

Für das Nachschlagewerk!

2661 015-77

Nicht für die Amtliche Sammlung!

Gesetz: LPG § 7 Abs 1; Flüchtlingssiedlungsgesetz vom
10. August 1949 (WiGBI 231) § 4 Nr 4.

Rechtssatz:

Ist in einem im Wege der Flüchtlingssiedlung abgeschlossenen Pachtvertrag ein unter dem Durchschnittssatz liegender Pachtzins vereinbart, so ist dieser Umstand bei einer Neufestsetzung der Pachtleistungen zu berücksichtigen.

Aktenzeichen: V BLw 25/53

Beschluß des BGH vom 9. Juni 1953 AG Verden
OLG Celle

B e s c h l u ß
=====

In der Landwirtschaftssache

des Landwirts Benno B a [REDACTED] in R [REDACTED]
Nr. [REDACTED], Kreis V [REDACTED],

Antragsgegners, Beschwerdeführers, Beschwerde-
gegners und Rechtsbeschwerdeführers,
vertreten durch Rechtsanwalt [REDACTED] in [REDACTED],

g e g e n

den Bauern Friedrich B [REDACTED] in R [REDACTED] Nr. [REDACTED],
Kreis V [REDACTED],

Antragsteller, Beschwerdeführer, Beschwerde-
und Rechtsbeschwerdegegner,
vertreten durch Rechtsanwalt [REDACTED] in [REDACTED],

wegen anderweitiger Festsetzung des Pachtpreises hat der
V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat für Land-
wirtschaftssachen in der Sitzung vom 9. Juni 1953 unter
Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche, der Bundes-
richter Dr. Hückinghaus und Dr. Piepenbrock sowie der Ober-
sten Landwirtschaftsrichter Feldmann und Thee beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluß des 7. Zi-
vilsenats des Oberlandesgerichts in Celle vom 26.
Januar 1953 wird auf Kosten des Antragsgegners zu-
rückgewiesen. Außerhalb des Rechtsbeschwerdever-
fahrens entstandene Kosten sind nicht zu erstatten.

- 2 -

G r ü n d e:

=====

I.

Der Antragsgegner ist Ostvertriebener. Er hat durch Vertrag vom 2. Februar 1950 vom Antragsteller dessen in R [REDACTED] Nr. [REDACTED] gelegenen Hof in der damaligen Größe von 36,4358 ha für die Zeit vom 31. März 1950 bis zum 31. März 1962 gepachtet. Der Pachtpreis betrug jährlich 6.300 DM. Auf den Hektar landwirtschaftlicher Nutzfläche entfielen 180 DM, auf $\frac{1}{4}$ ha somit 45 DM. Die in dem Vertrag enthaltene Bestimmung, daß ein Weizenpreis von 12 DM (Erzeugerpreis je Zentner) zugrunde gelegt sei und daß bei einer Änderung dieses Preises um mehr als 25% der Pachtpreis neu festgesetzt werden solle, ist nachträglich wieder aufgehoben worden. Der Hof hat einen Einheitswert von 98.000 DM. Der Hektarsatz beträgt 2.550 DM. Die Bodenwertzahlen liegen zwischen 56 und 77. Der Antragsteller hat inzwischen Grundstücke veräußert, so daß der Antragsgegner zur Zeit noch etwa 56 $\frac{1}{2}$ Morgen Acker und 58 $\frac{1}{2}$ Morgen Grünland bewirtschaftet. Hinzu kommen noch etwa 3 Morgen Garten und Hofraum.

Der Antragsteller trägt vor, er sei zur Abdeckung von Hypothekenlasten gezwungen gewesen, einen Teil der verpachteten Grundstücke zu verkaufen. Unter dem Druck der tatsächlichen Verhältnisse habe er auf Drängen des Antragsgegners auf die ursprünglich in dem Pachtvertrag vereinbarte Änderung des Pachtzinses bei Änderung des Weizenpreises verzichten müssen. Seit dem Antritt der Pacht hätten sich die Verhältnisse derart geändert, daß er, der Antragsteller, mit dem bisherigen Pachtpreis für seine siebenköpfige Familie nicht mehr auskomme. Seine Ausgaben hätten sich wesentlich erhöht. Die von ihm zu tragenden Lasten, einschließlich eines Altenanteils, betrügen ohne die Aufwendungen für den Unterhalt seiner Familie allein 4.500 DM, während die Lage des Antragsgegners durch die eingetretenen Preiserhöhungen sich wesentlich



