

B e s c h l u s s

In der Landwirtschaftssache

des Landwirts Wilhelm F [REDACTED] in H [REDACTED] über
S [REDACTED], Haus Nr [REDACTED],

Antragsgegners (Pächters), Beschwerde- und
Rechtsbeschwerdeführers,

vertreten durch Rechtsanwalt [REDACTED] in [REDACTED],

gegen

die Geschwister Emil, Alma und Anna O [REDACTED] in H [REDACTED]
über S [REDACTED], Gasthof zur schönen Aussicht,

Antragsteller (Verpächter), Beschwerde- und
Rechtsbeschwerdegegner,

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

wegen Erhöhung des Pachtzinses

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat
für Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 11. Oktober
1955 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche,
der Bundesrichter Dr. Hückinghaus und Dr. Piepenbrock
sowie der landwirtschaftlichen Beisitzer Buresch und
Hachenberg

beschlossen:

- I. Auf die Rechtsbeschwerde des Antragsgegners werden
die Beschlüsse des 2. Zivilsenats des Oberlandes-
gerichts in Köln vom 16. März 1955 und des Amts-
gerichts in Siegburg vom 5. November 1954 aufge-
hoben. Die Sache wird zu neuer Prüfung und Ent-
scheidung an das Amtsgericht zurückverwiesen, dem
auch die Entscheidung über die Kosten des Rechtsbe-
schwerdeverfahrens übertragen wird.
- II. Der Geschäftswert wird für die Rechtsbeschwerdeinstanz
auf 2.100.- DM festgesetzt.

G r ü n d e s

I.

Die Antragsteller sind Eigentümer des in H [REDACTED] Nr [REDACTED] gelegenen Hofes von rund 23 ha. Durch schriftlichen Vertrag vom 10. Februar 1940 verpachteten sie diese landwirtschaftliche Besitzung an den Antragsgegner für die Zeit vom 1. Februar 1940 bis zum 31. Januar 1958. In § 1 des Vertrages wurde die Grösse des gepachteten Landes mit 20 ha angegeben. Der Pachtzins wurde auf 2.000 RM jährlich festgesetzt.

Am 15. Juni 1950 kündigten die Verpächter den Pachtvertrag fristlos. Da der Pächter die Kündigung für ungerechtfertigt hielt und den Hof nicht räumte, beantragten die Antragsteller im Januar 1951 bei dem Amtsgericht (Landwirtschaftsgericht), den Pächter zur Zahlung von 1.200 DM sowie zur sofortigen Räumung und Herausgabe des Hofes zu verurteilen (Akten 10 LwP II 4/51 des Amtsgerichts Siegburg). Sie begründeten diese Anträge damit, dass der Pächter mit der Zahlung des Pachtzinses im Rückstand sei, schlecht wirtschaftete und die notwendige Vertrauensgrundlage durch sein Verhalten aufs schwerste erschüttert habe. In diesem Verfahren machte der Antragsgegner u.a. geltend, die Verpächter hätten ihm 13 Morgen des gepachteten Landes vorenthalten und ihm nicht, wie es im Pachtvertrage vorgesehen sei, 8 Zimmer, sondern nur 5 Räume zur Verfügung gestellt. Das Amtsgericht verurteilte den Pächter zur Zahlung von 971,70 DM und wies den weitergehenden Zahlungsantrag sowie den Räumungsanspruch ab. In den Gründen seiner Entscheidung legte das Amtsgericht im einzelnen dar, dass die von dem Pächter tatsächlich bewirtschaftete Fläche 19,72,82 ha umfasse und er nach dem Pachtvertrage die Überlassung der von ihm beanspruchten drei Räume nicht verlangen könne. Die Beschwerden beider Ver-

tragsparteien wies das Oberlandesgericht als unbegründet zurück. Die von dem Pächter persönlich eingelegte Rechtsbeschwerde verwarf der erkennende Senat als unzulässig.

Im Januar 1952 haben die Verpächter bei dem Landwirtschaftsgericht beantragt, eine angemessene Pacht "für 1951 und später" festzusetzen (10 LwP II/4/52 des Amtsgerichts Siegburg). Der Pächter hat um Zurückweisung dieses Antrages gebeten. Dieses Verfahren wurde mit Einverständnis beider Parteien wegen des damals in der Beschwerdeinstanz schwebenden Räumungsverfahrens im September 1952 ausgesetzt.

