

16

Für das Nachschlagewerk!
Für die Amtliche Sammlung!

1. Gesetz: LPG § 7 Abs 2; BGB § 593

Rechtssatz: Unter Pachtantritt ist auch bei Pachtverlängerungen die Übernahme der Pachtung auf Grund des ersten Pachtvertrages zu verstehen.

2. Gesetz: LPG § 7

Rechtssatz: Ist der Pachtzins nach Ablauf des zweiten Pachtjahres vom Antritt der Pacht ab neu festgesetzt worden, so ist für die Zulässigkeit eines neuen Antrages auf Änderung des Pachtzinses der erneute Ablauf von zwei Jahren nicht erforderlich. Für die Begründetheit eines solchen Antrages kommt es allein darauf an, ob seit der letzten Festsetzung eine Änderung der Verhältnisse entsprechend § 7 Abs 1 LPG eingetreten ist.

3. Gesetz: LVR § 4; LPG § 7

Rechtssatz: Ob eine die Neufestsetzung des Pachtzinses rechtfertigende Änderung der Verhältnisse eingetreten ist, ist Sache der tatrichterlichen Würdigung.

Aktenzeichen: V BLW 110./52

AG Goslar

Beschluß des BGH vom 2. März 1953

OLG Braunschweig

B e s c h l u ß

In der Landwirtschaftssache

der Saatzuchtwirtschaft Otto B [REDACTED] GmbH
in S [REDACTED], Kreis G [REDACTED],

Antragsgegnerin, Beschwerde- und Rechtsbeschwerde-
führerin,
vertreten durch Rechtsanwalt [REDACTED] in [REDACTED],

g e g e n

den Landwirt Fritz K [REDACTED] in S [REDACTED], Kreis G [REDACTED]

Antragsteller, Beschwerde- und Rechtsbeschwerde-
gegner,
vertreten durch die Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] und
[REDACTED] in [REDACTED],

wegen Erhöhung des Pachtzinses

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat für
Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 2. März 1953
unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche, der
Bundesrichter Dr. Hückinghaus und Dr. Piepenbrock sowie
der Obersten Landwirtschaftsrichter Ditges und Filter
beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluß des 1. Zi-
vilsenats des Oberlandesgerichts in Braunschweig
vom 26. September 1952 wird auf Kosten der Rechts-
beschwerdeführerin zurückgewiesen. Ausserhalb des
Rechtsbeschwerdeverfahrens entstandene Kosten sind
nicht zu erstatten.

- 2 -

G r ü n d e :

I.

Der Antragsteller ist Eigentümer eines etwa 100 Morgen grossen Hofes in S. (S. Nr.). Von diesem hat er durch schriftlichen Vertrag vom 8. Oktober 1927 "unter dem K. " ,4629 ha für die Zeit vom 1. Oktober 1927 bis zum 30. September 1945 an die Antragsgegnerin für einen Pachtpreis von 38 RM je Morgen verpachtet. Durch einen Nachtrag vom 19. Februar 1946 ist der Pachtvertrag um sechs Jahre, für die Zeit vom 1. Oktober 1945 bis zum 30. September 1951 ohne eine Änderung des Pachtzinses verlängert worden. Durch einen weiteren Nachtrag vom 25. Januar 1951 ist der Pachtvertrag erneut um sechs Jahre, für die Zeit vom 1. Oktober 1951 bis zum 30. September 1957 verlängert worden, wobei der Pachtpreis auf jährlich 172 DM je ha = insgesamt 1799,62 DM festgesetzt worden ist.

In dem gegenwärtigen von ihm im April 1952 anhängig gemachten Verfahren hat der Antragsteller beim Amtsgericht (Landwirtschaftsgericht) vom 1. Oktober 1951 ab Festsetzung des Pachtzinses auf 4 Zentner Weizen je Morgen und Jahr beantragt. Die Antragsgegnerin hat die Zulässigkeit einer Pachtänderung wegen der erst am 25. Januar 1951 erfolgten Neufestsetzung in Abrede genommen, die vom Antragsteller beanspruchte Pachterhöhung aber auch als nicht begründet bekämpft.

