2, nach denen der gesamte Vergleich nichtig ist. Wenn das Beschwerdegericht meint, daß aber auch sonst die "durch verwandtschaftliche Rücksichten bestimmte Grundlage des Pachtverhältnisses", wie sie auch nach dem Vergleich vom 9. November 1948 erhalten geblieben sei, und damit die "bisher festzustellende Begünstigung des Pächters" bestehen bleiben müsse, so erscheint das schon allgemein nicht unbedenklich; denn der Antragsgegner hatte

selbst im damaligen Pachtschutzverfahren (LwP 24/48; Schriftsatz vom 6. November 1948 unter II) geltend gemacht, von einer Absicht des Verpächters, ihm besonders günstige Bedingungen einräumen zu wollen, sei keine Rede gewesen, es müsse davon ausgegangen werden, daß der Verpächter den mit ihm vereinbarten Pachtzins als eine normale Pachtzahlung angesehen habe. Und selbst wenn dies damals dem Willen des Verpächters, wie seinem Testament vom 25. November 1942 entnommen werden kann, entsprochen haben mag, so ergibt sich daraus noch nicht ohne weiteres, daß diese Vergünstigung eine unabänderbare Grundlage nach dem Willen des Erblassers bleiben sollte, daß dies insbesondere auch so bleiben sollte, wenn durch bis zu seinem Tode noch nicht voraussehbare Belastungen des Hofes der einkommende Pachtzins für den Erben des Hofes nicht mehr ausreichen werde, die Lasten des Hofes zu tragen und die Erhaltung des Hofes in der Hand seines Erben und weiterer Nachkommen, die ihm nach Inhalt der Testamente besonders am Herzen lag und die er in der Form der Selbstbewirtschaftung und möglichst ohne Abveräußerungen vom Hof erreichen wollte, sicherzustellen. Es spricht viel dafür, daß der Erblasser, der von einer Belastung des Hofeserben mit 80 000 DM in seinen Testamenten ausging, unverändert am Pachtvertrag und Testament nicht festgehalten haben würde, wenn er erkannt hätte, daß der Hofeserbe außerdem in unvorhergesehener Weise mit Lasten (Soforthilfeabgabe und Lastenausgleich) und einer Schuld von vielleicht 120 000 DM für Rückerwerb des Inventars bei Pachtende (§ 2a Abs 3 des Pachtvertrages) belastet werden würde. Daß der Verpächter bis zu seinem Tode mit Pachterhöhungswünschen an den

Antragsgegner nicht herangetreten ist, würde in diesem Zusammenhang nichts besagen, da bis dahin die Verhältnisse sich noch nicht grundlegend geändert hatten. Abschließend braucht hierzu aber nicht Stellung genommen zu werden; denn wie bereits vorstehend unter a) dargelegt ist, steht eine bei Pachtabschluß eingeräumte Vergünstigung einer Neufestsetzung des Pachtpreises in der volkswirtschaftlich gerechtfertigten Höhe nicht im Wege. Ein günstiger oder ungünstiger Pachtpreis wird sich bei der Festsetzung des volkswirtschaftlich gerechtfertigten Pachtpreises nur dahin auswirken, daß im Rahmen des bei der Festsetzung bestehenden Ermessens die Festsetzung der Grenze des Günstigen oder Ungünstigen angenähert wird. Der Auffassung des Beschwerdegerichts, daß die Vorschrift des § 5 RPO keine Handhabe dafür biete, das durch die persönlichen Beziehungen der Vertragschließenden in seiner Ausgestaltung beeinflußte Vertragsverhältnis dieses Charakters zu entkleiden und zu einem normalen Pachtverhältnis umzuwandeln, wie es unter fremden Personen möglicherweise vereinbart worden wäre, kann in dieser Allgemeinheit nicht zugestimmt werden (vgl auch Sauer-Weisser aaO § 5 Anm 8). Ein solcher Grundsatz wäre insbesondere mit der zwingenden Bestimmung des § 2 Abs 1 RPO nicht vereinbar und würde Tür und Tor dafür öffnen, unter Angabe besonderer Gründe für einen besonders niedrigen oder hohen Pachtzins im Pachtvertrag eine Abänderung des Pachtzinses auf die volkswirtschaftlich gerechtfertigte Höhe auszuschließen.

