

Für das Nachschlagewerk!

Nicht für die Antliche Sammlung!

2369 010 5

Gesetz: LPG § 6 Abs 3
BGB §§ 262, 263

Rechtssatz: Steht bei der Verpachtung landwirtschaftlichen Grundbesitzes einem Vertragsteil das Recht zu, statt der vereinbarten Geldpacht eine im Vertrage festgesetzte Naturalpacht (oder umgekehrt) zu fordern, so kann, falls in dem Vertrage nicht etwas anderes bestimmt ist, das Wahlrecht nur zum Beginn eines Pachtjahres ausgeübt werden.

Aktenzeichen: V BLw 26/53

Beschl. des BGH v. 7. Juli 1953

I. AG. U n n a
II. OLG. H a m m

B e s c h l u ß

In der Landwirtschaftssache

1. des Landrats i.R. Dr. Ernst L[REDACTED]-C[REDACTED], Haus C[REDACTED]
[REDACTED] bei H[REDACTED],
2. des Dipl. Landwirts Dr. Ricardo L[REDACTED], z.Zt. in Brasi-
lien, vertreten durch den Administrator Ernst B[REDACTED] in
H[REDACTED], F[REDACTED]str. 2,

Antragsteller (Verpächter), Beschwerdeführer
und Beschwerdegegner sowie Rechtsbeschwerdeführer,

beide vertreten durch die Rechtsanwälte [REDACTED]
[REDACTED]

gegen

den Landwirt Ludwig O[REDACTED], Haus C[REDACTED] bei H[REDACTED]

Antragsgegner (Pächter), Beschwerdegegner und Be-
schwerdeführer sowie Rechtsbeschwerdegegner,

vertreten durch Rechtsanwalt [REDACTED]
[REDACTED]

wegen Pachtzinsänderung

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat für
Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 7. Juli 1953 un-
ter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche, der Bundes-
richter Dr. Hückinghaus und Dr. Piepenbrock sowie der Ober-
sten Landwirtschaftsrichter Berk und Buresch
beschlossen:

Auf die Rechtsbeschwerde der Verpächter wird der Be-
schluß des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in
Hamm vom 14. Januar 1953 insoweit aufgehoben, als in
ihm (für die Zeit vom 1. Juni 1953 ab) über die zu
entrichtende Naturalpacht erkannt worden ist, und in

Die Sache an das Beschwerdegericht zurückverwiesen, Im übrigen wird die Rechtsbeschwerde zurückgewiesen. Die Entscheidung über die Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens wird dem Beschwerdegericht vorbehalten.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

G r ü n d e :

I.

Das Gut C [REDACTED] in H [REDACTED] war früher L [REDACTED] scher Familien-Fideikommissbesitz und ist bei Auflösung des Familien-Fideikommisses unter die Berechtigten aufgeteilt worden. Dabei erhielten der Landrat i.R. Dr. Ernst L [REDACTED] (Antragsteller zu 1) den Kern des Gutes mit etwa 450 Morgen und sein Sohn Dr. Ricardo L [REDACTED] (Antragsteller zu 2), der die brasilianische Staatsangehörigkeit besitzt, etwa 250 Morgen zu Alleineigentum. Hiervon verpachteten sie gemeinschaftlich durch Vertrag vom 12. Mai 1936 an den Antragsgegner rund 570 Morgen einschließlich der Wirtschaftsgebäude für die Zeit vom 1. Juni 1936 bis zum 31. Mai 1948. In diesem Verträge wurden die beiderseitigen Rechte und Pflichten im einzelnen geregelt. Im § 6 wurde unter Nr 6 folgendes vereinbart:

"Der Pächter zahlt an Pacht auf rund 570 Morgen gepachteter Fläche je Morgen = vha = 22,50 RM = 12825,-- RM. Die Pacht ist in vierteljährlichen Raten im voraus an eine von den Verpächtern zu bezeichnende Stelle zu zahlen.

Auf Verlangen der Verpächter kann diese Geldwertpacht in natura, und zwar in Roggen, Hafer, oder Wintergerste (nach Wahl des Pächters) abgefordert werden. Anstelle des Geldbetrages sind dann je vha gepachteter Fläche 2,80 Ztr Roggen bzw. Hafer oder Wintergerste jährlich vom Pächter zu liefern. Dieses Verlangen muss jedoch seitens der Verpächter 6 Monate vor Fälligkeit der ersten Naturalpacht mittels eingeschriebenen Briefes gestellt werden. Das Getreide ist in natura frei einer von den Verpächtern zu bezeichnenden Anlieferungsstelle in H [REDACTED] zu liefern".

Dr. Ricardo L [REDACTED] verpachtete außerdem am 17. Januar 1937 weitere Ländereien von 22,68,63 ha, die zu dem in seinem

Eigentum stehenden Haus M [REDACTED] bei H [REDACTED] gehören, für die Zeit vom 1. Juni 1937 bis zum 31. Mai 1948 zum Preise von 20,- RM je Morgen an den Antragsgegner, der die sämtlichen von ihm gepachteten Grundstücke einheitlich von dem Gut C [REDACTED] aus bewirtschaftet.

Während des Krieges erlitt das Gut C [REDACTED] erhebliche Kriegsschäden; auf den Äckern und Wiesen befanden sich mehrere hundert Bombentrichter, auch wurden die Wirtschaftsgebäude durch Bomben in Mitleidenschaft gezogen. Nach dem Kriege beseitigte der Pächter die Bombentrichter.

Am 28. Mai 1946 schlossen die Parteien drei Nachtragsverträge zu den bereits laufenden Pachtverträgen. In dem ersten Nachtragsvertrage wurde der Pachtvertrag vom 12. Mai 1936 über das Gut C [REDACTED] um 8 Jahre, und zwar für die Zeit vom 1. Juni 1948 bis zum 1. Juni 1956 verlängert; auch wurden einige Punkte des ursprünglichen Vertrages abgeändert und mehrere zusätzliche Vereinbarungen getroffen. In einem weiteren Nachtragsvertrage von demselben Tage wurden unter Hinweis auf die Verlängerung des Pachtvertrages über das Gut C [REDACTED] Vereinbarungen über die Beseitigung von Kriegsschäden und die Finanzierung eines Schweinestallbaues getroffen. Der Pächter erklärte in ihm ferner, die Ansprüche aus der Schädigung des Ackers durch Bombenschäden beim Kriegsschädenamt selbst geltend machen zu wollen, und liess seine diesbezüglichen Ansprüche gegen den Verpächter zu 1) fallen. Der dritte Nachtragsvertrag vom 28. Mai 1946 betraf die Verlängerung des Pachtvertrages vom 17. Januar 1937 für die Zeit vom 1. Juni 1948 bis zum 1. Juni 1956. Die Vereinbarungen über den Pachtzins wurden in diesen Nachtragsverträgen nicht geändert.

Im Juni 1951 haben die Verpächter bei dem Amtsgericht (Landwirtschaftsgericht) beantragt, den Pachtzins aus dem

Pachtverträge vom 12. Mai 1936 über Haus C [REDACTED] angemessen zu erhöhen. Sie haben dem Pächter ferner durch ein Schreiben vom 28. Dezember 1951 mitgeteilt, daß von ihnen vom nächst zulässigen Zeitpunkt ab die in § 6 des Pachtvertrages vorgesehene Naturalpacht beansprucht werde. Die Verpächter haben zur Begründung ihres Antrages vorgebracht, der Geldpachtzins sei infolge einer wesentlichen Veränderung der Verhältnisse nicht mehr angemessen, und hierfür angeführt, der Verpächter zu 1) unterliege jetzt der Soforthilfeabgabe; auch seien die Kosten der Unterhaltung der Wirtschaftsgebäude erheblich gestiegen. Sie haben geltend gemacht, daß sie die laufenden Verbindlichkeiten mit der Pacht nicht mehr decken könnten. Die Verpächter haben im ersten Rechtszuge beantragt, die Geldpacht für die Zeit vom 1. Juni 1950 bis zum 31. August 1952 auf das Doppelte zu erhöhen. Für die spätere Zeit haben sie keinen Antrag gestellt, weil sie der Ansicht sind, vom 1. September 1952 ab stehe ihnen die in dem Pachtvertrage vereinbarte Naturalpacht zu.

Der Pächter hat gebeten, eine Pachterhöhung für die Zeit bis zum 31. Mai 1952 abzulehnen und den Antrag der Verpächter abzuweisen, soweit mit ihm vom 1. Juni 1952 ab mehr als 30,- DM je Morgen und Jahr verlangt würden. Er hat sich auf den Standpunkt gestellt, die Vertragsparteien seien bei der Verlängerung des Vertrages im Jahre 1946 davon ausgegangen, daß er (Pächter) die Kriegsschäden beseitigen, dafür aber eine Verlängerung des Vertrages um 8 Jahre zu den bisherigen Bedingungen erhalten solle. Er hat eine Erhöhung auf 30,- DM je Morgen zugestanden. Die Vereinbarung bezüglich der Naturalpacht hat der Pächter als unwirksam angesehen und weiter geltend gemacht, es seien jedenfalls die beim Vertragsabschluß für die Ausübung des Wahlrechts mündlich erörterten besonderen Voraussetzungen nicht gegeben. Im übrigen hat er die Ansicht vertreten, die ausbedungene Naturalpacht sei unter den heutigen Verhältnissen für den Betrieb

nicht tragbar, da dessen Rentabilität nicht entsprechend der Erhöhung der Getreidepreise gestiegen und seine Wirtschaft in erheblichem Umfang auf Viehzucht eingestellt sei. Er hat in einem besonderen Verfahren (LWP 2/52 des Amtsgerichts in Unna) um eine angemessene Herabsetzung der Naturalpacht gebeten.

Das Amtsgericht hat dieses Verfahren mit dem gegenwärtigen Verfahren verbunden und ein Gutachten des Oberlandwirtschaftsrats a.D. Dr. Ob[REDACTED] darüber eingeholt, welcher Pachtzins für Gut C[REDACTED] angemessen sei. Dieser Sachverständige ist in seinem ausführlich begründeten Gutachten unter Durchrechnung des Betriebes zu einem Pachtprice von 30,- DM je Morgen gelangt.