verbessert habe. Die Ermäßigung der Soforthilfeabgabe wirke sich in keiner Weise für ihn aus, weil er die Zinsen für die Umstellungsgrundschulden weiter zahlen müsse. Der Antragsteller hat deshalb beantragt, den bisherigen Pachtpreis von 45 DM je $\frac{1}{4}$ ha auf 70 DM zu erhöhen. Der Antragsgegner ist diesem Begehren entgegengetreten. Er hält eine Pachterhöhung nicht für zulässig, im übrigen auch nicht für begründet, weil mit der Erhöhung der Preise für die landwirtschaftlichen Produkte auch gleichzeitig die Ausgaben für Betriebsmittel erheblich gestiegen seien.

Das Amtsgericht (Landwirtschaftsgericht) hat unter Zurückweisung des weitergehenden Antrages die vom Antragsgegner zu zahlende Pacht mit Wirkung vom 1. April 1952 ab auf 60 DM je $\frac{1}{4}$ ha erhöht. Das Oberlandesgericht hat die sofortige Beschwerde des Antragsgegners zurückgewiesen und auf die sofortige Beschwerde des Antragstellers den Pachtpreis auf 65 DM je $\frac{1}{4}$ ha festgesetzt. Hiergegen richtet sich die Rechtsbeschwerde des Antragsgegners, mit der er seinen Antrag auf Zurückweisung des Pachterhöhungsantrages weiter verfolgt. Der Antragsteller bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

II.

Die Rechtsbeschwerde ist nicht begründet.

1.) Das Oberlandesgericht hält die Voraussetzungen für eine Pachterhöhung nach § 7 LPG für gegeben. Es führt dazu aus: Seit dem 1. April 1950, insbesondere seit dem Frühjahr 1951, hätten sich die Preise für die landwirtschaftlichen Erzeugnisse ganz erheblich zugunsten des Pächters geändert. Wenn auch der Milchpreis etwa derselbe geblieben sei und die Viehpreise sich nicht wesentlich geändert und verschiedentlich geschwankt hätten, seien die Getreidepreise doch um mehr als die Hälfte gestiegen und inzwischen nicht

wieder zurückgegangen. Demgegenüber hätten sich allerdings auch die Betriebskosten für den Pächter erhöht. Die Erhöhung der Preise für die landwirtschaftlichen Erzeugnisse werde aber nicht etwa durch die Erhöhung der Betriebskosten ausgeglichen. Auch die Lasten des Verpächters seien erheblich gestiegen. Die zugunsten des Pächters eingetretene Erhöhung der Einnahmen könne nicht allein dem Verpächter zugute kommen, sondern müsse selbstverständlich auch zum Teil dem Pächter verbleiben. Durch die Änderung der Wirtschaftslage seien die gegenseitigen Verpflichtungen der Parteien unter Berücksichtigung der Dauer des Vertragsverhältnisses in ein grobes Mißverhältnis geraten. Der Umstand, daß bei Abschluß des Pachtvertrages bereits ein verhältnismäßig geringer Pachtzins vereinbart worden sei, könne allerdings nicht ausgeglichen werden. Bei der vorzunehmenden Erhöhung des Pachtpreises müsse vielmehr von dem ursprünglich vereinbarten Pachtzins ausgegangen werden. Das Oberlandesgericht kommt sodann unter Berücksichtigung der Tatsache, daß es sich bei den Pachtgrundstücken um besten Wesermarschboden mit Bodenwertzahlen zwischen 56 und 77 und einem Hektarsatz von 2.550 DM handelt, auf Grund des von dem Sachverständigen Block erstatteten Gutachtens zu dem Ergebnis, daß eine Erhöhung der Pacht auf 65 DM je Morgen angemessen und gerechtfertigt sei. Wenn auch bei einer Neuverpachtung ein noch höherer Pachtzins zu erzielen sei, komme doch die vom Verpächter erstrebte Erhöhung der Pacht auf 70 DM je Morgen nicht in Frage, weil der Entscheidung der ursprünglich vereinbarte verhältnismäßig niedrige Pachtzins von 45 DM zugrunde zu legen sei. Auf die Behauptung des Pächters, daß der Reinertrag des gepachteten Grundbesitzes nicht gestiegen sei, könne es nicht ankommen. Maßgebend müsse sein, was allgemein eine solche Pachtung bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung an Ertrag abwerfen könne. Dieser Ertrag ermögliche nach den vielfachen Erfahrungen des Senats in Pachtsachen die festgesetzte Pacht.