Im November 1953 haben die Antragsteller das Verfahren betreffend die Erhöhung des Pachtzinses wieder aufgenommen und ihren Antrag zunächst auf die Jahre 1952 und 1953 ausgedehnt, ihn aber späterhin auch auf die folgenden Pachtjahre erstreckt. Ihren Antrag auf Erhöhung des Pachtzinses haben die Antragsteller damit begründet, dass der Pächter nur eine Pacht von 26.- DM je Morgen entrichte, weil der Reichsnährstand damals einen höheren Pachtzins nicht zugelassen habe, obwohl benachbarte Höfe zu jener Zeit schon für 29 - 30 RM je Morgen gepachtet gewesen seien. Sie haben behauptet, die Ländereien gehörten zu den besten jener Gegend, und weiter geltend gemacht, dass sich die wirtschaftliche Lage seit Abschluss des Pachtvertrages wesentlich geändert habe; weshalb der damals vereinbarte Pachtzins nicht mehr angemessen und ortsüblich sei. Die Antragsteller haben die Ansicht vertreten, der Pachtzins müsse selbst dann heraufgesetzt werden, wenn er seinerzeit für den Pächter günstig gewesen sein sollte.

Der Pächter hat um Zurückweisung des Erhöhungsantrages gebeten und behauptet, der ortsübliche Pachtzins liege bei 18 - 20 DM je Morgen. Er hat weiter geltend gemacht, das gepachtete Land sei zum Teil schlecht, da in ihm Waldstücke



und Unland enthalten seien und ein grosser Teil unter Waldbeschattung von zwei Seiten leide, auch minderwertige Steilhänge vorhanden seien. Der Pächter hat nicht in Abrede gestellt, dass bei langfristigen Pachtverträgen im allgemeinen die Voraussetzungen für einen Erhöhungsantrag aus § 7 LPG auf Seiten des Verpächters gegeben seien, aber die Auffassung vertreten, dass dies im vorliegenden Falle nicht zutreffe. Hierfür hat er sich auf die angeführte Beschaffenheit des Pachtlandes und darauf berufen, dass, wie er schon in dem Räumungsverfahren hervorgehoben habe, ihm nicht die gepachteten 20 ha übergeben worden seien, er vielmehr tatsächlich nur 16,25 ha bewirtschaftete und die Verpächter ihm auch 3 Räume vorenthalten hätten, die Gegenstand der Pachtung seien und deren Fehlen die Wirtschaftsführung beeinträchtige. Als weiteren Mangel hat der Pächter die Stilllegung eines Schornsteins angeführt, der entgegen der baupolizeilichen Anordnung nicht über Dach entfernt worden sei, was dazu geführt habe, dass die Wohn- und Wirtschaftsräume stets feucht seien. Vor allem hat der Pächter eine erhebliche Wertminderung darin gesehen, dass der auf dem Hof vorhandene Brunnen seit Jahren kein Wasser mehr führe und das für den Hof benötigte Wasser deshalb von der Agge bei einem Höhenunterschied von 100 - 150 m herangeschafft werden müsse, während man hinsichtlich des Trinkwassers auf den guten Willen der Nachbarn angewiesen sei. Als weiteren Mangel hat der Pächter das Fehlen einer Dachrinne an der Scheune und am Pferdestall sowie zum Teil auch am Wohnhaus gerügt. Er hat vorgebracht, dadurch stehe auf dem Hof, dessen Untergrund aus Ton bestehe, ständig Wasser, das den Dung verrotten lasse und der sachgemässen Verwertung der Jauche entgegenstehe, da es an einer Jauchegrube fehle. Schliesslich hat der Pächter als wertmindernd angeführt, dass der aus Feldsteinen erbaute Kuhstall nicht porös und infolgedessen ständig feucht sei. Er hat geltend gemacht, er könne bei dem geschilderten Zustand des Pacht-

objekts den Pachtzins von 2000 DM jährlich nur unter grossen Opfern aufbringen und es sei daher eine Zinserhöhung keinesfalls gerechtfertigt.