Das Amtsgericht hat durch Beschluß vom 8. Juli 1952 die Pacht für die Zeit vom 1. Juni 1950 bis zum 31. August 1952 auf 35,- DM je $1/4$ ha erhöht und die Naturalpacht vom 1. September 1952 ab auf 2 Zentner je $1/4$ ha herabgesetzt.

Diese Entscheidung haben beide Parteien mit der sofortigen Beschwerde angegriffen. Der Pächter hat bemängelt, daß das Amtsgericht dem eingeholten Gutachten nicht gefolgt sei und für seine von diesem abweichende Ansicht über die angemessene Höhe des Pachtzinses keine hinreichende Begründung gegeben habe. Er hat beantragt, die Geldpacht vom 1. Juni 1952 ab auf 30,- DM je Morgen festzusetzen, den weitergehenden Antrag der Verpächter abzuweisen und die Naturalpacht auf den Wert von 30,- DM je Morgen herabzusetzen. Die Verpächter haben geboten, die Geldpacht vom 1. Juni 1950 ab bis zum Übergang auf die Naturalpacht auf 45,- DM je Morgen zu erhöhen und den Antrag des Pächters auf Herabsetzung der Naturalpacht abzuweisen. Sie haben den Standpunkt vertreten, daß in dem Gutachten niedergelagerten Werte seien rein theoretischer Natur, und geltend gemacht, das Gutachten stütze sich

im wesentlichen auf die Buchführung des Pächters, die für die Ermittlung des Reinertrages nicht maßgebend sein könne, da es nur darauf ankommen könne, was bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung aus dem Boden herauszuwirtschaften sei, wobei insbesondere die Bodenbeschaffenheit und die innere und äussere Verkehrslage zu berücksichtigen seien. Sie haben eine Geldpacht von 50 bis 60 DM je Morgen als angemessen bezeichnet und keinen Grund für eine Herabsetzung der Naturalpacht von 2,8 Ztr je Morgen gesehen, da in den Verhältnissen des Pächters keine Verschlechterung eingetreten sei. Die Verpächter haben eine gutachtliche Äusserung des Landwirtschaftsrats K[REDACTED] in Ha[REDACTED] beigebracht, der darin zu dem Gutachten des Sachverständigen Dr. Ob[REDACTED] und zu der Frage des angemessenen Pachtzinses Stellung genommen hat. Ausserdem haben die Verpächter auf Veranlassung des Beschwerdegerichts eine Gegenüberstellung ihrer Einnahmen und Ausgaben betreffend das Gut C[REDACTED] für die Jahre 1937 und 1951 eingereicht. Danach hat der Verpächter zu 1) im Jahre 1937 einen Reinertrag von 4949,28 RM und im Jahre 1951 einen solchen von 1538,70 DM erzielt, während sich die entsprechenden Werte für den Verpächter zu 2) im Jahre 1937 auf insgesamt 3272,96 RM und im Jahr 1951 auf 3646,51 DM belaufen haben.

Das Beschwerdegericht hat eine Ortsbesichtigung vorgenommen, das Gutachten des Sachverständigen Dr. Ob[REDACTED] und die gutachtliche Stellungnahme des Landwirtschaftsrats K[REDACTED] zum Gegenstand der Verhandlung gemacht und mit den Beteiligten die Pachtzinsempfehlungen des Westfälisch-Lippischen Landwirtschaftsverbandes vom 31. Oktober 1952 besprochen. Das Beschwerdegericht hat sodann auf die Beschwerde des Pächters unter Abänderung des amtsgerichtlichen Beschlusses den Pachtzins für die Zeit vom 1. Juni 1951 bis zum 31. Mai 1953 auf 33,- DM je Morgen und Jahr festgesetzt und die Naturalpacht für die Zeit ab 1. Juni 1953 auf 1,75 Zentner Roggen, Hafer oder Gerste nach Wahl des Pächters je Morgen und Jahr herabgesetzt. Die weitergehende Beschwerde des Pächters sowie den weitergehen-

den Antrag und die Beschwerde der Verpächter hat das Beschwerdegericht zurückgewiesen.

Hiergegen richtet sich die Rechtsbeschwerde der Verpächter, die für die Zeit vom 1. Juni 1951 bis zum 31. August 1951 eine Geldpacht von 36,- DM je Morgen und Jahr begehren und die Naturalpacht vom 1. September 1952 ab auf 2,8 Ztr Roggen, Hafer oder Gerste, nach der Wahl des Pächters, abzüglich des Gegenwertes von 4,- DM in Form von Getreide je Morgen und Jahr festgesetzt wissen wollen. Der Pächter hat um Zurückweisung dieses Rechtsmittels gebeten.

II.

Die Rechtsbeschwerde ist zum Teil begründet.

1) Das Beschwerdegericht ist in Übereinstimmung mit dem Amtsgericht davon ausgegangen, daß die Anträge der Parteien ausschließlich nach § 7 des am 1. Juli 1952 in Kraft getretenen Landpachtgesetzes zu beurteilen seien, obwohl das Verfahren bereits unter der Geltung der Reichspacntschutzordnung eingeleitet worden sei und die Abänderung des Pachtzinses zum Teil für einen vor dem 1. Juli 1952 liegenden Zeitraum begehrt werde. Das Beschwerdegericht hat sich hierbei auf § 15 Abs 1 LPG gestützt und erwogen, daß es in dem Landpachtgesetz zum Ausdruck gebracht sein würde, wenn die Änderung eines Pachtvertrages bis zu seinem Inkrafttreten noch nach dem bisherigen Recht beurteilt werden solle, wie es beispielsweise in § 15 Abs 1 Buchst c LPG für die Verfahren nach § 6 RPO angeordnet worden sei.

Die Rechtsbeschwerde hält diese Auffassung für irrig und meint, in § 15 LPG sei nur bestimmt, daß die anhängigen Verfahren nach den neuen Bestimmungen fortzuführen seien, aber nichts über das für die Zeit bis zum Inkrafttreten des Landpachtgesetzes anzuwendende materielle Recht gesagt. Sie

vermißt die ausdrückliche Anordnung einer Rückwirkung und will daher die gestellten Anträge nach § 5 RPO beurteilt wissen.

Diese Rüge der Rechtsbeschwerde ist unbegründet. § 15 Abs 1 Buchst a LPG schreibt vor, daß für die beim Inkrafttreten des Landpachtgesetzes anhängigen Pachtschutzsachen nach den §§ 3,5 RPO die Vorschriften der §§ 8,7 LPG in Verbindung mit § 13 LPG gelten. Die §§ 8,7 LPG, deren Anwendung ohne jede Einschränkung vorgeschrieben ist, enthalten in ihren ersten Absätzen gerade die Voraussetzungen, unter denen eine Verlängerung und Änderung von Landpachtverträgen zulässig ist. Diese Vorschriften sollen danach bei Pachtschutzsachen der genannten Art allein maßgebend sein. Das Landpachtgesetz hat sich damit entgegen der Ansicht der Rechtsbeschwerde tatsächlich rückwirkende Kraft beigelegt, indem es anordnet, daß Verlängerungs- und Änderungsstreitigkeiten nach den neuen Vorschriften zu entscheiden sind. Daß dem so ist, hat der erkennende Senat bereits in seinem Beschluß vom 23. September 1952 (V BLw 113/51, BGHZ 7, 161 165/166 = Rechtsd Landw. 1952, 285) dargelegt, wo auch ausgeführt ist, daß es in noch anhängigen Verfahren für die Zulässigkeit einer Änderung des Pachtzinses nicht mehr auf die Frage des volkswirtschaftlich gerechtfertigten Pachtpreises, sondern darauf ankomme, ob während des Laufs eines Pachtvertrages eine wesentliche Änderung derjenigen Verhältnisse eingetreten sei, die für die Festsetzung des Vertragsinhalts maßgebend gewesen seien, und ob infolgedessen die gegenseitigen Verpflichtungen der Vertragsteile unter Berücksichtigung der ganzen Vertragsdauer in ein grobes Mißverhältnis geraten seien (vgl auch Fischer-Wöhrmann, Landpachtgesetz, § 15 Anm 2; Lange-Wulff, Landpachtrecht, § 15 Anm 110). Das Beschwerdegericht hat danach mit Recht den § 7 LPG seiner Entscheidung für die ganze streitige Zeit zugrunde gelegt.

Das Beschwerdegericht hat angenommen, trotz eines hier nicht interessierenden Eingreifens der Militärregierung in den Jahren 1948 und 1950 sie nichts daran geändert worden, daß das Pachtjahr vom 1. Juni bis zum 31. Mai laufe. Das beanstandet die Rechtsbeschwerde nicht, die offensichtlich selbst von diesem Zeitraum als Pachtjahr ausgeht, wie es auch in den ursprünglichen Anträgen der Verpächter entsprechend der Vereinbarung im § 5 des Pachtvertrages vom 12. Mai 1936 geschehen ist.

Das Beschwerdegericht hat auf die Beschwerde des Pächters die Entscheidung des Amtsgerichts insoweit aufgehoben, als sie den Verpächtern eine Pachterhöhung auch für das Pachtjahr 1950/1951 zugesprochen hatte, und in diesem Umfang den Antrag der Verpächter ohne sachliche Prüfung abgewiesen. Es hat dieser Entscheidung die Vorschrift des § 7 Abs 2 Satz 3 LPG zugrunde gelegt, nach der eine Änderung für keine frühere Zeit als das Pachtjahr angeordnet werden darf, in dem der Antrag gestellt ist. Da der Pachterhöhungsantrag der Verpächter am 22. Juni 1951 bei dem Amtsgericht eingegangen ist, entspricht die Entscheidung des Beschwerdegerichts der angeführten Bestimmung des Landpachtgesetzes, das nach dem oben Gesagten auch in diesem Punkte zur Anwendung zu kommen hat. Die Rechtsbeschwerde hat insoweit auch keine Rüge erhoben.