c) Im Vergleich vom 9. November 1948 ist gesagt, daß, wenn nach der gesetzlichen Regelung über den Lastenaus-

gleich bestimmt werde, daß eine Abwälzung auf den Pächter statthaft sei, der Antragsgegner insoweit den Lastenausgleich zu tragen habe. Das Amtsgericht hat daraus den Schluß gezogen, daß gesetzlich eine Abwälzung nicht zulässig und damit auch auf dem Umweg über eine Pachtzinserhöhung nicht möglich sei. Das Beschwerdegericht hat zur Frage der Berücksichtigung der Lastenausgleichs- (Soforthilfe-) Belastung im Rahmen des volkswirtschaftlich gerechtfertigten Pachtpreises nicht besonders Stellung genommen. Es kommt unter Berücksichtigung der Verhältnisse des Hofes (der Bodenbeschaffenheit, der Acker- und Weideflächen, der Lage der Grundstücke zum Hof und vor allem auch der betriebswirtschaftlich ungünstig zueinander liegenden Wirtschaftsgebäude) und unter Berücksichtigung der Äußerung des Geschäftsführers der zuständigen Kreisstelle der Landwirtschaftskammer, der es vor dem von der Landwirtschaftskammer eingereichten Gutachten des Diplom-Landwirts Wü[redacted] den Vorzug gegeben hat, zu dem Ergebnis, daß "ohne die verwandtschaftliche Kürzung von 15 %" für die Zeit bis zum 1. Oktober 1951 ein Barpachtzins von 30,10 bis 30,15 DM für den Morgen gerechtfertigt und angemessen sei; unter Berücksichtigung der Unterhaltsverpflichtung gegenüber der Witwe W[redacted], die das Beschwerdegericht mit täglich 1,50 DM bewertet, kommt es zu einem Gesamtpachtpreis von 31,60 DM je Morgen, den es für die Zeit bis zum 1. Oktober 1951 als volkswirtschaftlich gerechtfertigt bezeichnet. Es hat diesen Pachtpreis mit den Pachtpreisen verglichen, die bei der Verpachtung vergleichbarer Höfe im Kreise S[redacted] in den Jahren 1949 bis zum Frühjahr 1951 vereinbart worden sind. Die bei diesen etwas höher liegenden Pachtpreise haben nach Ansicht des

Beschwerdegerichts ihren Grund darin, daß die in Betracht kommenden Höfe entweder in der Anlage ihrer Gebäude und ihrer sonstigen Einrichtungen oder in der Güte des Bodens den hier fraglichen Hof übertreffen. Den für einen Hof in R[redacted] von 50 ha Größe im Juni 1951 vereinbarten Pachtzins von 1 z Weizen und 1 z Roggen, die das Beschwerdegericht mit etwa 40 DM bewertet, berührt das Beschwerdegericht nur unter dem Gesichtspunkt, dieser Pachtpreis spreche nicht dafür, daß der vom Schätzungsausschuß ermittelte Pachtpreis auf der Ebene der Pachtpreise liege, wie sie im Kreise S[redacted] angemessen seien. Die Höhe des von den Mitgliedern des Schätzungsausschusses mit 46 DM je Morgen für die Zeit vom 1. Oktober 1950 ab als volkswirtschaftlich gerechtfertigt angegebenen Pachtzinses lehnt das Beschwerdegericht mit der Begründung ab, daß es sich hier zwar um sachlich qualifizierte Männer handle, daß diese aber das allgemeine Pachtpreisniveau der Soester Gegend außer acht gelassen hätten, offenbar deshalb, weil sie alle in einem anderen Wirtschaftsgebiet ihre Tätigkeit ausübten.