Das Amtsgericht hat ein Gutachten des Sachverständigen Fö [REDACTED] eingeholt, der den Hof besichtigt und sich dahin ausgesprochen hat, dass für die gepachtete Fläche einschliesslich der schlechteren Parzellen ein Pachtpreis von 35 DM je Morgen eingesetzt werden könne. Das Amtsgericht hat daraufhin den Jahrespachtzins vom Pachtjahr 1951/1952 ab auf 35 DM je Morgen festgesetzt. Es hat den im November 1953 gestellten Pachterhöhungsantrag lediglich als eine Ergänzung des im Januar 1952 gestellten Antrages angesehen. Dementsprechend hat das Amtsgericht die Rechtzeitigkeit des Antrages bejaht und den Antrag auf Pachterhöhung einheitlich vom 1. Februar 1951 ab nach den Vorschriften des Landpachtgesetzes beurteilt. In der Sache selbst ist es davon ausgegangen, dass Voraussetzung für eine Pachtänderung eine wesentliche Änderung derjenigen Verhältnisse sei, die für die Festsetzung des Vertragsinhalts massgebend gewesen seien, und hinzukommen müsse, dass diese Veränderung die gegenseitigen Verpflichtungen der Vertragsteile unter Berücksichtigung der ganzen Vertragsdauer in ein grobes Missverhältnis habe geraten lassen. Das Amtsgericht hat ausgeführt, gerade die langfristigen Pachtverträge aus der Kriegs- und ersten Nachkriegszeit hätten sich allgemein eine Erhöhung des Pachtzinses gefallen lassen müssen, was vom Antragsgegner ernstlich auch nicht bestritten worden sei. Es hat daraus gefolgert, dass grundsätzlich einer Erhöhung des Pachtzinses zuzustimmen sei. Das Amtsgericht hat sich dem Gutachten des Sachverständigen Förster angeschlossen, der nach Besichtigung des Betriebes unter Berücksichtigung der Mängel an dem Wohnhaus und den Stallungen einen Pachtpreis von 35 DM je Morgen ermittelt habe. Es hat sich weiter dahin ausgesprochen, dass in dem Gutachten alles das berücksich-

tigt sei, was der Pächter für eine niedrigere Festsetzung des Pachtzinses vorgebracht habe. Das Amtsgericht hat ferner auf Grund der Ermittlungen in dem Räumungsverfahren als festgestellt erachtet, dass dem Pächter lediglich eine Fläche von 50,66 a von den Verpächtern vorenthalten worden sei, und diese Abweichung von der vertraglich festgelegten Fläche als zu geringfügig erachtet, um eine Senkung des Pachtzinses unter das übliche Maß zu rechtfertigen. Es hat schliesslich die Ansicht vertreten, die Einwendungen des Pächters könnten möglicherweise eine Minderung des zu zahlenden Jahresbetrages rechtfertigen, jedoch bei der Festsetzung der Pachtzinshöhe als solcher keine Berücksichtigung finden.

Mit seiner sofortigen Beschwerde hat der Pächter gerügt, dass das Amtsgericht entgegen der gesetzlichen Vorschrift nicht geprüft habe, ob die beiderseitigen Leistungen durch eine wesentliche Veränderung der Verhältnisse in ein grobes Missverhältnis geraten seien. Er hat weiter bemängelt, daß das Gutachten nicht erkennen lasse, wie der Sachverständige dazu gekommen sei, einen Pachtzins von 35 DM je Morgen für angemessen zu halten, und geltend gemacht, dieser hätte konkrete Angaben, und zwar nicht zuletzt hinsichtlich der Einnahmen und Ausgaben des Pächters, machen müssen, da sonst nicht geprüft werden könne, ob seine Feststellungen über die Ertragsfähigkeit des Hofes nicht durch Irrtümer tatsächlicher oder rechtlicher Art beeinflusst seien. Der Pächter hat darauf hingewiesen, dass das erstattete Gutachten zum Teil widerspruchsvoll sei, und eine rechnerische Auswertung der in ihm angeführten Mängel vermisst. Nach seiner Überzeugung hat der Sachverständige den angemessenen Pachtzins lediglich gefühlsmässig geschätzt und bei seinem Hinweis, bestimmte Flächen seien besser als Grünland denn als Ackerland zu nutzen, übersehen, dass es auf dem Hofe an den nötigen Räumen für eine Erweiterung der Viehhaltung fehle. Vor

allem hat der Pächter gerügt, dass der Sachverständige die ungünstigen Wasserverhältnisse auf dem Hofe überhaupt nicht erwähnt habe, denen gerade deshalb besondere Bedeutung zukomme, weil er (Pächter) nach den eigenen Feststellungen des Sachverständigen aus Raummangel keine fremden Arbeitskräfte auf dem Hof halten könne. Der Pächter hat sich ferner auf ein von ihm beigebrachtes Gutachten des Sachverständigen v. G. dafür berufen, dass ihm lediglich eine Fläche von 18,25 ha zur Bewirtschaftung überlassen sei, und sich auf diesen Sachverständigen auch für seine Ansicht bezogen, dass ein Pachtzins von 25 DM je Morgen auch heute noch angemessen sei. Er hat behauptet, seine Ausgaben seien weit mehr gestiegen als seine Einnahmen, so dass der Nettoertrag des Hofes heute niedriger sei als früher.