2) Das Beschwerdegericht hat sodann die Frage aufgeworfen, ob und gegebenenfalls von welchem Zeitpunkt ab die Verpächter auf Grund des Vertrages und ihrer Mitteilung vom 28. Dezember 1951 vom Pächter die vereinbarte Naturalpacht fordern können. Es hat angenommen, daß die Vereinbarung in § 6 Nr 6 des Pachtvertrages gültig sei, weil es sich bei ihr nicht um eine unwirksame Geldwertklausel, sondern um die Begründung eines echten Wahlschuldverhältnisses gehandelt habe und gegen eine Naturalpacht grundsätzlich auch nichts einzuwenden sei. Das Oberlandesgericht hat die Ansicht vertreten, die Ausübung des Wahlrechts sei auch entgegen der Auffassung

des Pächters nicht an bestimmte Voraussetzungen gebunden, so daß von ihm ohne besondere Begründung Gebrauch gemacht werden könne. In allen diesen Punkten greift die Rechtsbeschwerde die Entscheidung des Oberlandesgerichts nicht an.

Dieses hat einen Übergang von der Geldpacht zur Naturalpacht nur zum Beginn eines Pachtjahres für zulässig gehalten. Es hat ausgeführt: Nach dem Vertrage sei unklar, ob der Übergang zur Naturalpacht auch im Laufe eines Pachtjahres oder jeweils nur vom Beginn eines Pachtjahres ab und dann auch für das gesamte Pachtjahr erfolgen könne. Der Wortlaut des Vertrages lasse beide Auslegungen zu. Was die Parteien bei der Vereinbarung dieser Bestimmung gewollt und sich vorgestellt hätten, müsse daher nach der Verkehrsüblichkeit und nach Treu und Glauben ermittelt werden. Für den Pächter bedeute es einen erheblichen Unterschied, ob er die Pacht in Geld oder in Getreide entrichten müsse; denn sein Betrieb sei, wie auch den Verpächtern bekannt, stark auf Viehzucht und Getreidevermehrungsanbau eingestellt, sodaß er im Jahre nicht soviel an Roggen, Gerste und Hafer ernte, als er nach dem Vertrage an Pacht zu liefern verpflichtet sei. Er müsse daher seinen Betrieb entsprechend umstellen, wenn er Naturalpacht zu entrichten habe. Ihm müsse deswegen der Übergang zur Naturalpacht oder umgekehrt rechtzeitig mitgeteilt und eine Veränderung über einen längeren Zeitraum hin beibehalten werden. Die vereinbarte Frist von 6 Monaten könne zur Not als ausreichend angesehen werden. Mit dem Sinn und Zweck der Vertragsbestimmung lasse es sich aber nicht vereinbaren, daß seitens der Verpächter etwa für jedes laufende Vierteljahr eines Pachtjahres eine Änderung der Pachtzinsart gewählt werde, denn dadurch würde dem Pächter eine vernünftige Bewirtschaftung des Gutes unmöglich gemacht werden. Es ergebe sich somit von selbst, daß die Unterteilung des Pachtzinses in vierteljährliche Raten sich nur auf die Fälligkeit und nicht auch auf die Wahlmöglichkeit beziehen könne. Es sei, wie vornehm-

lich die sachverständigen Beisitzer des Senats aus eigener langjähriger Erfahrung wüssten, auch sonst verkehrsüblich, daß der Übergang von der Geld- auf die Naturalpacht oder umgekehrt nur für den Mindestzeitraum eines Pachtjahres vorgenommen werde und auch jeweils nur zum Beginn eines Pachtjahres verlangt werden könne. Dem stehe im vorliegenden Falle auch nicht etwa entgegen, daß das Pachtjahr am 1. Juni beginne, da der Übergang zu einem anderen Pachtzins dem Pächter bereits im November des vorhergehenden Kalenderjahres mitgeteilt werden müsse und er daher die Möglichkeit habe, sich noch weitgehend durch Anbau von Sommergetreide hierauf einzustellen. Nach alledem sei nach sinngemäßer Auslegung und Verkehrsüblichkeit sowie nach Treu und Glauben § 6 Nr 6 Abs 2 des Pachtvertrages dahin aufzufassen, daß den Verpächtern ein Übergang zur Naturalpacht nur zu Beginn eines Pachtjahres gestattet sei. Da die Erklärung der Verpächter bezüglich der Naturalpacht erst im Dezember 1951 abgegeben worden sei, sei die vereinbarte Frist für das Pachtjahr 1952/53 nicht gewahrt worden, sodaß bis zum 1. Juni 1953 Geldpacht und erst von diesem Zeitpunkt ab Naturalpacht geschuldet werde.

Die Rechtsbeschwerde wendet sich gegen diese Auslegung des Vertrages und meint, die Auffassung des Beschwerdegerichts laufe auf eine Abänderung des Vertrages hinaus; denn selbst bei großzügigster Auslegung könne man nicht daran vorbeigehen, daß in der die Naturalpacht bestimmenden Vertragsklausel die Fälligkeiten des Vertrages zum Ausgangspunkt für die Berechnung der Ankündigungsfrist genommen worden seien. Sie weist darauf hin, daß der Vertrag 4 Fälligkeitstermine vorsehe und die Klausel des § 6 an ihnen nichts geändert habe. Die Rechtsbeschwerde leitet daraus das Recht der Verpächter her, 6 Monate vor einem dieser Fälligkeitstermine den Übergang auf Naturalpacht zu fordern. Sie meint ferner, es sei auch kein Zusammenhang zwischen den Fällig-

keitsterminen und dem Pachtjahr oder dem Wirtschaftsjahr erkennbar, sodaß die diesbezüglichen Ausführungen des Beschwerdegerichts in dem Vertragstext keinen Anhalt fänden. Zu der Auslegung, die das Beschwerdegericht dem Vertrage gegeben habe, lägen auch unter dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben keine Gründe vor; denn die Parteien hätten sich beim Vertragsabschluß wohl überlegt, warum sie von den üblichen Fälligkeitsterminen abgewichen seien und eine sechsmonatige Ankündigungsfrist vorgesehen worden sei. Die Rechtsbeschwerde ist der Ansicht, durch die lange Ankündigungsfrist sei dem Pächter ein genügender Spielraum gelassen, um sich auf die geänderte Pachtzinszahlungsart einzustellen, und vertritt die Ansicht, es liege außerhalb der vertraglich festgelegten Absicht der Parteien, wenn darüber hinaus ein Schutzbedürfnis des Pächters angenommen werde. Sie hält daher den Anspruch auf die Naturalpacht vom 1. September 1952 ab für begründet.

Auch diese Angriffe der Rechtsbeschwerde sind nicht begründet.

Dem Beschwerdegericht ist darin beizutreten, daß in dem Vertrag darüber ausdrücklich nichts gesagt ist, ob der Übergang zur Naturalpacht auch im Laufe eines Pachtjahres oder jeweils nur vom Beginn eines Pachtjahres ab vorgenommen werden kann. Daraus, daß nach § 6 Nr 6 Abs 2 des Vertrages das Verlangen 6 Monate vor Fälligkeit der ersten Naturalpacht gestellt werden muß, folgt noch nichts für den Zeitpunkt der Fälligkeit der ersten Naturalpacht, Das Beschwerdegericht hat daher ohne Rechtsirrtum angenommen, daß es einer Auslegung des Vertrages bedürfe. Sie war auch Sache des Tatrichters und ist einer Nachprüfung in der Rechtsbeschwerdeinstanz nur in der Richtung zugänglich, ob die Auslegung etwa unmöglich ist, allgemeine Erfahrungssätze außer Acht gelassen hat oder gegen Denkgesetze oder Verfahrensvorschriften verstößt. Derartige Gesetzesverletzungen sind nicht ersichtlich. Der Vertrags-

text ergibt keineswegs, daß die Fälligkeitstermine auch zum Ausgangspunkt für die Berechnung der Ankündigungsfrist genommen worden sind. Denn die Fälligkeitstermine sind in § 6 Nr 6 Abs 1 des Vertrages im Zusammenhang mit der Bestimmung der Geldpacht festgesetzt worden. Auf diese Termine ist im Absatz 2 nicht verwiesen worden. Der Rechtsbeschwerde ist zu zugeben, daß, wovon auch das Beschwerdegericht ausgeht, die Naturalpacht ebenfalls in vierteljährlichen Raten zu den im Absatz 1 festgelegten Terminen zu entrichten ist. Das besagt indessen nichts für die Frage, wann die Naturalpacht bei Ausübung des Wahlrechts zum ersten Male beansprucht werden kann. Es ist im übrigen nicht richtig, daß, wie die Rechtsbeschwerde meint, ein Zusammenhang zwischen den Fälligkeitsterminen und dem Pachtjahr nicht erkennbar sei. Durch die Bestimmung, daß die Pacht in vierteljährlichen Raten im Voraus zu zahlen ist, die erste Rate danach zu Beginn des Pachtjahres fällig wird, ist eine Verbindung zwischen dem Pachtjahr und den einzelnen Fälligkeitsterminen tatsächlich hergestellt. Die Ausdrucksweise des Vertrages, daß "anstelle des Geldbetrages dann je vna gepachteter Fläche 2,80 Ztr Roggen bzw. Hafer oder Wintergerste jährlich vom Pächter zu liefern" sind, spricht ebenso für die Auffassung des Beschwerdegerichts wie der Umstand, daß bei landwirtschaftlichen Pachten Einschnitte in ein laufendes Pachtjahr grundsätzlich zu vermeiden sind, wie das insbesondere im § 595 BGB zum Ausdruck gekommen ist, der eine Kündigung nur zum Schluß eines Pachtjahres zuläßt (vgl auch § 21 Abs 2 RPO, § 41 Abs 3 LVO, § 7 Abs 2 Satz 3 LPG). Dies legt den Gedanken nahe, daß es sich bei der in dem Vertrage bestimmten Frist von 6 Monaten ebenso wie bei der Kündigungsfrist des § 595 BGB um eine Mindestfrist handelt, sie also nichts darüber besagen soll, von welchem Zeitpunkt ab die Naturalpacht gefordert werden kann. Es ist danach nicht zu beanstanden, daß das Beschwerdegericht das Pachtjahr zum Gegen-