Das Amtsgericht hat durch Beschluß vom 28. Juni 1952 mit Wirkung vom 1. Oktober 1951 ab bei 36 Morgen den Pachtzins auf 75 DM und für die übrigen etwa 4 Morgen auf 60 DM je Morgen festgesetzt. Das Oberlandesgericht hat durch Beschluß vom 26. September 1952 die sofortige

Beschwerde der Antragsgegnerin zurückgewiesen. Mit der (vom Oberlandesgericht zugelassenen) Rechtsbeschwerde verfolgt die Antragsgegnerin ihren Antrag auf Zurückweisung des Pachterhöhungsantrages des Antragstellers weiter, hilfsweise bittet sie um Aufhebung des Beschwerdebeschlusses und Zurückverweisung der Sache an das Amtsgericht. Der Antragsteller bittet um Zurückweisung der Rechtsbeschwerde. Auf Wunsch des Antragstellers hat die Antragsgegnerin die Pachtgrundstücke am 30. September 1952 zurückgegeben, weil der Antragsteller sie an einen Flüchtling verpachten wollte.

II.

Bei Erlass der Entscheidung des Amtsgerichts (28. Juni 1952) galt noch die Reichspachtschutzordnung vom 30. Juli 1940, so dass sich Zulässigkeit und Ausmaß einer Änderung des Pachtzinses nach § 5 daselbst bestimmten. Mit dem 1. Juli 1952 ist aber das Landpachtgesetz vom 25. Juni 1952 in Kraft getreten (§ 20 Abs 1 LPG), so dass im Beschwerdeverfahren nach den Vorschriften dieses Gesetzes zu entscheiden war (§ 15 Abs 1 Buchst a in Verbindung mit § 7 LPG), wie auch vom Beschwerdegericht geschehen ist.

Nach § 7 Abs 1 LPG kann jeder Vertragsteil eine Änderung des Pachtzinses beantragen, wenn während des Laufs des Pachtvertrages eine wesentliche Änderung derjenigen Verhältnisse eingetreten ist, die für die Festsetzung des Vertragsinhalts maßgebend waren, und infolgedessen die gegenseitigen Verpflichtungen der Vertragsteile unter Berücksichtigung der ganzen Vertragsdauer in ein

grobes Mißverhältnis geraten sind. Nach Abs 2 daselbst kann der Antrag auf Änderung des Pachtzinses nicht vor Ablauf des zweiten auf den Antritt der Pacht folgenden Pachtjahres gestellt werden (sofern nicht, hier nicht in Frage kommend, "verwüstende Naturereignisse" die Änderung herbeigeführt haben).

Zur Frage des Pachtantritts führt das Beschwerdegericht (in Übereinstimmung mit den Gründen seines am selben Tage in der Sache 1 Wlw 33/52 erlassenen Beschlusses: RechtdLandw 1952, 289 = MDR 1953, 46 = NJW 1953, 23 = Nds Rpfl 1953, 23 (24/57)) aus: Die Pacht werde angetreten, wenn der Pächter den ihm verpachteten Gegenstand in Besitz nehme, um ihn entsprechend dem Inhalt des Pachtvertrages zu gebrauchen. Dieser rein tatsächliche Vorgang sei im vorliegenden Fall bereits im Jahre 1927 geschehen. Bei den späteren Verlängerungen des Pachtvertrages sei die Pacht nicht jeweils neu angetreten. Bei Verlängerungen von Pachtverträgen bleibe der Pächter wie bei der Neufestsetzung anderer Pachtbedingungen als der Pachtzeit im Besitz des Pachtgegenstandes. Da dem Pächter der Besitz nicht neu übertragen werde, erscheine es nicht zutreffend, in solchen Fällen von einem Antritt der Pacht zu sprechen. Bedenken gegen diese aus dem Wortlaut des Gesetzes sich ergebende Auslegung könnten aus dem Zweck des Landpachtgesetzes nicht hergeleitet werden.

Die Rechtsbeschwerde bekämpft diesen Standpunkt und stützt sich dabei auf Fischer-Wöhrmann, Das Landpachtgesetz S 64 oben Bem IV zu § 7 und auf die kritische Besprechung von Wöhrmann in RechtdLandw 1952, 290 zu der

oben genannten Entscheidung des Beschwerdegerichts. Der Rechtsauffassung des Beschwerdegerichts ist jedoch zuzustimmen.