Die Verpächter sind diesen Ausführungen durchweg entgegengetreten und haben die Entscheidung des Amtsgerichts als zutreffend erachtet. Sie haben jedoch mit Rücksicht darauf, dass ursprünglich ein fester Pachtpreis vereinbart gewesen sei, gebeten, auch jetzt einen neuen festen Pachtpreis für die ganze Pachtung zu bestimmen, den sie bei einer Pachtfläche von 19,49,34 ha und einem als angemessen angenommenen Pachtzins von 35 DM je Morgen mit 2729,08 DM errechnet haben.

Das Beschwerdegericht hat unter teilweiser Abänderung des angefochtenen Beschlusses den Jahrespachtzins vom 1. Februar 1951 ab von 2000 DM auf 2700 DM erhöht.

Hiergegen richtet sich die vom Oberlandesgericht nicht zugelassene Rechtsbeschwerde des Pächters, mit der er die Abweisung des Pachterhöhungsantrages, hilfsweise die Zurückverweisung der Sache an das Beschwerdegericht erstrebt. Die Verpächter bitten um Zurückweisung des Rechtsmittels.

II.

Das Beschwerdegericht ist der Ansicht des Amtsgerichts beigetreten, dass die wirtschaftlichen Umwälzungen der Nachkriegszeit bei langfristigen, aus dem Jahre 1940 stammenden Pachtverträgen im allgemeinen eine Pachterhöhung nach § 7 LPG erfordern. Es hat weiter die Auffassung vertreten, die von dem Amtsgericht in Übereinstimmung mit dem Sachverständigen Fö. berechnete Erhöhung des Pachtzinses auf 35 DM je Morgen und Jahr sei im wesentlichen nicht zu beanstanden. Das Beschwerdegericht hat von der Einholung eines weiteren Gutachtens abgesehen, weil es - nicht zuletzt auf Grund der Sachkunde der beiden landwirtschaftlichen Beisitzer - durchaus in der Lage sei, das Gutachten des Sachverständigen Fö. auf seine Richtigkeit hin zu überprüfen. Diese Prüfung hat nach den Ausführungen des Beschwerdegerichts keine Bedenken gegen die von dem Sachverständigen angeführten Erfahrungssätze und die vorgeschlagene Pachterhöhung ergeben.

Nach der Auffassung des Beschwerdegerichts konnten die von dem Pächter gegen die Pachtzinserhöhung vorgebrachten Einwendungen nicht zu einem anderen Ergebnis führen. Es hat hierzu ausgeführt: Das Alter und der Zustand der Hofgebäude einschliesslich der Wasserverhältnisse seien dem Pächter bei Übernahme des Pachtgutes bekannt gewesen. Soweit die hierdurch bedingten Nachteile ein Unterschreiten der sonst üblichen Pacht rechtfertigen könnten, hätte der Pächter dies bei Abschluss des Pachtvertrages berücksichtigen müssen; er könne sich nicht nachträglich im Pachtänderungsverfahren nach § 7 LPG mit Erfolg auf diesen ungünstigen Zustand berufen. Nicht anders verhalte es sich mit der Behauptung des Pächters, ihm sei weniger Land überlassen worden, als er nach dem Pachtvertrage zu beanspruchen habe. Nach den in dem Räumungsverfahren auf Grund eingehender Ermittlungen in