stand seiner Erwägungen gemacht hat. Zu Unrecht nimmt die Rechtsbeschwerde ferner an, auch Treu und Glauben sprächen nicht für eine Auslegung im Sinne des Beschwerdegerichts. Es liegt auf der Hand und bedarf daher keiner näheren Begründung, daß ein vierteljährlicher Wechsel zwischen Geld- und Naturalpacht für den Pächter untragbar wäre und ihm ein vernünftiges Disponieren unmöglich machen würde. Das Beschwerdegericht hat im übrigen ausdrücklich festgestellt, daß der Pächter nach der Art seines Betriebes das zu liefernde Getreide nicht ohne weiteres auf dem Pachtland erzeugen könne und daher, wenn Naturalpacht verlangt werde, seine Wirtschaft entsprechend umstellen müsse. Bei dieser Sachlage kann nicht angenommen werden, daß die Vertragsparteien seinerzeit einen Übergang zur Naturalpacht zu irgendeinem der vier Fälligkeitstermine in Aussicht genommen haben. Das gilt umsomehr, als das Beschwerdegericht festgestellt hat, ein Übergang von der Geld- zur Naturalpacht und umgekehrt sei im Verkehr nur zum Beginn eines Pachtjahres üblich. Aus dieser Übung und den im vorliegenden Falle tatsächlich bestehenden Verhältnissen konnte das Beschwerdegericht ohne Zwang schließen, daß seitens der Parteien bei Vertragsschluß eine Abweichung von der allgemeinen Übung nicht gewollt gewesen ist, zumal da Gegenteiliges in dem Vertrage keinen eindeutigen Ausdruck gefunden hat. Die Auslegung, die § 6 Nr 6 des Vertrages durch das Beschwerdegericht gefunden hat, ist jedenfalls möglich und damit für das Rechtsbeschwerdegericht bindend, da sie einen Rechtsirrtum nicht erkennen und nach dem Gesagten dem Pächter auch keinen über die Absicht der Parteien hinausgehenden Schutz zukommen läßt. Es ist danach nicht zu beanstanden, daß das Beschwerdegericht den Verpächtern einen Anspruch auf Naturalpacht erst vom 1. Juni 1953 ab zugebilligt hat.

3) Hinsichtlich der beantragten Erhöhung der Geldpacht ist das Beschwerdegericht von den Vorschriften des § 7 Abs 1 LPG

ausgegangen. Es hat hervorgehoben, daß bei der Verlängerung des Vertrages im Jahre 1946 eine Erhöhung des Pachtzinses nicht vereinbart worden sei, gleichwohl aber als entscheidend angesehen, ob seit dem Inkrafttreten der Verlängerung am 1. Juni 1948 eine wesentliche Änderung der Verhältnisse eingetreten sei, die für die Festsetzung des Vertragsinhalts maßgebend gewesen seien, und ob infolgedessen die gegenseitigen Verpflichtungen der Vertragsteile unter Berücksichtigung der ganzen Vertragsdauer in ein grobes Mißverhältnis geraten seien. Diese Frage hat das Beschwerdegericht bejaht. Es hat eine wesentliche Änderung auf Seiten der Verpächter darin gefunden, daß nicht nur die allgemeinen Lebenshaltungskosten erheblich gestiegen seien, sondern sich auch die Kosten für die Instandhaltung der Wirtschaftsgebäude durch Ansteigen der Materialpreise und Löhne wesentlich verteuert hätten und der Verpächter zu 1) zunächst zur Soforthilfe und später zum Lastenausgleich herangezogen worden sei und weiterhin abgabepflichtig bleibe. Es hat errechnet, daß für den Lastenausgleich jährlich ein Betrag von 2316,96 DM aufzubringen sei, der in erster Linie aus den Erträgen des Gutes erwirtschaftet werden solle, daher bei der Bemessung des Pachtzinses berücksichtigt werden müsse und eine wesentliche Veränderung der Verhältnisse im Sinne des § 7 Abs 1 LPG darstelle. Das Beschwerdegericht ist zu dem Ergebnis gelangt, daß die Verpächter früher einen Reinertrag von 8230,-DM erzielt hätten, daß ihnen jetzt aber nur noch ein Überschuß von 7000 bzw. 7285 DM verbleibe, wobei die Verteuerung der Gebäudeinstandhaltung und der Lebenshaltungskosten noch keine Berücksichtigung gefunden habe. Auf der Pächterseite hat das Oberlandesgericht eine wesentliche Änderung der Verhältnisse darin gefunden, daß die Getreidepreise im Frühjahr 1951 erheblich erhöht worden und die Preise für die übrigen landwirtschaftlichen Produkte ebenfalls zum Teil nicht unwesentlich gestiegen seien. Es hat hervorgehoben, daß diese Preissteigerungen nicht im gleichen Verhältnis eine Verbesserung

der Rentabilität des Betriebes für den Pächter zur Folge gehabt hätten, da die allgemeinen Betriebskosten sich ebenfalls wesentlich erhöht hätten, und angenommen, daß durch die Preisgestaltung für die landwirtschaftlichen Produkte nicht nur ein Ausgleich für die Kostenvertéuerung in der Erzeugung, sondern auch für die dem Verpächter zur Last fallenden Mehrausgaben habe erreicht werden sollen. Das Beschwerdegericht hat daher seine Aufgabe darin gesehen, den Pachtzins zu ermitteln, der ungefähr das innere Wertverhältnis wiedergebe, in dem sich die Leistungen der Parteien am 1. Juni 1948 gegenübergestanden hätten, wobei allerdings auch die Frage der Kriegsschäden zu berücksichtigen sei. Es hat dem Pächter zugute gehalten, daß er zur Beseitigung der Kriegsschäden in erheblichem Maße beigetragen habe, ohne hierfür von den Verpächtern eine Entschädigung in Geld erhalten zu haben, und ferner berücksichtigt, daß die Frage der Kriegsschäden und ihrer Beseitigung bei den Verhandlungen, die zu dem Verlängerungsvertrage vom 28. Mai 1946 geführt hätten, eine wesentliche Rolle gespielt habe, und zwar in dem Sinne, daß die Verlängerung um 8 Jahre einen gewissen Ausgleich für die von dem Pächter ausgeführten Arbeiten zur Behebung der Kriegsschäden dargestellt habe. Hieraus hat das Beschwerdegericht abgeleitet, daß der Pachtzins für die Zeit der Verlängerung nicht den höchstmöglichen und für den Pächter gerade noch tragbaren Satz erreichen dürfe, sondern in einer Höhe festgesetzt werden müsse, die für den Pächter noch als günstig angesprochen werden könne und ihm dem Sinn und Zweck der Pachtverlängerung entsprechend noch einen Gegenwert für seine Arbeit belasse. Das Oberlandesgericht hat ferner in beschränktem Umfang dem Umstand Rechnung getragen, daß mit der Auffüllung der Bombenrichter die Flurschäden nicht restlos beseitigt worden seien, sondern die Ertragsfähigkeit der Ländereien, Wiesen und Weiden noch jetzt beeinträchtigt sei.

Bei der Festsetzung der Höhe der Geldpacht hat das Beschwerdegericht zunächst in Betracht gezogen, daß der Sachverständige Dr. Ob[REDACTED] auf Grund verschiedener Berechnungsmethoden zu einem Pachtzins von 30,- DM je Morgen gekommen sei. Es hat dahingestellt gelassen, ob diese einzelnen Methoden jedem Angriff standhalten, da sich im Endergebnis aus ihnen jedenfalls ein Anhaltspunkt für die heute angemessene Pacht gewinnen lasse, für die in erster und entscheidender Linie die natürliche Ertragsfähigkeit des Hofes maßgebend sein müsse, die der Sachverständige Ob[REDACTED] in allen Einzelheiten klargelegt habe, sodaß der Senat in Verbindung mit der eigenen Besichtigung des Betriebes in der Lage sei, die angemessene Pacht zu schätzen. Das Beschwerdegericht hat dabei die Pachtzinsempfehlung des Westfälisch-Lippischen Landwirtschaftsverbandes vom 31. Oktober 1952 und die beiden in ihr vorgeschlagenen Wege zur Berichtigung der Vorkriegspachtzinsen berücksichtigt und hierzu ausgeführt: Nach der einen dort angeführten Methode seien die Vorkriegspachtzinsen um 50 bis 70 % zu erhöhen. Es könne unterstellt werden, daß der im Jahre 1936 vereinbarte Pachtzins angemessen gewesen sei, denn es seien keine Umstände hervorgetreten, die darauf schließen liessen, daß damals ein besonders hoher oder niedriger Pachtzins gewählt worden sei. Dem Senat sei auch aus eigener Erfahrung bekannt, daß damals in der Gegend von H[REDACTED] die Pachtzinsen zwischen 20,- und 30,- RM je Morgen betragen hätten. Im vorliegenden Falle komme eine Erhöhung um etwa 50 % in Betracht, denn bei dem Spielraum von 50 bis 70 % habe man daran gedacht, daß für grössere Betriebe eine Erhöhung um etwa 50 % und für kleinere eine solche bis etwa 70 % angesetzt werden könne, da bei grösseren Betrieben die Kosten für die Gebäudeunterhaltung prozentual geringer seien als bei kleineren Betrieben. Bei einer Erhöhung um 50 % ergebe sich ein Betrag von 33,75 DM je Morgen.

Zu der zweiten in der Empfehlung vom 31. Oktober 1952 angegebenen Berechnungsmethode hat das Beschwerdegericht ausgeführt: Bei ihr sei von den Acker- und Grünlandzahlen auszugehen. Für das Gut C [REDACTED] habe Dr. Ob [REDACTED] in sorgfältig begründeten Ausführungen eine berichtigte Durchschnitts- und Bodenwertzahl von 46 ermittelt, die der Pachtzinsberechnung zugrunde gelegt werden könne. Nach der Empfehlung erscheine ein Pachtzins angemessen, der zwischen 0,75 und 1,-DM je Bewertungspunkt liege. Danach ergebe sich hier ein Rahmen von 34,50 bis 46,-DM. Aus den zuvor angegebenen Gründen komme im vorliegenden Falle wieder der untere Satz in Betracht.

