

2362 033

V BLw 16/50

Für das Nachschlagewerk.

Gesetz: §§ 44 Ziff. 6, a u. 9 LVO, §§ 24, 23 KostO.

Rechtssatz: I. Der Geschäftswert bei der Feststellung der Wirksamkeit einer fristlosen Kündigung eines Pachtverhältnisses ist nicht gemäß § 24 KostO nach freiem Ermessen festzusetzen, sondern bestimmt sich bei bestimmter Vertragsdauer nach dem Wert aller Leistungen des Pächters während der ganzen Vertragszeit.

II. Unter "Leistungen des Pächters" im Sinne des § 44 Ziff 6, a LVO und des § 23 KostO können nur solche Leistungen verstanden werden, die der Pächter an den Verpächter als Entgelt für die Überlassung des Pachtgegenstands zu entrichten hat und die während der Vertragsdauer regelmäßig wiederkehren.

Aktenzeichen: V BLw 16/50

Beschl. v. 17. November 1950 OLG Celle

29  
V BLw 16/50

B e s c h l u ß.

„In der Landwirtschaftssache

des Gerichtsassessors Dr. Kurt V. [REDACTED] in [REDACTED],  
G. [REDACTED] Str. [REDACTED],

Pächters, Antragsgegners, Beschwerdegeg-  
ners und Rechtsbeschwerdeführers,

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

g e g e n

den Landwirt Gustav Adolf V. [REDACTED] in [REDACTED],  
G. [REDACTED] Str. [REDACTED],

Verpächter, Antragsteller, Beschwerde-  
führer und Rechtsbeschwerdegegner,

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

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat  
für Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 17. Novem-  
ber 1950 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Prof.  
Dr. Pritsch und der Bundesrichter Dr. Heck und  
Dr. Hückinghaus beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde des Antragsgegners gegen  
den Beschluß des 7. Zivilsenats des Oberlan-  
desgerichts in Celle vom 27. Januar 1950 wird  
auf Kosten des Rechtsbeschwerdeführers als un-  
zulässig verworfen. Der Rechtsbeschwerdeführer

29

- 2 -

hat auch die dem Antragsteller durch die Rechtsbeschwerde außerhalb des Verfahrens entstandenen Kosten zu erstatten.

### Gründe:

Der Verpächter ist Eigentümer eines in H-  
- , G- -Str. , gelegenen, zu seinem früheren Ziegeleibetrieb gehörenden Ausschachtungsgrundstücks in Größe von rund 6 1/2 Morgen. Dieses Grundstück hat der Verpächter durch Vertrag vom 15. April 1947 seinem Neffen Kurt Vogt zu einem jährlichen Pachtzins von 10,--DM und mit der weiteren Verpflichtung zur Tragung der Steuern und öffentlichen Lasten für die Zeit vom 15. April 1947 bis zum 31. März 1956 verpachtet. In dem Pachtvertrage ist im § 4 u.a. gesagt, daß der Pächter berechtigt sei, die jetzige Gestalt des Grundstücks zu verändern, insbesondere die jetzige Wasserfläche durch Zuschüttung zu verkleinern. Nach § 5 des Vertrages ist der Pächter verpflichtet, etwaigen Unrat, der infolge der Zuschüttung oder in anderer Weise entsteht, zu beseitigen. § 5 verpflichtet den Pächter ferner, das gesamte Pachtgrundstück auf seine Kosten einzufriedigen, sobald sich ihm hierzu die Möglichkeit bietet. Nach § 7 des Vertrages haben alle Verbesserungen und Anpflanzungen sowie die gegebenenfalls errichteten Kleinbauten nach Beendigung des Pachtverhältnisses auf dem Grundstück zu verbleiben; sie sind jedoch vom Verpächter gemäß der Wertsteigerung des Pachtgrundstücks, errechnet durch fachmännische

- 3 -

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

Schätzung dem Pächter zu vergüten. § 8 gibt dem Pächter das Recht, über die Beendigung des Pachtverhältnisses hinaus das Pachtgrundstück weiterhin solange in Bewirtschaftung zu behalten, bis der Verpächter seinen sich aus § 7 ergebenden Zahlungsverpflichtungen nachgekommen ist.