2.) Die Rechtsbeschwerde rügt die Verletzung des § 7 LPG, wonach, wenn während des Laufs eines Landpachtvertrages eine wesentliche Änderung derjenigen Verhältnisse eintritt, 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, jeder Vertragsteil die gerichtliche Änderung des Vertragsinhalts mit Ausnahme der Pachtdauer beantragen kann. Bei der hiernach vorzunehmenden Prüfung, ob und in welchem Umfange die Voraussetzungen für eine Erhöhung des vereinbarten Pachtzinses gegeben sind, handelt es sich um eine tatrichterliche Würdigung, die für das Rechtsbeschwerdegericht bindend ist, es sei denn, daß sie auf einer Gesetzesverletzung beruht. (Beschluß des Senats vom 2. März 1953, V BLW 110/52, BGHZ 9, 104 = Recht d. Landw 1953, 130). Dies würde insbesondere dann der Fall sein, wenn das Beschwerdegericht bei seiner Entscheidung wesentliche Gesichtspunkte nicht berücksichtigt hätte. Ein solcher Gesetzesverstoß ist jedoch nicht ersichtlich.

a) Die Rechtsbeschwerde macht zunächst geltend, das Oberlandesgericht habe nicht beachtet, daß der Antragsteller durch die Verpachtung an den Antragsgegner als Ostflüchtling die Lastenausgleichsabgabe in Höhe von rund 1.300 DM jährlich gespart habe. Aus dem Grundsatz, daß der Pächter die den Verpächter belastende Soforthilfeabgabe mit tragen müsse, folge ohne weiteres, daß die Befreiung des Verpächters von der Zahlung der Soforthilfeabgabe und des Lastenausgleichs auch zugunsten des Pächters berücksichtigt werden müsse; denn die Entlastung des Verpächters stehe einer Belastung des Flüchtlingspächters gegenüber, der Kredite in Anspruch nehmen, verzinsen und tilgen und deshalb unter wesentlich ungünstigeren Bedingungen wirtschaften müsse als ein einheimischer Pächter, der mit eigenem Kapital arbeiten könne.

Diese Rüge der Rechtsbeschwerde ist nicht begründet. Es ist allerdings richtig, daß das Oberlandesgericht die Tatsache der Befreiung des Verpächters von der Zahlung des Lastenausgleiches nicht erörtert hat. Es ist jedoch nicht anzunehmen, daß das Beschwerdegericht diesen Gesichtspunkt übersehen haben sollte, da schon der Verpächter selbst in seinem Pächterhöhungsantrage vom 16. Mai 1952 auf die durch die Verpachtung an den Antragsgegner eintretende Ermäßigung der Soforthilfeabgabe hingewiesen hatte, die Parteien in den weiteren Schriftsätzen zu dieser Frage Stellung genommen haben und, nachdem der Sachverständige Bl. [REDACTED], dessen Gutachten das Beschwerdegericht seiner Entscheidung zugrunde gelegt hat, im letzten Termin vor dem Amtsgericht hierzu gehört worden ist, auch das Amtsgericht diesen Gesichtspunkt berücksichtigt hat. Die Befreiung des Verpächters von der Soforthilfeabgabe beruht auf der Vorschrift des § 4 Nr 4 des Flüchtlingsiedlungsgesetzes vom 10. August 1949 (WiGBI 231). Nach dem Sinn und Zweck des Gesetzes soll diese Vergünstigung einmal den einheimischen Landwirten einen Anreiz bieten, ihre Höfe an Flüchtlinge zu verpachten. Sodann soll auch bewirkt werden, daß bei einer Verpachtung an Heimatvertriebene der Pachtzins möglichst niedrig gehalten wird, wie dies in der amtlichen Begründung zu § 4 Nr 5 des Flüchtlingsiedlungsgesetzes (abgedruckt bei Ehrenforth, Das Recht der Siedlung und Bodenreform, unter Nr 7a) zur teilweisen Freistellung des Verpächters von der Einkommensteuer ausdrücklich hervorgehoben wird. Daraus folgt, daß die ersparte Soforthilfeabgabe nicht schlechthin dem Verpächter angerechnet und etwa von dem als angemessen zu bezeichnenden Pachtzins abgesetzt werden kann. Vielmehr sollen die im Flüchtlingsiedlungsgesetz vorgesehenen Vergünstigungen beiden Parteien zugute kommen. Es ist zunächst Sache der Vertragsteile, diesen Umstand bei der Festlegung des Pachtzinses im Wege freier Vereinbarung auszuhandeln, wobei letzten Endes Angebot und Nachfrage sowie auch die Geneh-