Das Beschwerdegericht hat keinen Anlaß gesehen, von der Pachtzinsempfehlung des Westfälisch-Lippischen Landwirtschaftsverbandes grundsätzlich abzuweichen und ist unter Berücksichtigung aller natürlichen Ertragsfaktoren wie auch der Kriegsschäden und des Umstandes, daß der Verpächter zu 2) nicht zum Lastenausgleich abgabepflichtig sei, zu dem Ergebnis gelangt, daß ein Pachtzins von 33,- DM je Morgen und Jahr angemessen sei.

Das Beschwerdegericht hat sich anschließend mit der gutachtlichen Äußerung des Landwirtschaftsrats K [REDACTED] auseinandergesetzt, der in seiner ersten Stellungnahme einen Pachtzins von 40,- DM und in einem zwei Tage später abgefaßten Nachtrage einen solchen von 46 DM für angemessen erachtet hat. Es hat diese Differenz als auffallend bezeichnet und im übrigen dazu ausgeführt, der Senat habe in einem früheren Verfahren festgestellt, daß in Niedersachsen die Pachtzinsen allgemein etwa 25 % über den in Westfalen üblichen Sätzen lägen; dieses Preisgefälle habe der damals vernommene Sachverständige N [REDACTED] bestätigt. Das Beschwerdegericht hat darauf hingewiesen, daß sich bei einem Abzug von 25 % von den Schätzungen des Landwirtschaftsrats K [REDACTED] annähernd der von dem Senat

gefundene Wert von 33,-DM ergebe, und hat für unerheblich angesehen, wenn bei Einzelverpachtungen in der Nähe des Gutes C [REDACTED] Pachtzinsen von 40-60 DM je Morgen erzielt sein sollten, da der Preis für die Verpachtung einzelner Grundstücke für den angemessenen Zins bei der Verpachtung größerer Betriebe nichts besage. Es hat festgestellt, daß vergleichbare Großbetriebe praktisch nicht vorhanden seien, und darauf hingewiesen, daß nach den Darlegungen des Geschäftsführers der Landwirtschaftskammer, Kreisstelle U [REDACTED], bei HÖ [REDACTED] in der weiteren Umgebung höhere Pachten dann gezahlt würden, wenn die Bodenwertzahl entsprechend höher liege.

Das Oberlandesgericht hat den Verpächtern den von ihm ermittelten Geldpachtzins vom 1. Juni 1951 ab zugesprochen, weil die Erhöhung der Getreidepreise im Frühjahr 1951 eingetreten sei und die übrigen landwirtschaftlichen Erzeugnisse bereits seit der Währungsreform eine Preisaufbesserung erfahren hätten.

Schließlich hat das Beschwerdegericht erwogen, daß den Verpächtern nunmehr eine Nettopacht von 13161,75 DM verbleibe, während diese bei Pachtbeginn nur 8230,-RM betragen habe. Es hat daraus abgeleitet, daß die Pachtzinserhöhung den berechtigten Interessen der Verpächter in ausreichendem Maße Rechnung trage, und ausgeführt, es könne die unterschiedliche Belastung der Verpächter bei der Bemessung des Pachtzinses nicht berücksichtigen, da die Verpächter im Gesellschaftsverhältnis ständen und ihnen gegenüber nur eine einheitliche Erhöhung des Pachtzinses für die gesamte Pachtung in Betracht komme.

Die Rechtsbeschwerde ist mit dem Oberlandesgericht der Annahme, daß die Voraussetzungen des § 7 LPG für eine Erhöhung des Pachtzinses gegeben sind, meint aber, das Beschwerdegericht sei bei der Ermittlung des nunmehr angemessenen Geld-

pachtzinses von rechtsirrtümlichen Erwägungen ausgegangen. Sie findet für die Annahme des Beschwerdegerichts, der Pachtzins müsse auch für die Zeit der Verlängerung des Pachtverhältnisses für den Pächter noch günstig gestaltet werden, im Gesetz keine Stütze. Sie ist der Ansicht, es dürften nicht alle einzelnen Elemente des ursprünglichen Vertrages untersucht, einzelne geänderte Punkte eliminiert und der Pachtzins nach den Grundlagen beim Vertragsschluß neu konstruiert werden. Die Rechtsbeschwerde weist darauf hin, daß das Gericht nach § 7 LPG in der Festsetzung des neuen Pachtzinses frei sei und nur ein angemessenes Verhältnis zwischen den beiderseitigen Leistungen herbeiführen müsse, daß also eine punktuelle Betrachtung der beim Vertragsschluß maßgebenden Motive und ihre jetzige Rekonstruktion im Gesetz keine Stütze finde. Sie hält danach die Festsetzung eines niedrigeren als des jetzt wirklich gerechtfertigten Pachtzinses nicht für angängig und wirft dem Beschwerdegericht vor, Erwägungen der Parteien fingiert zu haben, anstatt die angemessene Leistung vom heutigen Standpunkt aus zu ermitteln. Sie weist darauf hin, daß sich auch aus den beim Vertragsschluß maßgebenden Motiven heute ein grobes Mißverhältnis der Leistungen zueinander ergeben könne. Die Rechtsbeschwerde will den Gesamtwert der von dem Pächter für die Substanzerhaltung des Betriebes seit 1940 gemachten Aufwendungen dadurch berücksichtigen, daß er gleichmäßig auf die Zeit der Pachtverlängerung umgelegt und verrechnet wird. Sie kommt dabei zu einem Satz von 4,-DM je Morgen, geht von einem angemessenen Pachtzins von 40,-DM pro Morgen aus und gelangt so zu dem von ihr jetzt geforderten Pachtzins von 36,-DM. Die Verpächter setzen dabei voraus, daß die Leistungen des Pächters nicht doppelt berücksichtigt werden, wie es seitens des Oberlandesgerichts geschehen sei; das sie bei der Pachtzinsbemessung berücksichtigt habe, obwohl der Pächter seine Forderung auf Ersatz der Leistungen für die Beseitigung der Bombenschäden aufrecht erhalten habe. Sie

meinen, nach den Maßstäben, wie sie zu § 5 RPO entwickelt worden seien, ergebe sich ein Pachtzins von wenigstens 40,- DM je Morgen, und halten es für nötig, daß das Beschwerdegericht den Pachtzins nach diesen Richtlinien neu ermittelt.

Die Rechtsbeschwerde hält die Richtlinien für die Ermittlung des Pachtzinses, die das Beschwerdegericht sich selbst gesetzt habe, für rechtsirrig. Sie beanstandet, daß das Oberlandesgericht zwischen Niedersachsen und Westfalen ein Preisgefälle von 25 % angenommen habe, da diese Annahme volkswirtschaftlichen Gesetzen und damit allgemeinen Erfahrungssätzen widerspreche, weil es sich um ein einheitliches Wirtschaftsgebiet handle. Die Verpächter meinen, ein derartiges Gefälle könne nur auf politischen Gründen beruhen, da Westfalen über die größeren Absatzzentren verfüge und daher an sich hier höhere Pachtzinsen nahe lägen, und folgern daraus, daß ein durch politische Momente bedingter Pachtzins bei der Ermittlung des angemessenen Pachtzinses nicht berücksichtigt werden dürfe. Die Rechtsbeschwerde sieht ferner die Ansicht des Beschwerdegerichts als rechtsirrtümlich an, daß der Pachtzins wegen der noch nicht völlig behobenen Kriegsschäden niedrig bemessen werden müsse, da die von Bomben getroffenen Flächen nur etwa 3 % der Pachtung ausmachten und das Oberlandesgericht offenbar von einer wesentlich größeren Beeinträchtigung ausgegangen sei, die Erfahrung auch dafür spreche, daß nach 10 Jahren die frühere Ertragsfähigkeit längst wieder erreicht sei.

Die Rechtsbeschwerde bemängelt ferner, daß das Beschwerdegericht bei der Festsetzung des Pachtzinses unter die von ihm gefundene Grenze von 34,50 DM heruntergegangen sei, wobei es unzulässigerweise die Kriegsschädenbeseitigung berücksichtigt und ohne entsprechende tatsächliche Feststellungen angenommen habe, daß für größere Betriebe nur eine Erhöhung um 50 % in Frage komme, weil die Gebäudeunterhaltungskosten bei ihnen prozentual geringer seien als bei kleineren Betrie-

ben. Die Rechtsbeschwerde meint, selbst wenn dem so wäre, sei die Senkung des Pachtzinses nicht gerechtfertigt, da die Gebäudeunterhaltung im wesentlichen den Verpächtern obliege und sie dadurch angesichts der Kriegsschäden viel stärker belastet seien, als es normalerweise der Fall sein würde. Sie hält auch für unerheblich, daß der Verpächter zu 2) eine Lastenausgleichsabgabe nicht zu zahlen habe, da es für den Pachtzins nicht auf die individuelle Belastung des einzelnen Verpächters mit dem Lastenausgleich, sondern auf die Belastung der Gesamtwirtschaft mit Lastenausgleichszahlungen ankomme. In diesem Zusammenhang rügt die Rechtsbeschwerde, daß die Auffassung des Beschwerdegerichts zu der allgemeinen Lebenserfahrung und den Denkgesetzen in Widerspruch stehe.