Zutreffend geht das Beschwerdegericht davon aus, daß bei Pachtverlängerungen als Pachtantritt nur der Zeitpunkt des Pachtantritts bei Beginn des ganzen Vertragsverhältnisses angesehen werden kann. Der Begriff des Pachtantritts wird bereits im landwirtschaftlichen Pachtrecht des Bürgerlichen Gesetzbuchs verwandt (§ 593 Abs 1 u 2). Nach dieser gesetzlichen Regelung hat der Pächter eines Landgutes von den bei der Beendigung der Pacht vorhandenen landwirtschaftlichen Erzeugnissen ohne Rücksicht darauf, ob er bei dem Antritt der Pacht solche Erzeugnisse übernommen hat, so viel zurückzulassen, als zur Fortführung der Wirtschaft bis zu der Zeit erforderlich ist, zu welcher gleiche oder ähnliche Erzeugnisse voraussichtlich gewonnen werden. Soweit er hier nach landwirtschaftliche Erzeugnisse in grösserer Menge oder besserer Beschaffenheit zurückzulassen verpflichtet ist, als er bei Antritt der Pacht übernommen hat, kann er von dem Verpächter Ersatz des Wertes verlangen. Diese gesetzliche Regelung führt bei Pachtverlängerungen nur dann zu einem einwandfreien befriedigenden Ergebnis, wenn als Pachtantritt für die ganze Vertragszeit der Antritt der Pacht bei Beginn des ursprünglichen Vertragsverhältnisses angenommen wird. Denn von einer Pflicht des Pächters zur Zurücklassung von Erzeugnissen entsprechend § 593 BGB kann nicht die Rede sein, wenn er selbst infolge einer (ausdrücklich oder stillschweigend vereinbarten oder einer durch Gesetz oder vom Gericht ange-

ordneten) Verlängerung das Pachtverhältnis fortsetzt; eine solche Pflicht kann nur angenommen werden, wenn der Betrieb des Landgutes in andere Hände, in die des Verpächters oder eines neuen Pächters, übergeht. Damit im Einklang steht auch die praktische Handhabung bei der Abwicklung landwirtschaftlicher Hofpachtungen: Bei der Übernahme der Pachtung zu Beginn des ursprünglichen Pachtverhältnisses und bei der endgültigen Beendigung des Pachtverhältnisses (nach etwaiger Verlängerung) werden die auf dem Landgut vorhandenen landwirtschaftlichen Erzeugnisse mengen- und wertmässig festgestellt und es findet eine Auseinandersetzung zwischen Verpächter und Pächter entsprechend den zu diesen beiden Zeitpunkten ermittelten Werten statt, nicht aber jedesmal auch zum Zeitpunkt des Eintritts einer Pachtverlängerung. Schliesslich steht dem Pachtantritt auf seiten des Pächters die Überlassung des Pachtgegenstandes an den Pächter auf der Seite des Verpächters gegenüber (§ 580 Abs 2 in Verbindung mit §§ 536, 537, 571, 577, 578 BGB); wie eine Pachtüberlassung nur einmal bei Beginn der gesamten Pachtzeit in Frage kommen kann und nicht jedesmal erneut bei einer Pachtverlängerung (RGRK § 571 Anm 2 b; OLG Hamburg vom 3. Dezember 1902, OLG 7, 21), so kann ihr auch nur ein einmaliger Pachtantritt bei Beginn der gesamten Pachtzeit ohne Rücksicht auf spätere Verlängerungen entsprechen.

Es besteht kein sachlicher Grund, den Begriff des Pachtantritts im Landpachtgesetz anders als im Sinne des allgemeinen landwirtschaftlichen Pachtrechts des Bürgerlichen Gesetzbuchs zu verstehen. Im Regierungsentwurf (Bundestagsdrucksache Nr 1812) war die zweijährige Frist,

nach deren Ablauf frühestens die Änderung eines Pachtvertrages und damit auch die Abänderung des Pachtzinses sollte verlangt werden können, vom Abschluß des Pachtvertrages ab bemessen. Im Bundestag ist diese Frist dann vom Antritt der Pacht ab bemessen worden (vgl. Bericht des Abgeordneten Dannemann S 8740 der Verhandlungen des deutschen Bundestages, Stenographische Berichte). Damit sind also gegenüber dem Regierungsentwurf die Voraussetzungen für einen Antrag auf Pachtzinsänderungen in zeitlicher Hinsicht erschwert, gleichzeitig ist aber auch eine Erleichterung gegeben worden, indem gegenüber dem Regierungsentwurf der zweite Halbsatz des § 7 Abs 2 eingeführt worden ist, wonach der Eintritt "verwüstender Naturereignisse" schon eine frühere Antragstellung zuläßt. Eine Begründung für diese Änderungen des Regierungsentwurfs ist im Bericht des Abgeordneten Dannemann nicht enthalten. Bei Beginn eines neuen Pachtverhältnisses die Voraussetzungen für eine Änderung des Pachtzinses zu erschweren, hat seinen guten Sinn. Der Gesetzgeber des Landpachtgesetzes wollte die Vertragstreue wieder herstellen und deswegen nicht allzubald, wie das bis dahin auf Grund von § 5 RPO jederzeit möglich war, die Vertragsteile von eingegangenen vertraglichen Pflichten mit Hilfe von Pachtschutzanträgen sich lossagen lassen können. Sie sollten grundsätzlich für eine gewisse Zeit an das von ihnen im Wege freier Vertragsgestaltung Vereinbarte gebunden sein. Eine freie Aushandlung der Vertragsbedingungen pflegt aber nur bei dem erstmaligen Abschluß eines Pachtvertrages zu erfolgen, nicht jedoch bei Verlängerungen mögen, diese nun besonders vereinbart oder stillschweigend eingetreten sein. Das war