Den Rügen der Rechtsbeschwerde, das Beschwerdegericht habe die Verhältnisse des Hofes in R[redacted] nicht genügend berücksichtigt, in Wirklichkeit ergebe sich für diesen eine Pacht im Werte von 3 z Korn, auch komme den früher vereinbarten Pachtpreisen im Kreise S[redacted] allein keine ausschlaggebende Bedeutung zu, da der allgemein volkswirtschaftlich gerechtfertigte Pachtpreis maßgebend sei, ist nicht jede Berechtigung abzusprechen. Eine Ausrichtung des für einen Hof ermittelten angemessenen Pachtpreises anhand vergleichbarer Pachtpreise in

der fraglichen Gegend ist an sich wertvoll und sachgemäß (Hopp aaO § 5 Bem 3 c; Pritsch, Pachtnotrecht § 5 Bem III), sie kann aber nicht ohne weiteres maßgebend sein. Der Umstand, daß die Mitglieder des Schätzungsausschusses, deren besondere Sachkunde auch vom Beschwerdegericht anerkannt wird, nach Abzug der dem Verpächter obliegenden Lasten einen Nettopachtzins von 8 bis 10 % des (nach Abzug des auf das dem Pächter gehörende Inventar entfallenden Teiles des) berichtigten Einheitswertes als volkswirtschaftlich gerechtfertigt ansehen, in Westfalen-Lippe aber, wie dem Senat aus einer Veröffentlichung in Nr 30 der landwirtschaftlichen Zeitschrift der Nord-Rheinprovinz vom 18. Juli 1951 bekannt ist, nur 5 bis 7 % des Einheitswertes vom Pachtausschuß des Westfälisch-Lippischen Landwirtschaftsverbandes empfohlen werden, legt den Gedanken nahe, daß diese Unterschiede sich aus einer grundsätzlich verschiedenen Einstellung zur Frage der Beteiligung des Pächters am Lastenausgleich (Soforthilfeabgabe) ergeben. Denn die drei Mitglieder des Sachverständigenausschusses sind in den Regierungsbezirken Hannover und Hildesheim im Lande Niedersachsen ansässig. In diesem Wirtschaftsgebiet wird aber vom Niedersächsischen Landvolk empfohlen, daß der Pächter "nach billigem Ermessen einen Teil der das Verpächtervermögen betreffenden Soforthilfeabgabe übernehme" (vgl RechtdLandw 1951, 289 unter II, 3); in der Empfehlung wird allerdings darauf hingewiesen, daß durch eine solche Beteiligung die Pacht sich nicht zu sehr von dem entfernen dürfe,"was als landes- und gebietsüblicher Pachtzins anzusehen ist". Mit dieser Einschränkung soll grundsätzlich der Pächter an der

Aufbringung der Lasten der Soforthilfe und des Lastenausgleichs beteiligt werden. Die bereits erwähnte Empfehlung des Westfälisch-Lippischen Landwirtschaftsverbandes schließt aber eine Beteiligung des Pächters an "den Leistungen für den Lastenausgleich oder die Soforthilfeabgabe" aus. Diese grundsätzlich verschiedenen Auffassungen in der Frage der Bemessung des volkswirtschaftlich gerechtfertigten Pachtpreises müssen auf der einen oder anderen Seite von rechtsirrigen Erwägungen beeinflußt sein. Diese aufzuzeigen und damit zu beseitigen, ist Aufgabe des Rechtsbeschwerdegerichts.

Es ist nicht zu verkennen, daß der Lastenausgleich und die durch ihn abzulösende Soforthilfeabgabe (§ 25 SHG; §§ 39, 41 des Entwurfs eines Gesetzes über den allgemeinen Lastenausgleich idF des Ausschusses für den Lastenausgleich, Bundestagsdrucksache Nr 3300; §§ 31, 33 des Regierungsentwurfs, Bundestagsdrucksache Nr 1800) im Ausgangspunkt als eine nur den Sachwertbesitzer, also den Verpächter, treffende Abgabe von der Vermögenssubstanz gedacht war (vgl Präambel zum Währungsgesetz und § 29 UmstG). An dem Grundsatz einer Vermögensabgabe hält auch die Gesetzgebung über den Lastenausgleich fest (vgl Kunze, Lastenausgleich vor der Entscheidung, 1951, sowie Begründung zum Regierungsentwurf, Bundestagsdrucksache Nr 1800 Anl 1 b und schriftlicher Bericht des Ausschusses für den Lastenausgleich zum Entwurf eines Gesetzes über den Lastenausgleich, Bundestagsdrucksache Nr 3300). An allen vorgenannten Stellen wird aber übereinstimmend hervorgehoben (vgl insbesondere S 3 und 10 des vorgenannten Berichtes), daß eine sofortige oder alsbaldige wirkliche Vermögensab-