Die Rechtsbeschwerde rügt außerdem, daß das Oberlandesgericht seine Entscheidung auf die Ertragsfähigkeit gegründet, aber dahingestellt gelassen habe, ob die von dem Sachverständigen angewandten Berechnungsmethoden jedem Angriff standhielten. Sie sieht hierin einen Verstoß gegen den Grundsatz der erschöpfenden Beweiswürdigung und macht geltend, die Ermittlungen des Sachverständigen bezögen sich auf einen anderen als den in dem vorliegenden Verfahren in Betracht kommenden Sachgegenstand, da sie noch ein weiteres, hier nicht im Streit befangenes Pachtobjekt des Verpächters zu 2) berücksichtigten, und könnten daher im vorliegenden Falle keine Bedeutung haben. Das ist nach Ansicht der Rechtsbeschwerde umsomehr der Fall, als sich der Sachverständige ausschließlich auf die Angaben des Pächters gestützt habe, obwohl die Verpächter nachdrücklich daraufhingewiesen hätten, daß diese den Tatsachen nicht entsprächen, sondern aus steuerlichen Gründen frisiert seien. Auch in diesem Zusammenhang vermißt die Rechtsbeschwerde daher eine erschöpfende Würdigung des Beweisergebnisses und hinsichtlich der Stellungnahme zu dem Gutachten des Landwirtschaftsrats K. eine tatsächliche Unterlage und

Darlegungen darüber, warum das Beschwerdegericht auch den untersten Satz dieses Sachverständigen um 7,-DM unterschritten habe. Den Abzug von 25 % hält die Rechtsbeschwerde aus den oben angegebenen Gründen für rechtsirrig; sie meint, es sei unerfindlich, welche Berechnungsmethoden das Oberlandesgericht seiner Entscheidung zugrunde gelegt habe, und eine genaue Analyse sämtlicher zur Ermittlung des Pachtzinses angewandter Maßstäbe zeige, daß das Oberlandesgericht unter Ausserachtlassung des Beweisergebnisses entschieden und den Rahmen des pflichtgemäßen Ermessens verlassen habe. Die Rechtsbeschwerde vermißt eine hinreichende Ermittlung des angemessenen Pachtzinses und die Aufzeigung des Weges, auf dem das Beschwerdegericht zu seiner Festsetzung gelangt ist. Sie bemängelt schließlich die Begründung der Entscheidung durch die Gegenüberstellung der Nettopachten, da ein Pachtzins nicht schon dann angemessen sei, wenn er eine bestimmte absolute Höhe erreiche, sondern erst dann, wenn die Nettorendite aus dem investierten Kapital die volkswirtschaftlich zu erwirtschaftende Dauerverzinsung erreiche. Letzteres ist nach Ansicht der Rechtsbeschwerde hier nicht der Fall, da die Bruttopacht jedenfalls bei dem Verpächter zu 1) hinter seinen Ausgaben zurückbleibe, sodaß für seinen Lebensunterhalt nichts übrig bleibe.

Diesen Rügen war der Erfolg zu versagen.

Alle diese Rügen richten sich gegen die Höhe der von dem Beschwerdegericht für angemessen gehaltenen Geldpacht. Die auf Grund des § 7 Abs 1 LPG vorzunehmende Festsetzung des Pachtzinses ist eine dem Tatrichter obliegende Ermessensentscheidung (Beschuß des erkennenden Senats vom 2. März 1953, V BLW 110/52, BGHZ 9, 104 [110] = RechtsdLandw. 1953, 130), die der Nachprüfung durch das Rechtsbeschwerdegericht nur in der Richtung unterliegt, ob von dem Ermes-

sen ein rechtsirrtümlichen Gebrauch gemacht oder gegen Verfahrensvorschriften verstossen, insbesondere der Sachverhalt nicht genügend aufgeklärt oder nicht erschöpfend gewürdigt worden ist. Die Rechtsbeschwerde hält derartige Gesetzesverletzungen für gegeben.

Ihr ist darin beizutreten, daß es in den Fällen des § 7 LPG Aufgabe des Gerichts ist, die in ein grobes Mißverhältnis geratenen Leistungen der Vertragsparteien wieder in ein angemessenes Verhältnis zueinander zu bringen. Es ist auch richtig, daß den für den Vertragsschluß maßgebenden Motiven nicht schlechthin eine entscheidende Bedeutung beigemessen werden darf, daß vielmehr gerade diese Motive zu einem groben Mißverhältnis führen können, das der Beseitigung bedarf. Entgegen der Ansicht der Rechtsbeschwerde hat das Oberlandesgericht auch nicht die einzelnen Elemente des ursprünglichen Vertrages untersucht und den Pachtzins nach diesen Grundlagen neu konstruiert. Das Beschwerdegericht ist davon ausgegangen, daß der ursprünglich vereinbarte Pachtzins angemessen gewesen sei, und hat sodann untersucht, welche Geldpacht heute in Frage kommt. Der Vorwurf, der Beschwerdebeschluß lasse nicht erkennen, wie das Beschwerdegericht zu der von ihm festgesetzten Geldpacht gekommen sei, ist nicht gerechtfertigt. Dieses hat zunächst das Gutachten des Sachverständigen Dr. Ob[redacted] in Betracht gezogen, es hat sich ihm aber nicht etwa ohne weiteres angeschlossen, sondern hat den angemessenen Pachtzins auch nach den beiden von dem Westfälisch-Lippischen Landwirtschaftsverband empfohlenen Methoden ermittelt. Darüber hinaus hat das Beschwerdegericht seine eigenen Eindrücke und Feststellungen bei der Besichtigung des Betriebes berücksichtigt und bei der Bemessung des Pachtzinses bestimmten Umständen des vorliegenden Falles sowohl auf Seiten der Verpächter als auch auf Seiten des Pächters Rechnung getragen. Es hat damit den Weg, wie es zu

seiner Entscheidung gekommen ist, hinreichend gekennzeichnet. Es hat allerdings nicht alle von ihm berücksichtigten Umstände rechnerisch gewertet, was die Rechtsbeschwerde zu vermissen scheint, die offenbar nicht berücksichtigt, daß es sich bei der Festsetzung des angemessenen Pachtzinses letzten Endes um eine Schätzung handelt und daß die hierbei zu beachtenden Gesichtspunkte sich nicht durchweg ziffernmäßig erfassen lassen.

Zu Unrecht wißt die Rechtsbeschwerde dem Oberlandesgericht auch vor, daß es die von dem Pächter gemachten Aufwendungen für die Beseitigung der Kriegsschäden doppelt berücksichtigt habe, indem es ihnen bei der Bemessung des Pachtzinses Rechnung getragen habe, obwohl der Pächter seine diesbezüglichen Forderungen aufrecht erhalte. In welcher Weise letzteres geschehen soll, sagt die Rechtsbeschwerde nicht und ist auch dem Akteninhalt nicht zu entnehmen. Es ist danach nicht ersichtlich, daß eine zweifache Berücksichtigung der Kriegsschäden stattgefunden hat. Im übrigen zieht die Rechtsbeschwerde die diesbezüglichen Leistungen des Pächters selbst in Betracht, in dem sie diese, auf die Dauer der Vertragsverlängerung umgerechnet, mit 4,-DM je Morgen bewerten will und sie von dem von ihr für angemessen erachteten Pachtzins absetzt. Nicht zu beanstanden ist auch die Annahme des Beschwerdegerichts, der Pachtzins dürfe gerade wegen dieser Leistungen des Pächters für die Zeit der Vertragsverlängerung nicht den höchstmöglichen und für den Pächter gerade noch tragbaren Satz erreichen, da er für sie nicht in Geld entschädigt worden sei, diese Leistungen vielmehr bei der Vertragsverlängerung eine wesentliche Rolle gespielt hätten. Mit Recht hat das Beschwerdegericht in diesem Zusammenhang auf die Vereinbarungen unter Nr 1 und 3 des Vertrages vom 28. Mai 1946 hingewiesen, nach denen die Zahlung bestimmter Beträge seitens der Vertragsparteien vorgesehen ist und der Pächter seine Forderungen gegen den Ver-

pächter zu 1) wegen der Schädigung des Ackers durch Bomben-
trichter hat fallen lassen. Der in diesem Zusammenhang ge-
äußerten Ansicht der Rechtsbeschwerde, bei der Festsetzung des
Pachtzinses müßten die zu § 5 RPO entwickelten Maßstäbe be-
rücksichtigung finden, kann ebenfalls nicht beigetreten wer-
den; denn es handelt sich nach dem oben Gesagten jetzt nicht
mehr um die Ermittlung des volkswirtschaftlich gerechtfertig-
ten Pachtzinses, vielmehr ist jetzt § 7 LPG maßgebend, der den
Interessen der Vertragsteile weit mehr Rechnung trägt, als es
nach dem früher geltenden Recht der Fall war. Die Behauptung
der Rechtsbeschwerde, die von den Bomben getroffenen Flächen
machten nur 3 % der Pachtung aus, stellt neues tatsächliches,
im dritten Rechtszuge nicht mehr zu berücksichtigendes Vor-
bringen dar, und ihre Ansicht, das Beschwerdegericht sei of-
fenbar von einer weit größeren Beeinträchtigung ausgegangen,
ist lediglich eine Vermutung. Zu Unrecht macht die Rechtsbe-
schwerde auch geltend, die Annahme des Beschwerdegerichts, daß
der Bombenschaden noch jetzt den Ertrag beeinträchtige, ver-
stosse gegen einen allgemeinen Erfahrungssatz, denn das Ober-
landesgericht hat die Beeinträchtigung in der Bewirtschaftung
und im Ertrag bei der Besichtigung des Betriebes selbst fest-
gestellt und dies in seiner Entscheidung auch zum Ausdruck
gebracht.