vor allem der Fall, so lange noch der allgemeine Preisstop auch im Landpachtrecht (sogar schon beim erstmaligen Abschluß eines Pachtvertrages) eine Erhöhung der Pachtpreise über den Stand vom Herbst 1936 grundsätzlich nicht zuließ. Wenn der Verpächter bei einer Pachtverlängerung im Wege der Vereinbarung überhaupt eine Pachterhöhung erreichte, so mußte er sich schon mit einer recht geringfügigen begnügen; und ebenso war es auch in der Rechtsprechung der Landwirtschaftsgerichte bei Anträgen der Verpächter auf Erhöhung des Pachtzinses. Nur zögernd und hinter der wirklichen Entwicklung der Verhältnisse zurückbleibend wurden Pachterhöhungen von den Landwirtschaftsgerichten zugebilligt, wie dem Senat aus den Entscheidungen der Instanzgerichte bekannt ist (vgl. zuletzt noch Beschluß vom 17. Juni 1952, BGHZ 6, 241 = RechtdLandw 1952, 206 = MDR 1952, 603). Wenn also die Beseitigung des Preisstops auf dem Gebiete des Landpachtrechts (§ 6 Abs 1 LPG) bei langfristigen Pachtverträgen im Interesse des Pachtgedankens und der Förderung der Pachtfreudigkeit der Eigentümer sich auswirken soll, besteht im Gegensatz zu der von Wöhrmann (RechtdLandw 1952, 290) vertretenen Auffassung ein dringendes Bedürfnis dafür, bei Pachtverlängerungen aus der Zeit der Geltung der Reichspachtschutzordnung eine Änderung des Pachtzinses unter der Geltung des Landpachtgesetzes entsprechend seinen Vorschriften weitgehend zuzulassen, damit Leistung und Gegenleistung in ein ausgeglichenes Verhältnis kommen (vgl. Beschluß des erkennenden Senats vom 23. September 1952, V BLw 90/51), wie das bis zum Inkrafttreten des Landpachtgesetzes durchweg nicht möglich war. Es müssen hier also Grundsätze

angewandt werden, wie sie bereits früher einmal in der Rechtsprechung zum Pachtschutzrecht Anerkennung gefunden hatten (vgl Wagemann-Marwitz, Die preussische Pachtschutzordnung 4. Aufl 1928, 64/7 Bem 3 f bis h zu § 2), als ebenfalls unter der Enge der gesetzlichen Bestimmungen die Entwicklung der Pachtzinsen mit der Entwicklung der Verhältnisse nicht hatte Schritt halten können. Gerade unter der Enge der früheren gesetzlichen Regelung eingetretene Pachtverlängerungen, bei denen nicht gleichzeitig die Pachtzinshöhe der allgemeinen Entwicklung der Verhältnisse auf dem Gebiete des Landpachtrechts angepaßt worden ist, bedürfen daher dringend einer Überprüfung im Hinblick auf eine Gestaltung des Pachtzinses nach Maßgabe der Regelung des § 7 LPG. Eine solche gesunde und erstrebenswerte Entwicklung würde aber in einer die Verpächter besonders hart treffenden Weise gehemmt, wenn man bei Pachtverlängerungen als Antritt der Pacht im Sinne des § 7 Abs 2 LPG jedesmal den Zeitpunkt des tatsächlichen Beginns der Pachtverlängerung ansehen wollte. Folgender Fall mag das veranschaulichen: Noch kurz vor dem Inkrafttreten des Landpachtgesetzes (1. Juli 1952) erreicht ein Pächter eine mehrjährige Pachtverlängerung; der Verpächter hatte gehofft, dass die Pachtverlängerung vom Gericht abgelehnt werden würde, und des wegen unterlassen, vorsorglich einen Antrag auf Erhöhung des Pachtzinses zu stellen, zumal da er von der Stellung eines solchen Antrages eine wesentliche Verzögerung des Verfahrens befürchtete. Würde man nun nach Anordnung der Pachtverlängerung die Zulässigkeit eines neuen Antrages auf Änderung des Pachtzinses vom Beginn der Pachtverlängerung ab rechnen, so müßte er zwei volle