gabe mit Eingriffen in die Substanz oder mit sofortigen Kapitalbelastungen zur Zerstörung wirtschaftlicher Einheiten führen müsse und damit im Interesse der Gesamtwirtschaft nicht möglich sei, daß vielmehr eine Abtragung der Vermögensabgabe innerhalb von 30 Jahren nötig sei, damit "im Normalfall die Leistung der laufenden Zahlungen aus dem Ertrage möglich ist". Über diese grundsätzliche Lösung hat auch bei der zweiten und dritten Lesung der Gesetzesvorlage im Bundestag (Mitte Mai 1952) bei den Regierungsparteien und den Parteien der Opposition nach den Verlautbarungen in Presse und Rundfunk Einverständnis geherrscht, so daß von ihr als einer sicheren Grundlage bei der gesetzlichen Regelung ausgegangen werden kann. Wenn aber nach der Absicht des Gesetzgebers die Lastenausgleichsabgabe und ihr Vorläufer in Gestalt der Soforthilfeabgabe aus den Erträgen der Betriebe sollen herausgewirtschaftet werden können, dann ist auch damit zu rechnen, daß die Rentabilität und damit die Preisgestaltung für die Betriebe grundsätzlich so gehalten werden, daß dem tüchtigen, selbstwirtschaftenden Eigentümer grundsätzlich eine Erwirtschaftung möglich ist. Dann nimmt aber zwangsläufig auch ein Pächter an den Vorteilen einer aus dem Lastenausgleich sich ergebenden Preisgestaltung teil, und es ist daher volkswirtschaftlich gerechtfertigt, daß er auch im Verhältnis zum Verpächter in angemessener billiger Weise an der Aufbringung der Lasten teilnimmt. Der Gesetzgeber selbst hat übrigens bei Vor- und Nacherbschaft und beim Nießbrauch, wenn der Nießbraucher nicht schon wegen Bestehens des Nießbrauchs vor dem 21. Juni 1948 selbst mit dem Wert seines Nießbrauchs zum Lastenausgleich herangezogen wird, eine Be-

lastung beider Teile mit den Lastenausgleichsverpflichtungen ins Auge gefaßt (§ 67 des Ausschußentwurfs, § 45 des Regierungsentwurfs). Der erkennende Senat hat im Beschluß vom 29. April 1952 (V BLw 66/51) im Verhältnis zwischen Eigentümer und Nießbraucher bereits eine Beteiligung beider an der Aufbringung der Soforthilfeabgabe als zulässig bezeichnet. Bei einer solchen Beteiligung des Pächters handelt es sich nicht um eine Abwälzung der Soforthilfe oder des Lastenausgleichs im Sinne von § 23 SHG und auch nicht im Sinne des Vergleichs vom 9. November 1948, sondern um eine Berücksichtigung im Rahmen des volkswirtschaftlich gerechtfertigten Pachtpreises. Da dieser Umstand entsprechend den Empfehlungen des Westfälisch-Lippischen Landwirtschaftsverbandes bei Abschluß neuer Pachtverträge und auch bei der Neufestsetzung von Pachtleistungen in seinem Bereich und damit auch im Kreise S[redacted] aller Wahrscheinlichkeit nach bisher nicht berücksichtigt worden ist und demgemäß die sich auf solche Pachtzinsbemessungen stützende Entscheidung des Beschwerdegerichts von Rechtsirrtum beeinflußt sein wird, muß eine erneute Prüfung des Sachverhalts unter Berücksichtigung dieses Gesichtspunktes durch das Beschwerdegericht erfolgen. In welchem Umfange der Antragsgegner im vorliegenden Fall an der Belastung der Antragstellerin durch die Soforthilfe und den Lastenausgleich zu beteiligen ist, muß dem Ermessen des Beschwerdegerichts überlassen bleiben. Einen Anhaltspunkt, von wann ab und in welchem Umfange eine Beteiligung des Antragsgegners in Betracht kommt, wird das Beschwerdegericht aus der von ihm noch weiter zu ermittelnden Handhabung der Domänenverwaltung entnehmen können, die, so-

weit dem Senat bekannt ist, in Westfalen schon seit längerer Zeit einen Teil der Soforthilfeabgabe ihren Pächtern auferlegt hat.