Mit der Behauptung, der Pächter habe sich schwerer Verstöße gegen seine vertraglichen Pflichten schuldig gemacht und dieses Verhalten trotz Abmahnung fortgesetzt, hat der Verpächter bei dem Landwirtschaftsgericht in Northeim beantragt, den Pachtvertrag vom 15. April 1947 mit sofortiger Wirkung aufzuheben. Das Amtsgericht in Northeim hat diesen Antrag durch Beschluß vom 18. Mai 1949 zurückgewiesen. Auf die sofortige Beschwerde des Verpächters hat das Oberlandesgericht in Celle am 27. Januar 1950 festgestellt, daß die fristlose Kündigung des Pachtvertrages durch den Verpächter wirksam sei. Es hat ferner den von dem Pächter gestellten Antrag auf Pachtverlängerung zurückgewiesen und hinsichtlich des weiteren Antrages des Verpächters, den Pächter zur Herausgabe des Pachtgrundstücks zu verurteilen, die Sache zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Amtsgericht zurückverwiesen.

Gegen diese ihm am 11. Februar 1950 zugestellte Entscheidung hat der Pächter durch den von ihm bevollmächtigten Rechtsanwalt [REDACTED] Rechtsbeschwerde eingelegt, die am 11. März 1950 bei dem Obersten Gerichtshof eingegangen und am 11. April 1950 begründet worden ist.

Der Rechtsbeschwerdeführer hat beantragt, unter Aufhebung des angefochtenen Beschlusses die in beiden Instanzen gestellten Anträge des Verpächters zurückzuweisen, im übrigen hinsichtlich der Zulässigkeit der Rechtsbeschwerde vorgebracht, der Wert des Beschwerdegegenstandes übersteige 6000.--DM. Hierzu hat er ausgeführt, der jährliche Pachtzins einschließlich der Naturalleistungen belaufe sich auf 70.--DM. Er habe den durch teilweise Zuschüttung des auf dem Grundstück vorhandenen Teiches entstandenen Unrat gemäß seiner vertraglichen Verpflichtung beseitigen müssen. Dafür habe er rund 3000.--DM aufgewendet. Ferner habe die Einzäunung des Grundstücks, zu der er ebenfalls vertraglich verpflichtet gewesen sei, 4229.--DM gekostet, zu denen noch kleinere Beträge von 300.--DM, 160.--DM und 100.--DM hinzugekommen seien. Alle diese Aufwendungen müßten bei der Bemessung des Beschwerdegegenstands berücksichtigt werden, denn der Begriff der "Leistungen während zweier Jahre" im Sinne des § 44 Ziff. 6, a LVO dürfe nicht auf den zu entrichtenden Pachtzins beschränkt werden. Es ergebe sich dann aber ein Beschwerdewert von mehr als 8000.--DM.

Der Rechtsbeschwerdegegner hat demgegenüber den Standpunkt vertreten, daß die Beschwerdesumme nicht erreicht sei. Er hat geltend geracht, unter den Leistungen des Pächters im Sinne des § 44 Ziff. 6, a LVO könnten nur die regelmäßig wiederkehrenden Leistungen verstanden werden. Die Kosten der Unratsbeseitigung und der Einzäunung des Grundstücks, die von dem Pächter viel

zu hoch beziffert worden seien, müßten daher außer Betracht bleiben. Es komme hinzu, daß der Wert der Verbesserungen des Grundstücks dem Pächter bei der Beendigung des Vertrages durch den Verpächter zu vergüten sei.