migung der Siedlungsbehörde entscheidend sein werden, so daß unter Umständen der zu vereinbarende Pachtzins bis an die übliche und angemessene Pacht herankommen kann. Die Parteien haben bei der Vereinbarung des Pachtpreises offensichtlich, wie sich auch aus dem Gutachten des Sachverständigen Bl. ergibt, die für den Verpächter mit der Verpachtung an den Antragsgegner als Ostflüchtling verbundenen Erleichterungen berücksichtigt. Es mag dahingestellt bleiben, ob, wenn von vornherein ein geringerer als der übliche Pachtzins vereinbart wurde, dieser Vorteil in jedem Falle dem Pächter erhalten bleiben muß. Jedenfalls ist, wenn bei der Verpachtung an einen Heimatvertriebenen erkennbar, wie das hier der Fall ist, ein unter dem Durchschnittssatz liegender Pachtzins vereinbart wurde, dieser Umstand auch bei der Neufestsetzung des Pachtzinses zu berücksichtigen. Das bedeutet jedoch nicht, daß bei einer Erhöhung der Pacht nur eine dem vereinbarten und dem üblichen Betrag entsprechende Erhöhung eintreten könnte, oder daß rein schematisch der bisherige Differenzbetrag einzusetzen wäre. Vielmehr handelt es sich um eine Entscheidung, die der Tatrichter unter Berücksichtigung aller Umstände im Rahmen des ihm zustehenden Ermessens zu treffen hat. Der Sachverständige Bl. hat einen Betrag von 65,60 DM je $\frac{1}{4}$ ha als angemessenen Pachtpreis bezeichnet und ausgeführt, daß bei einer nochmaligen freiwilligen Verpachtung mindestens ein Pachtzins von 70 DM erzielt werden würde. Wenn das Oberlandesgericht mit Rücksicht auf den ursprünglich vereinbarten niedrigeren Betrag den Pachtzins nur auf 65 DM erhöht hat, so hat es damit, ohne daß eine Rechtsverletzung ersichtlich wäre, im Ergebnis dem aus den Bestimmungen des Flüchtlingssiedlungsgesetzes in Verbindung mit der ursprünglichen Vereinbarung des Pachtzinses sich ergebenden Grundsatz Rechnung getragen.

Würde man die während des Rechtsbeschwerdeverfahrens eingetretenen Rechtsänderungen berücksichtigen (Aufhebung des Flüchtlingssiedlungsgesetzes und Gewährung der genannten Abgabe- und Steuervergünstigungen nur bei landwirtschaftlichen Betrieben mit einem Einheitswert von in der Regel höchstens 60.000 DM und nur ausnahmsweise 80.000 DM; §§ 102, 35, 36 Nr 3, 48, 53 des Bundesvertriebenengesetzes vom 19. Mai 1953, BGBl I, 201; zur Frage der Berücksichtigung von Gesetzesänderungen während des Rechtsbeschwerde- und Revisionsverfahrens vgl BGHZ 7, 161 [T65/70] einerseits und 9, 101 andererseits), so würde das nicht zu einer für den Antragsgegner günstigeren, sondern nur ungünstigeren Entscheidung führen können, da der hier in Frage stehende landwirtschaftliche Betrieb einen Einheitswert von 98.000 DM hat.

b) Die Rechtsbeschwerde macht sodann geltend, das Oberlandesgericht sei mit keinem Wort auf die Darlegungen des Pächters über das Steigen der Unkosten und die Ertragsmöglichkeiten von Grünlandbetrieben eingegangen. Aus dem angefochtenen Beschluß sei nicht ersichtlich, ob die vorgetragenen Gesichtspunkte berücksichtigt seien. Die Erhöhung der Erzeugerpreise möge bei reinen Ackerwirtschaften zu dem für angemessen erachteten Pachtzins führen können. Bei einem Grünlandbetrieb der hier vorliegenden Art sei das jedoch nicht der Fall.