Übereinstimmung mit dem Amtsgericht getroffenen Feststellungen seien dem Pächter von den ihm als Pachtland gezeigten Parzellen insgesamt 19,72,82 ha zur Bewirtschaftung übergeben worden. Die jetzigen Ausführungen des Pächters gäben keine Veranlassung, von der damals getroffenen Feststellung abzugehen. Wie ungenau die Angaben des Pächters seien, gehe schon daraus hervor, dass er selbst behauptet habe, er bewirtschaftete nur 16,25,70 ha, während sein eigener Sachverständiger eine Nutzfläche von 18,25,00 ha errechnet habe. Da der Pachtzins nach einer Gesamtgrösse von 20 ha berechnet sei und nach § 8 Abs 3 des Pachtvertrages eine Grössenabweichung bis zu 5% kein Recht auf einen Pachtgleich geben solle, der Umfang der überlassenen Fläche aber auf 19,72,82 ha festgestellt worden sei, löse der Flächenunterschied von rund einem Morgen keine Pachtminderung aus. Er müsse daher in dem Pachtänderungsverfahren ausser Ansatz bleiben. Auch die Weitervermietung von 3 Wohnräumen der Hofgebäude beeinträchtige den Pachtzins nicht. In dem Räumungsverfahren sei bereits dargetan worden, dass die 3 Räume, die der Pächter für sich in Anspruch nehme, nicht Gegenstand des Pachtvertrages seien. Etwas anderes sei auch jetzt nicht festgestellt worden. Die Vermietung dieser Räume beeinflusse auch den Pachtzins nicht grundlegend; denn die hierdurch hervorgerufene Wirtschafterschwernis habe der Sachverständige Förster bei der Festsetzung des Pachtzinses berücksichtigt. Auch die Veränderung der Schornsteinanlage könne die zeitbedingte Erhöhung des vereinbarten Pachtzinses nicht aufhalten, da nach dem Vorbringen des Pächters die durch sie hervorgerufenen Schäden keinesfalls derartig seien, dass sie im Änderungsverfahren eine besondere Pachtminderung begründen könnten. Ebensowenig könne die im Jahre 1954 aufgetretene Schneckenplage die Höhe des Pachtzinses beeinflussen, da sie sich nur vorübergehend ausgewirkt habe und das Nutzungsergebnis mehrerer Jahre nicht wesentlich beeinflusse.

Das Beschwerdegericht hat es zur Schaffung klarer Verhältnisse und zur Vermeidung weiterer Unzuträglichkeiten für erforderlich gehalten, den Pachtzins nicht je Morgen, sondern einheitlich für das gesamte Pachtgut festzusetzen. Es hat unter Berücksichtigung der gesamten Sachlage und der Zeitverhältnisse eine Erhöhung des Pachtzinses auf 2700 DM je Jahr vom Pachtjahr 1951 ab für angemessen erachtet, da dies einem Morgenpreis von 34,20 DM entspreche, in dem auch berücksichtigt sei, dass die Hof- und Wirtschaftsgebäude Mängel hätten, die ein Unterschreiten der sonst üblichen Pachterhöhung rechtfertigten.

Die Rechtsbeschwerde rügt Verletzung formellen und materiellen Rechts.

Sie hält schon den Ausgangspunkt der Entscheidungsgründe des Oberlandesgerichts für verfehlt; denn es habe nicht über den angemessenen Pachtzins, sondern darüber zu entscheiden gehabt, ob seit Abschluss des Pachtvertrages im Jahr 1940 eine wesentliche Änderung derjenigen Verhältnisse eingetreten sei, die für die Festsetzung des Vertragsinhalts massgebend gewesen seien, und ob infolge einer solchen Änderung die wechselseitigen Verpflichtungen der Vertragsparteien in ein grobes Missverhältnis geraten seien. Die Rechtsbeschwerde bemängelt, dass die Vorinstanzen auf die entscheidende Frage der Veränderung der Verhältnisse und ihre Auswirkung auf die beiderseitigen Leistungen überhaupt nicht eingegangen seien und infolgedessen auch die Gesichtspunkte nicht behandelt hätten, die nach der Entscheidung des erkennenden Senats vom 7. Juli 1953 (V BLw 26/53, RechtdLandw. 1953, 242) wesentlich seien. Die Rechtsbeschwerde sieht hierin eine Abweichung im Sinne des § 24 Abs 2 Nr 1 LwVG. Sie hebt hervor, dass insbesondere auch ein grobes Missverhältnis der beiderseitigen Verpflichtungen nicht festgestellt worden sei und diese Feststellung nicht durch die Ermittlung des angemessenen Pachtzinses ersetzt werden könne,

weil der allgemeinen Veränderung der wirtschaftlichen Lage besondere Umstände gegenüberstehen könnten, die die allgemeine Änderung nicht zum Nachteil des Pächters zum Tragen kommen liessen. Die Rechtsbeschwerde weist darauf hin, dass besondere Umstände, die seit Vertragsschluss die Lage zum Nachteil des Pächters verändert hätten, behauptet und unter Beweis gestellt worden seien, und beruft sich auf die Entscheidung des Oberlandesgerichts Schleswig vom 22. April 1954 (Recht d. Landw. 1954, 218) dafür, dass sich bei Änderung der Vertragsbedingungen alter Pachtverträge niemals der Pachtzins ergeben könne, der heute bei einer Neuverpachtung erzielt werde. Sie meint, der Sachverständige, dessen Gutachten die Vorinstanzen ohne weiteres übernommen hätten, habe lediglich den Pachtzins ermittelt, der heute bei einer Neuverpachtung zu gelten habe, und leitet hieraus eine Abweichung von der angeführten Entscheidung des Oberlandesgerichts Schleswig her.