Richtig ist, daß das Oberlandesgericht bei der Frage nach
der Ertragsfähigkeit des Gutes das Gutachten des Sachverstän-
digen Dr. Ob[REDACTED] in Betracht gezogen und dahingestellt ge-
lassen hat, ob dessen Berechnungsmethoden jedem Angriff stand-
halten. Es trifft ferner zu, daß die Verpächter sich in die-
sem Punkte gegen das Gutachten gewandt haben, weil es inso-
weit auf den Unterlagen des Pächters beruhe, die aus steuer-
lichen Gründen gefärbt seien. Die Folgerung der Rechtsbeschwer-
de, es fehle danach an einer erschöpfenden Würdigung des Be-
weisergebnisses, die zur Aufhebung des angefochtenen Beschlus-

ses führen müsse, ist nicht gerechtfertigt. Das Beschwerdegericht hat nämlich die von Dr. Ob[REDACTED] festgestellte Ertragsfähigkeit des Gutes nicht zur Grundlage seiner Entscheidung genommen, sondern hat in ihr nur einen Anhaltspunkt für die heute angemessene Pacht gesehen. Es hat diese im wesentlichen auf den von dem Landwirtschaftsverband gewiesenen beiden Wegen ermittelt und ausdrücklich hervorgehoben, daß es keinen Anlaß sehe, von der Pachtzinsempfehlung grundsätzlich abzuweichen. Danach beruht seine Entscheidung nicht auf der Ertragsfeststellung des Sachverständigen Dr. Ob[REDACTED], und es ist infolgedessen auch unerheblich, ob dieser Flächen berücksichtigt hat, die nicht Gegenstand des gegenwärtigen Verfahrens sind. Wie wenig in diesem Punkte das Gutachten dieses Sachverständigen maßgebend gewesen ist, zeigt nicht zuletzt die Tatsache, daß das Beschwerdegericht bei der Festsetzung der Geldpacht nicht unerheblich über den von Dr. Ob[REDACTED] gefundenen Betrag hinausgegangen ist.

Ungerechtfertigt ist auch der Vorwurf, das Beschwerdegericht habe sich mit der gutachtlichen Äußerung des Landwirtschaftsrats K[REDACTED] nicht hinreichend auseinandergesetzt. Das Beschwerdegericht war nicht genötigt, sich mit dieser Äußerung in allen Einzelheiten auseinanderzusetzen. Soweit dieser Sachverständige in seiner nachträglichen Äußerung als angemessene Pacht einen Betrag von 46,- DM genannt hat, folgt ihm die Rechtsbeschwerde offenbar selbst nicht mehr, da sie ihrer jetzigen Forderung nur 40,-DM je Morgen zugrundegelegt hat. Im übrigen hat das Oberlandesgericht geprüft, ob die von K[REDACTED] vertretene Ansicht zu dem von ihm gefundenen Wert in Widerspruch stehe. Diese Frage hat das Beschwerdegericht verneint, weil K[REDACTED] seiner Beurteilung die in Niedersachsen bestehenden Verhältnisse zugrundegelegt habe, dort die Pachtzinsen aber allgemein etwa 25 % höher lägen als in Westfalen. Hinsichtlich dieser tatsächlichen Feststellung kann die

Rechtsbeschwerde nicht mit ihren Darlegungen durchdringen; daß ein derartiges Preisgefülle der allgemeinen Erfahrung widerspreche; denn sie zieht selbst nicht ernstlich in Zweifel, daß die Verhältnisse tatsächlich so liegen, sondern will das lediglich auf politische Momente zurückführen. Worauf die höheren Pachtzinsen im Lande Niedersachsen beruhen, ist aber für das vorliegende Verfahren ohne Bedeutung; denn für das Beschwerdegericht war lediglich von Interesse, wie sich die von K. [REDACTED] angenommene angemessene Pacht bei einem Abzug von 25 % zu dem von ihm gefundenen Wert verhalte. Es konnte sich mit dem dabei gewonnenen Ergebnis begnügen, daß K. [REDACTED] bei einem Abzug von 25 % etwa zu demselben Betrage komme, den es selbst auf andere Weise gefunden hatte. Es ist auch nicht richtig, daß das von dem Oberlandesgericht angenommene Preisgefülle nirgends eine Stütze finde; denn dieses hat ausdrücklich dargelegt, daß der Pachtzinsunterschied in einem anderen Verfahren hervorgetreten und dort die Tatsache seines Vorhandenseins von dem landwirtschaftlichen Sachverständigen N. [REDACTED] bestätigt worden sei. Es ist nach dem Gesagten auch selbstverständlich, daß das Beschwerdegericht bei der Festsetzung der Geldpacht weit hinter der von K. [REDACTED] genannten unteren Grenze zurückgeblieben ist.

Ungerechtfertigt ist auch die Rüge der Rechtsbeschwerde, das Oberlandesgericht habe ohne entsprechende tatsächliche Feststellungen angenommen, daß nach den Empfehlungen des Landwirtschaftsverbandes nur eine Erhöhung um 50 % in Frage komme. Die Verpächter wollen anscheinend nicht ernstlich in Zweifel ziehen, daß die Gebäudeunterhaltungskosten bei größeren Betrieben prozentual niedriger liegen als bei kleinen. Es entspricht in übrigen der Erfahrung, daß bei der Verpachtung einzelner Grundstücke regelmäßig ein höherer Pachtzins erzielt wird als bei der Verpachtung größerer Betriebe. Das rechtfertigte es aber, eine nur 50 %ige Erhöhung in Betracht zu ziehen. Zudem hat der sachverständige Ge-

schäftsführer der Kreisstelle U der Landwirtschaftskammer sich auch dahin ausgesprochen, daß bei Höfen in der weiteren Umgebung höhere Pachten nur gezahlt würden, wenn die Bodenwertzahl entsprechend höher liege. Es fehlt danach nicht an Unterlagen für die Annahme des Beschwerdegerichts, daß im vorliegenden Falle nur eine 50 %ige Erhöhung des früheren Pachtpreises der Entscheidung zugrunde gelegt werden könne.

Das Beschwerdegericht ist in seiner Entscheidung auch nur wenig hinter dieser unteren Grenze zurückgeblieben. Es hat dabei, wie oben bereits gesagt wurde, ohne Rechtsirrtum berücksichtigt, daß der Pächter weitgehend für die Beseitigung der Kriegsschäden Sorge getragen hat, ohne hierfür in Geld entschädigt worden zu sein. Das Oberlandesgericht hat auch nicht verkannt, daß die Verpächter für die Instandhaltung der Gebäude aufzukommen haben; denn es hat gerade zu ihren Gunsten die eingetretene Verteuerung der Reparaturkosten angeführt und auch hervorgehoben, daß nach dem Ergebnis der Besichtigung noch einzelne beträchtliche Mängel an den Gebäuden vorhanden seien. Es hat danach auch die Verpflichtung der Verpächter zur Beseitigung der Kriegsschäden nicht übersehen. Nicht zu beanstanden ist schließlich die Berücksichtigung der Tatsache, daß der Verpächter zu 2) nicht zum Lastenausgleich herangezogen wird. Es ist allerdings richtig, daß die Änderung des Inhalts eines Pachtvertrages grundsätzlich unzulässig ist, wenn sie nur auf die persönlichen Verhältnisse der Vertragsparteien gegründet wird; denn es kann für eine solche Änderung nur auf die sachlichen Verhältnisse ankommen, die sich aus dem Vergleich der Beziehungen des Verpächters und des Pächters im Hinblick auf das verpachtete Grundstück ergeben (vgl. Beschluß des erkennenden Senats vom

23. September 1952, V BIW, 90/51). Die Lastenausgleichsabgabe ist indessen eine gerade aus dem Eigentum an dem Grundbesitz folgende Zahlungsverpflichtung, die, wenn sie besteht, zugunsten des Verpächters Berücksichtigung erheischt; dann muß umgekehrt aber auch in Rechnung gestellt werden, wenn der Verpächter dieser Abgabepflicht nicht unterliegt, also ein Moment, das zu einer Erhöhung der Pacht führen könnte, nicht gegeben ist.

Ungerechtfertigt ist schließlich auch die Rüge hinsichtlich des Vergleichs der Nettopachten. Das Beschwerdegericht hat die Barpacht der Verpächter bei einem Pachtzins von 33,-DM je Morgen errechnet und mit 18820,28 DM festgestellt. Dieser Summe hat es die gesamte Belastung der Verpächter gegenübergestellt. Es ist dabei von der von den Verpächtern eingereichten Rentabilitätsrechnung und dem Jahre 1951 ausgegangen. Es hat die Ausgaben des Verpächters zu 2) dieser Aufstellung entsprechend mit 350,49 DM eingesetzt. Bei den Ausgaben des Verpächters zu 1) hat es die Soforthilfeabgabe, die mit 4132,74 DM eingesetzt ist, abgezogen; zu den dann verbleibenden restlichen 2991,08 DM hat das Beschwerdegericht die Lastenausgleichsabgabe mit 2316,96 DM hinzugerechnet und ist so zu einem Betrage von 5658,53 DM als Gesamtbelastung der Verpächter gelangt. Danach trifft es zu, daß den Verpächtern eine Nettopacht von 13161,75 DM verbleibt. Richtig ist allerdings, daß dabei die Kosten der Gebäudeunterhaltung und -Instandsetzung noch nicht berücksichtigt sind. Insoweit ist also noch ein entsprechender Abzug von der Nettopacht zu machen. Es kann dahingestellt bleiben, ob diese Kosten wirklich in der von dem Verpächter zu 1) jetzt angegebenen Höhe zu veranschlagen sind. Es ist auch nicht von entscheidender Bedeutung, daß das Oberlandesgericht diesen Posten in seiner Gegenüberstellung der Nettopachten nicht berücksichtigt hat, denn die Festsetzung des Pachtzinses beruht nicht auf ihr, vielmehr hat

das Beschwerdegericht die angemessene Geldpacht auf andere Weise ermittelt und die Gegenüberstellung nur vorgenommen, um darzulegen, wie sich die Nettopachten im Jahre 1951 und nach der zugesprochenen Erhöhung zueinander verhalten. Aus der Nichtberücksichtigung der Instandsetzungskosten in dieser Aufstellung kann daher auch nicht hergeleitet werden, daß das Beschwerdegericht den Pachtzins zu niedrig bemessen habe.

Die Rügen der Rechtsbeschwerde sind danach, soweit sie sich gegen die festgesetzte Geldpacht richten, unbegründet.