Die Rechtsbeschwerde ist form- und fristgerecht eingelegt. Der Wert des Beschwerdegegenstands übersteigt indessen den Betrag von 6000.--DM nicht.

Die Berechnung dieses Wertes richtet sich nach § 44 LVO, wobei der von dem Rechtsbeschwerdeführer gestellte Antrag zu berücksichtigen ist. Nach diesem begehrt der Rechtsbeschwerdeführer die Zurückweisung der sämtlichen von dem Verpächter gestellten Anträge. Der Pächter greift also die Entscheidung des Oberlandesgerichts jedenfalls insoweit an, als durch sie die Wirksamkeit der Kündigung des Pachtvertrages festgestellt und die Sache hinsichtlich des Herausgabeanspruchs an das Amtsgericht zurückverwiesen worden ist.

Bei der Feststellung der Wirksamkeit der fristlosen Kündigung handelt es sich um eine Pachtrechts-sache, deren Geschäftswert sich nach § 44, Ziff 9 LVO bestimmt. Danach kommen die §§ 17, 24 KostO zur Anwendung. Nach § 24 Abs 1 KostO ist der Wert nach freiem Ermessen zu bestimmen, soweit er sich nicht aus den Vorschriften dieser Verordnung ergibt und auch sonst nicht feststeht. Das Interesse des Rechtsbeschwerdeführers an der Zurückweisung des Feststellungsantrages kann nun nicht größer sein als sein Interesse an dem Fortbestand des Pachtvertrages. Bezüglich des Wertes von Miet- und Pachtrechten sind im § 23 KostO Vorschriften gegeben. Danach bemißt sich

- 6 -

der Wert eines Pachtrechts, das - wie im vorliegenden Falle - von bestimmter Dauer ist, nach dem Wert aller Leistungen des Pächters während der ganzen Vertragszeit. Nach der eigenen Angabe des Rechtsbeschwerdeführers beläuft sich der jährlich zu entrichtende Pachtzins auf 70,-DM. Da der Pachtvertrag für die Dauer von 9 Jahren abgeschlossen worden ist, ergeben die für die ganze Vertragsdauer zu entrichtenden Pachtzinsleistungen einen Betrag von 630.--DM. Der Ansicht des Rechtsbeschwerdeführers, daß als "Leistungen des Pächters" auch seine Aufwendungen für die Errichtung des Zaunes und die Beseitigung des Unrats anzusprechen seien, konnte nicht beigetreten werden. Unter "Leistungen des Pächters" im Sinne des § 44 Ziff 6, a LVO und des § 23 KostO können nur solche Leistungen verstanden werden, die der Pächter an den Verpächter als Entgelt für die Überlassung des Pachtgegenstands zu entrichten hat und die während der Vertragsdauer regelmäßig wiederkehren. Um eine derartige Leistung handelt es sich bei der Einzäunung des Grundstücks nicht. Sie stellt vielmehr einen einmaligen Vorgang dar, der eine Verbesserung des Grundstücks zur Folge hat. Diese Wertsteigerung hat der Verpächter dem Pächter nach § 7 des Pachtvertrages bei Beendigung des Pachtverhältnisses zu vergüten. Die Kosten der Errichtung des Zaunes müssen daher bei der Berechnung des Beschwerdewertes außer Betracht bleiben. Gleiches gilt von den Kosten der Unratbeseitigung. Der § 4 des Vertrages räumt dem Rechtsbeschwerdeführer lediglich das Recht ein, die bestehende Wasserfläche