Auch diese Rüge der Rechtsbeschwerde kann keinen Erfolg haben. Das Oberlandesgericht hat seiner Entscheidung das Gutachten des Sachverständigen Bl. zugrunde gelegt, der den Betrieb des Pächters besichtigt und bei der Erstattung des Gutachtens die Größe des Ackerlandes und Grünlandes, die Art der Bewirtschaftung des Hofes, die Bodenverhältnisse, den Umsatz, die Unkosten und den Reinertrag berücksichtigt und auf Grund dieser Umstände den als angemessen zu bezeich-

nenden Pachtzins ermittelt hat. Für die Annahme, daß der Sachverständige die Art des Pachtbetriebes, insbesondere das Überwiegen der Grünlandflächen, die Unkosten und die Ertragsmöglichkeiten eines solchen Betriebes nicht hinreichend gewürdigt habe, liegen keine Anhaltspunkte vor. Wenn das Oberlandesgericht in seiner Entscheidung dem Gutachten des Sachverständigen gefolgt ist, so kann darin kein Rechtsverstoß gesehen werden, auch wenn das Beschwerdegericht nicht auf jedes einzelne Parteivorbringen eingegangen ist, sofern, wie das hier der Fall ist, eine sachgemäße Würdigung stattgefunden hat.

c) Schließlich beanstandet die Rechtsbeschwerde die Feststellung des Beschwerdegerichts, daß auch die Lasten des Verpächters gestiegen seien. Es sei nicht ersichtlich, welche Lasten damit gemeint seien. Die beim Abschluß des Pachtvertrages vorhandenen Lasten des Verpächters hätten sich nicht erhöht, neue seien nicht hinzugekommen.

Richtig ist, daß der angefochtene Beschluß keine Ausführungen darüber enthält, welche Lasten der Verpächter zu tragen hat und inwieweit diese Lasten seit dem Abschluß des Pachtvertrages gestiegen sind. Dieser Umstand ist jedoch im Ergebnis auf die Entscheidung ohne Einfluß. Wenn das Beschwerdegericht auch nicht im einzelnen dargelegt hat, inwieweit seit der Verpachtung des Hofes eine Erhöhung der Lasten des Verpächters eingetreten ist, so kann doch davon ausgegangen werden, daß das Oberlandesgericht das Vorbringen der Parteien, auf das der angefochtene Beschluß Bezug nimmt, gewürdigt hat. Die Lasten des Verpächters umfassen nicht allein die von ihm aufzubringenden Steuern und sonstigen Abgaben, sondern auch die allgemeinen Aufwendungen, die der Verpächter für den Unterhalt seiner siebenköpfigen Familie und das seiner Mutter zustehende Altenteil zu machen hat. Daß diese Aufwendungen gestiegen sind, ergibt sich ohne

weiteres aus der Tatsache, daß der Verpächter, der zwei Kühe und eine Wiese von 4,5 ha für sich behalten hatte, nach Abschluß des Pachtvertrages und Übernahme des Hofes durch den Antragsgegner die Kühe und das für diese bestimmte Grünland und noch weitere Grundstücke zur Abdeckung von Schulden verkauft hat, so daß er für den Lebensunterhalt seiner Familie nunmehr höhere Baraufwendungen machen muß. Im übrigen handelt es sich bei der Frage, in welchem Ausmaß bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 7 Abs 1 LPG der Pachtzins abzuändern ist, um eine Ermessensentscheidung, die im Rechtsbeschwerdeverfahren nur auf eine Überschreitung oder einen Mißbrauch des Ermessens nachgeprüft werden kann. Eine Rechtsverletzung ist jedoch insoweit nicht ersichtlich.

Da die angefochtene Entscheidung auch sonst einen Rechtsverstoß nicht erkennen läßt, mußte die Rechtsbeschwerde als unbegründet zurückgewiesen werden.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 10 LVR in Verbindung mit §§ 42, 3, 50 LVO. Ein Grund, dem Rechtsbeschwerdeführer außerhalb des Rechtsbeschwerdeverfahrens entstandene Kosten auferlegen (§ 51 LVO), bestand nicht.

Dr. Lasche

Dr. Hückinghaus

Dr. Piepenbrock