4) Hinsichtlich der seit dem 1. Juni 1953 geschuldeten Naturalpacht hat das Beschwerdegericht angenommen, diese müsse in dem Umfang herabgesetzt werden, daß ihr Geldwert mit dem vom Senat für angemessen erachteten Geldpachtzins in Einklang stehe, da der Pächter nicht verpflichtet sei, in Naturalien mehr aufzubringen, als er in Geldpacht zu zahlen habe. Das Beschwerdegericht hat unter Hinweis auf § 7 LPG ausgeführt, der Getreidepreis allein gebe heute nicht mehr den richtigen Maßstab für die Rentabilität eines landwirtschaftlichen Betriebes ab, da der Getreidepreis amtlich festgesetzt werde und weitgehend als Regulator für die gestiegenen Betriebskosten und öffentlichen Abgaben diene, da die übrigen landwirtschaftlichen Erzeugnisse, insbesondere die der Viehwirtschaft, sich nicht im gleichen Verhältnis aufwärts entwickelt hätten und außerdem den marktwirtschaftlichen Schwankungen unterlägen. Das Beschwerdegericht hat darauf hingewiesen, daß sich fast in jeder Nummer des landwirtschaftlichen Wochenblattes für Westfalen und Lippe Ausführungen darüber befänden, daß die Landwirtschaft sich über das mangelnde Verständnis gegenüber der Preisgestaltung in der Milchwirtschaft und auf den Schlachtviehmärkten sowie über die Verteuerung der Maschinen- und Düngemittelkosten

beklage. Es hat erwogen, daß der Pächter unter der mangelnden Rentabilität zu leiden habe, da er wegen der gegebenen Struktur seines Betriebes erhebliches Gewicht auf die Viehwirtschaft legen müsse; denn ein Drittel der Pachtländereien bestehe aus Grünland und könne wegen seiner Bodenbeschaffenheit und Lage (Flußniederung) nicht umgebrochen werden. Es hat daher für nicht angängig erachtet, den Pachtbetrieb und seine Ertragsfähigkeit lediglich unter dem Gesichtspunkt der Getreidewirtschaft zu beurteilen, und die Ansicht vertreten, der richtige Wert der Naturalpacht könne immer nur dann gefunden werden, wenn ein Querschnitt durch sämtliche Erzeugnisse des landwirtschaftlichen Betriebes dem Preis nach gezogen werde; das führe aber auf dieselbe Ebene, auf der die Geldpacht zu berechnen sei, sodaß die Naturalpacht wertmäßig der Geldpacht entsprechen müsse. Unter Zugrundelegung des Durchschnittspreises von Roggen, Gerste und Hafer ist das Beschwerdegericht zu dem Ergebnis gelangt, daß eine Getreidemenge von 1,75 Ztr je Morgen der Geldpacht von 33,-DM entspreche.

Die Rechtsbeschwerde greift auch die Entscheidung über die Naturalpacht an und rügt in erster Linie, daß das Oberlandesgericht zwar von einem groben Mißverhältnis zwischen den beiderseitigen Leistungen ausgehe, daß es diese Frage aber überhaupt nicht geprüft habe. Sie meint, eine einfache Umrechnung der Geldpacht in Naturalpacht sei nicht angängig; denn auch hier müsse von dem Willen der Parteien beim Vertragsschluß ausgegangen werden, der nicht durch allgemeine Erwägungen über Preisentwicklungstendenzen in der Landwirtschaft beiseitegeschoben werden dürfe. Die Rechtsbeschwerde hält auch die Ansicht des Oberlandesgerichts für unzutreffend, daß die Naturalpacht der Geldpacht entsprechen müsse, und das landwirtschaftliche Wochenblatt für Westfalen und Lippe für kein geeignetes Beweismittel, weil es im Interesse seiner Herausgeber und Leser eine bestimmte Politik verfolge. Die Durchschnittspreisberechnung spricht die Rechtsbeschwer-

de als unzulässig und als eine irrige Auslegung des Vertrages an. Sie weist darauf hin, daß der Pächter die billigste Getreideart wählen könne und sich bei Lieferung von Hafer wertmäßig eine erheblich unter 33,-DM liegende Pacht ergeben würde. Die Rechtsbeschwerde wirft dem Beschwerdegericht vor, bei der Bemessung der Naturalpacht von falschen rechtlichen Gesichtspunkten ausgegangen zu sein, sodaß seine Entscheidung unhaltbar sei.

Diesen Rügen war der Erfolg nicht zu versagen.

Die Verpächter fühlen sich durch die Herabsetzung der Naturalpacht beschwert. Ihre Rüge, das Beschwerdegericht habe nicht geprüft, ob die Voraussetzungen für eine Herabsetzung überhaupt gegeben seien, ist nicht begründet. Das Oberlandesgericht hat ausdrücklich hervorgehoben, auch für die Herabsetzung der Naturalpacht müßten die Voraussetzungen des § 7 LPG gegeben sein. Es hat diese offensichtlich als vorliegend erachtet; denn seine Ausführungen darüber, daß die Getreidepreise eine weit stärkere Preiserhöhung erfahren hätten als die übrigen landwirtschaftlichen Erzeugnisse und daher keinen Maßstab mehr für die Rentabilität eines landwirtschaftlichen Betriebes abgäben, können nur dahin verstanden werden, daß auch insoweit eine wesentliche Veränderung der bei Vertragsschluß maßgebenden Verhältnisse eingetreten und dadurch ein grobes Mißverhältnis zwischen den beiderseitigen Leistungen entstanden sei. Das Beschwerdegericht hat ferner die Ansicht vertreten, die Vereinbarung der Naturalpacht sei zulässig und in vollem Umfang gültig. Dem ist beizutreten, da die Naturalpacht bereits in dem Vertrage vom 12. Mai 1936 vereinbart worden ist; das hat auch der Pächter niemals in Zweifel gezogen, der sich nur gegen die Höhe der jetzt geforderten, im Jahre 1936 vereinbarten Naturalpacht wendet. Ohne Rechtsirrtum hat das Beschwerdegericht ferner angenommen, daß die festzusetzende Naturalpacht ihrem Werte nach

der festgestellten angemessenen Geldpacht entsprechen müsse; denn erstere kann schlechterdings nicht angemessen sein und muß zu einer Benachteiligung des Pächters führen, wenn sie die Geldpacht dem Werte nach wesentlich übersteigt. Bleibt sie aber hinter dieser wertmäßig zurück, so läuft dies auf eine Schädigung der Verpächter hinaus, die nach dem zutreffenden Ausgangspunkt des Beschwerdegerichts ebenfalls nicht angänglich ist. Das hat das Oberlandesgericht außer Acht gelassen, indem es der Bemessung der Naturalpacht den Durchschnittspreis von Roggen, Gerste und Hafer zugrunde gelegt hat. Es hat übersehen, daß, worauf die Rechtsbeschwerde zutreffend hinweist, dem Pächter bei Zugrundelegung des Durchschnittspreises der drei Getreidearten ohne weiteres die Möglichkeit eröffnet wird, durch die Wahl der billigsten Getreidesorte eine Naturalpacht zu entrichten, die hinter der als angemessen festgestellten Geldpacht zurückbleibt. Das Beschwerdegericht, das für die Zugrundelegung des Durchschnittspreises keine Begründung gegeben hat, hätte, da der Pächter lediglich eine Herabsetzung der vereinbarten Naturalpacht und nicht etwa eine Abänderung der diesbezüglichen Vertragsbestimmungen begehrt hat, bei der Festsetzung der Naturalpacht von den vertraglichen Vereinbarungen in § 6 Nr 6 Abs 2 des Pachtvertrages ausgehen und sich dabei sowohl mit dem Wahlrecht der Verpächter als auch mit dem Wahlrecht des Pächters auseinandersetzen müssen; denn es ist denkbar, daß nach dem Willen der Vertragsparteien die Verpächter durch die Wahl der Naturalpacht jedenfalls nicht schlechter gestellt werden sollen, als sie bei Entrichtung der Geldpacht standen, daß ihr Wahlrecht im Gegenteil sie besser stellen und die Entrichtung einer angemessenen Pacht auch dann gewährleisten soll, wenn die Geldpacht - beispielsweise im Falle einer Geldentwertung - eine solche nicht mehr darstellt, und daß andererseits der Pächter zwar in die Lage versetzt werden soll jeweils die für ihn bequemste und vorteilhafteste Getreideart zu wählen, ihm damit aber nicht die Möglichkeit

eingeräumt werden sollte, durch Ausübung dieses Wahlrechts praktisch eine Herabsetzung der Pacht zum Nachteil der Verpächter zu erreichen, wie es bei Lieferung von Hafer zum Preis von 17,- DM je Zentner der Fall sein würde, da die von dem Beschwerdegericht festgesetzte Menge von 1,75 Ztr bei diesem Preise nur einer Geldpacht von 29,75 DM entsprechen würde. Da das Beschwerdegericht es bei der Bemessung der Naturalpacht an einer hinreichenden Begründung hat fehlen lassen und sich auch mit den einschlägigen Vertragsbestimmungen, deren Auslegung Sache des Tatrichters ist, nicht auseinandergesetzt hat, war der angefochtene Beschluß, soweit er die Naturalpacht betrifft, aufzuheben und die Sache in diesem Umfang zu neuer Verhandlung und Entscheidung an das Beschwerdegericht zurückzuverweisen. Das Beschwerdegericht wird die Naturalpacht so bemessen müssen, daß nach den Wertverhältnissen vom Beginn der Naturalpacht (1. Juni 1953) bis zur Entscheidung durch das Beschwerdegericht für den Pächter nicht die Möglichkeit besteht, durch Auswahl der für ihn preismäßig vorteilhaftesten Getreideart weniger als 33,-DM je Morgen an die Verpächter zu leisten. Sollte nach Erlaß der Beschwerdeentscheidung die Entwicklung der Getreidepreise dem Pächter dies ermöglichen, so muß es den Verpächtern überlassen bleiben, die ihnen zur Verhinderung einer solchen für sie ungünstigen Vertragsgestaltung geeignet erscheinenden Schritte zu ergreifen.

Die Rechtsbeschwerde mußte hingegen nach dem oben Gesagten zurückgewiesen werden, soweit sie sich gegen die Festsetzung der Barpacht richtet, da sie sich in dieser Hinsicht als unbegründet erwiesen hat.

Die Entscheidung über die Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens war dem Beschwerdegericht vorzubehalten, da der endgültige Ausgang des Verfahrens noch nicht abzusehen ist.

Dr. Tasche

Dr. Hückinghaus

Dr. Piepenbrock