Jahre der Pachtverlängerungszeit hinnehmen, ohne einen Antrag auf Erhöhung des Pachtzinses stellen zu können, der unter der Geltung der Reichspachtschutzordnung noch für das letzte Jahr vor der Pachtverlängerung mit Erfolg hätte gestellt werden können, und zwar bis zum Ablauf von zwei Monaten nach dem Ende der damals laufenden Pachtzeit (§ 21 Abs 2 RPO und § 41 Abs 3 LVO).

Das Beschwerdegericht hat daher als Zeitpunkt des Pachtantritts im Sinne des § 7 Abs 2 LPG mit Recht das Jahr 1927 angesehen; irgendeine weitere Frist, etwa zwei Jahre vom Abschluß des Pachtverlängerungsvertrages (und der darin enthaltenen Pachterhöhung) ab, brauchte nicht abgewartet zu werden, wie Fischer-Wöhrmann aaO annehmen. Ob seit dem 25. Januar 1951, dem Zeitpunkt der letzten Vereinbarung der Vertragsteile über die Pachtzinshöhe, eine solche Änderung der Verhältnisse eingetreten war, daß die Voraussetzungen des § 7 Abs 1 LPG für eine Änderung des Pachtzinses gegeben waren, und auch das Ausmaß dieser Änderungen war Sache der tatrichterlichen Würdigung. Was die Rechtsbeschwerde dagegen vorbringt, ergibt keinen Rechtsverstoß, sondern stellt lediglich den im Rechtsbeschwerdeverfahren unbeachtlichen Versuch dar, die Würdigung des Sachverhalts durch das Beschwerdegericht als unrichtig darzustellen. Wenn die Rechtsbeschwerde (§ 2 des Schriftsatzes vom 20. Januar 1953) noch bemängelt, die Entscheidung über das Ausmaß der Erhöhung des Pachtzinses, der dabei auf die angemessene Höhe gebracht werden kann (vgl den bereits oben genannten Beschluß des erkennenden Senats vom 23. September 1952), hätte nicht "prinzipiell" auf die Bodenwertzahlen abgestellt werden dür-

fen, so übersieht sie, dass das Beschwerdegericht die Angemessenheit der Pachtzinshöhe nicht nur unter Zugrundelegung der Bodenwertzahlen, sondern auch unter Berücksichtigung der von der Antragsgegnerin selbst nach ihren eigenen Angaben erzielten Ernteerträge und der Lage und Beschaffenheit des Pachtlandes gefunden und dabei auch die allgemeinen Preisverhältnisse und die besonderen nach den Angaben der Antragsgegnerin vorliegenden Verhältnisse des Pachtlandes auf Grund eigener Sachkunde gewürdigt hat. Wenn die Vertragsteile das Vertragsverhältnis vorzeitig zum 30. September 1952 zur Aufhebung gebracht haben und damit die Neufestsetzung des Pachtzinses nur für ein Jahr, nicht aber für die ganze damals laufende Vertragszeit bis zum 30. September 1957 sich auswirkt, so ist das ein neuer Umstand, der erst nach Erlass der Beschwerdeentscheidung eingetreten und damit nicht geeignet ist, einen Rechtsverstoß aufzuzeigen, auf dem die Beschwerdeentscheidung beruhen könnte. Aufgabe des Rechtsbeschwerdegerichts ist lediglich eine Nachprüfung der Beschwerdeentscheidung daraufhin, ob unter Berücksichtigung der im Zeitpunkt des Erlasses der Beschwerdeentscheidung gegebenen Verhältnisse ein Rechtsverstoß vorliegt (§ 4 LVR).

Die Rechtsbeschwerde war daher als unbegründet zurückzuweisen. Die Kostenentscheidung beruht auf § 10 LVR in Verbindung mit §§ 42, 43, 50 LVO. Ein Anlaß, der Rechts-

beschwerdeführerin auch ausserhalb des Rechtsbeschwerde-
verfahrens entstandene Kosten aufzuerlegen (§ 51 LVO),
bestand nicht.

Dr. Tasche

Dr. Hückinghaus

Dr. Piepenbrock