Der Sachverhalt bedarf daher insoweit einer erneuten Prüfung durch das Beschwerdegericht. Eine Aufklärung durch das Rechtsbeschwerdegericht, wie sie die Rechtsbeschwerdeführerin durch Antrag auf Vernehmung zweier von ihr benannter Sachverständiger (unter Nr 3 der Rechtsbeschwerdebegründung) unter Hinweis auf § 11 Abs 2 LVR anregt, kommt nicht in Frage.

5. Hinsichtlich des Zahlungsanspruchs war daher die Rechtsbeschwerde als unbegründet zurückzuweisen, im übrigen aber der angefochtene Beschluß aufzuheben und die Sache zu neuer Verhandlung und Entscheidung an das Beschwerdegericht nach § 11 Abs 3 LVR zurückzuverweisen, dem auch die Entscheidung über die Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens zu übertragen war.

Im weiteren Verfahren wird das Beschwerdegericht auch noch folgendes zu beachten haben: Der Pachtvertrag vom 1. November 1938 gehört zum eingebrachten Gut der Antragstellerin (vgl bereits oben unter Nr 3). Gegen ihre Berechtigung, einen Pachtschutzantrag aus § 5 RPO zu stellen, dürften keine Bedenken bestehen (vgl Sauer-Weisser aaO, § 20 Bem A, 1 Abs 2); im vorliegenden Fall hat der Ehemann (durch Mitunterzeichnung der Vollmacht für den Rechtsanwalt und durch Auftreten in den Verhandlungsterminen) zu dem Vorgehen der Antragstellerin auch noch seine Zustimmung erteilt. Nun ist

die Antragstellerin aber nicht mehr Eigentümerin des ganzen Hofes in seiner früheren Größe von 127,5 ha, sondern sie hat in notarieller Verhandlung vom 14. Oktober 1946 davon schenkweise insgesamt fast 45 ha (insbesondere die an den Antragsgegner nicht verpachteten Holzungen) an ihren Sohn Fritz übertragen; dieser ist darauf am 8. September 1948 als Eigentümer der Grundflächen im Grundbuch eingetragen worden. Der Antragstellerin gehören daher zu Eigentum nur mehr 127,5 - 45 = rund 82,5 ha, während der Antragsgegner insgesamt noch rund 418 Morgen = rund 104,5 ha gepachtet hat. Rund 22 ha der Pachtung des Antragsgegners stehen daher im Eigentum des Sohnes der Antragstellerin. In der notariellen Verhandlung vom 14. Oktober 1946 ist erklärt, daß "die bestehenden Pachtverhältnisse übernommen werden", und der Antragstellerin und ihrem Ehemann "als Gesamtberechtigten" der Nießbrauch an den übertragenen Grundstücken eingeräumt worden. Die Antragstellerin und ihr Ehemann sind daher als Nießbraucher auf Grund von § 581 Abs 2 in Verbindung mit §§ 577, 571 BGB in die Rechtsstellung des Verpächters gegenüber dem Antragsgegner bei Grundstücken in Größe von rund 22 ha eingetreten. Soweit der Nießbrauch der Ehefrau zusteht, würde er zum eingebrachten Gut gehören und würden daher insoweit ebenfalls die eben entwickelten Grundsätze für ihr Antragsrecht gelten. Für den ihm bestellten Nießbrauch wird aber nur der Ehemann selbst als antragsberechtigt angesehen werden

können, so daß auch er am weiteren Verfahren als Antragsteller wird beteiligt werden müssen.

Dr. Pritsch Dr. Hückinghaus Dr. Tasche