- 7 -

zu verkleinern, stellt es also in das Belieben des Pächters, ob er von diesem Recht Gebrauch machen oder von einer teilweisen Zuschüttung des Teiches absehen will. Für den Fall, daß durch eine solche Zuschüttung oder in anderer Weise Unrat auf dem Grundstück entsteht, ist der Pächter allerdings verpflichtet, diesen Unrat zu beseitigen. Es handelt sich hier also um eine Verpflichtung, durch die lediglich ein ordnungsmäßiger Zustand des Grundstücks sichergestellt werden soll. Zudem hängt es vornehmlich von den Maßnahmen des Pächters ab, ob auf dem Grundstück Unrat entsteht, zu dessen Beseitigung er verpflichtet ist. Eine "Leistung des Pächters" in dem oben dargelegten Sinne stellen die Kosten der Unratbeseitigung also nicht dar. Soweit sich die Rechtsbeschwerde gegen die von dem Oberlandesgericht getroffene Feststellung der Wirksamkeit der fristlosen Kündigung richtet, kommt mithin lediglich ein Beschwerdewert von 630.--DM in Betracht.

Bei dem Herausgabeanspruch des Verpächters handelt es sich ebenfalls um eine Pachtrechtssache. Der Wert dieses Streitgegenstands richtet sich infolgedessen auch nach § 44 Ziff 9 LVO und demgemäß nach den §§ 17, 24 KostO. Der Ansicht des Rechtsbeschwerdeführers, für die Wertberechnung sei es von Bedeutung, daß er nach den einschlägigen Vertragsbestimmungen zur Herausgabe des Pachtgrundstücks erst verpflichtet sei, wenn ihm der Verpächter die Wertsteigerung des Grundstücks vergütet habe, kann nicht beigetreten werden. Diese Vertragsbestimmung gibt dem Pächter gegebenenfalls ein Zurückbehaltungsrecht und

damit eine Einrede gegen den Herausgabeanspruch des Verpächters. In dieser Hinsicht können die von dem Pächter angeführten Aufwendungen möglicherweise für die Entscheidung über den Herausgabeanspruch von Bedeutung sein. Für die Wertberechnung haben sie hingegen außer Betracht zu bleiben, denn für sie kann nur der von dem Verpächter erhobene Herausgabeanspruch und das Interesse des Pächters an dessen Zurückweisung maßgebend sein. Letzteres deckt sich aber mit seinem Interesse an dem Fortbestand des Pachtvertrages. Der Berechnung des Beschwerdewerts war daher auch hinsichtlich des Herausgabeanspruchs der Wert des Pachtrechts zugrunde zu legen. Nach dem oben Gesagten beläuft sich dieser Wert auf 630.--DM.

Der Rechtsbeschwerdeantrag richtet sich nach seinem Wortlaut nicht gegen die Versagung der von dem Pächter beantragten Pachtverlängerung. Selbst wenn man unterstellt, daß der Rechtsbeschwerdeführer die Entscheidung des Oberlandesgerichts auch in diesem Punkte angreifen wolle, wird die Beschwerdesumme von 6000.--DM nicht erreicht. Der Geschäftswert des Pachtschutzverfahrens bestimmt sich nämlich gemäß § 44 Ziff 6, a LVO nach dem Wert der Leistungen des Pächters während zweier Jahre. Nach dem oben Gesagten belaufen sich die hier zu berücksichtigenden Leistungen des Pächters auf 70.--DM jährlich, sodaß für das Pachtschutzverfahren ein Wert von 140.--DM in Ansatz zu bringen ist.

Der Wert des Beschwerdegegenstands der Rechtsbeschwerde beziffert sich demnach insgesamt auf 1400.--DM.

Er bleibt damit weit hinter dem im § 2 Abs 1 der Verordnung vom 15. Januar 1948 für die Zulässigkeit der Rechtsbeschwerde festgesetzten Betrage von 6000.--DM zurück. Da die Rechtsbeschwerde auch in der Entscheidung des Oberlandesgerichts nicht zugelassen worden ist, war sie nach § 9 der VO vom 15. Oktober 1948 als unzulässig zu verwerfen.

Die Entscheidung über die Kosten beruht auf den §§ 42, 43, 50, 51 LVO.

gez. Dr. Pritsch,    gez. Dr. Heck,    gez. Dr. Hückinghaus!