Die Rechtsbeschwerde bezieht sich ferner auf die in der angeführten Entscheidung des erkennenden Senats hervorgehobenen Umstände, die in einem Verfahren nach § 7 LPG zu würdigen und von Amts wegen zu prüfen seien. Sie sieht einen verfahrensrechtlichen Verstoss darin, dass das Beschwerdegericht eine Erörterung und Würdigung dieser Umstände gerade mit Bezug auf den hier zur Entscheidung stehenden konkreten Pachtvertrag unterlassen habe, und meint, das Oberlandesgericht hätte auch nicht lediglich die Wirkung der Veränderung der allgemeinen Lage seit dem 10. Februar 1940 untersuchen dürfen, sondern auch die besonderen Umstände berücksichtigen müssen, auf die sich der Pächter berufen habe. Sie wirft dem Beschwerdegericht vor, übersehen zu haben, dass das Alter und der Zustand der Hofgebäude wegen der wesentlich erhöhten Unterhaltungs- und Reparaturkosten entscheidend zum Nachteil des Pächters ins Gewicht fielen. Nach ihrer Auffassung durfte das Beschwerdegericht vor allem nicht die aussergewöhnlich ungünstigen Wasserverhältnisse

für unbeachtlich halten, da der Brunnen erst vor einigen Jahren, also längst nach Abschluss des Pachtvertrages, versiegt sei. Schliesslich rügt die Rechtsbeschwerde, daß das Oberlandesgericht auch einige weitere Bemängelungen für unbeachtlich erklärt habe, weil sie im Änderungsverfahren keine besondere Pachtminderung rechtfertigen könnten. Sie meint, es könne nicht darauf ankommen, ob jeder einzelne nachträglich aufgetretene Mangel für sich einen Anspruch auf Pachtminderung gebe, vielmehr seien alle gerügten Mängel bei der Prüfung der Frage heranzuziehen gewesen, ob und in welchem Umfang eine wesentliche Änderung der maßgeblichen Gesamtverhältnisse eingetreten sei und in welchem Umfang eine Änderung des Vertragsinhalts danach verlangt werden könne.

III.

Die Rechtsbeschwerde ist zulässig. Wie noch auszuführen sein wird, sind die Voraussetzungen des § 24 Abs 2 Nr 1 LwVG für die Zulässigkeit des Rechtsmittels gegeben, da das Beschwerdegericht von Entscheidungen des erkennenden Senats abgewichen ist und seine Entscheidung hierauf beruht.

Der Rechtsbeschwerde war auch der Erfolg nicht zu versagen.

Die Verpächter begehren eine Erhöhung des Pachtzinses vom 1. Februar 1951 ab, also zum Teil für einen Zeitraum, der vor dem Inkrafttreten des Landpachtgesetzes (1. Juli 1952) liegt. Gleichwohl haben die Vorinstanzen ihren Entscheidungen für die ganze strittige Zeit den § 7 LPG zugrunde gelegt. Das ist nicht zu beanstanden; denn es entspricht der gesetzlichen Regelung in § 15 Abs 1 Buchst a IPG

(vgl hierzu Beschlüsse des erkennenden Senats vom 23. September 1952, V BLw 113/51, BGHZ 7, 161 [165/166] = Rechtd Landw 1952, 285, und vom 7. Juli 1953, V BLw 17/53, S 16/17). Nach den zutreffenden Ausführungen des Amtsgerichts haben die Verpächter den Abänderungsantrag rechtzeitig gestellt. Insoweit erhebt der Antragsgegner auch keine Rügen.

Seine Ansicht, das Beschwerdegericht habe materielles und formelles Recht verletzt und sei von Entscheidungen des erkennenden Senats abgewichen, ist gerechtfertigt. Der Antragsgegner sieht die Abweichung vor allem darin, dass das Oberlandesgericht eine Prüfung der Gesichtspunkte unterlassen habe, die nach den von ihm angeführten Entscheidungen des erkennenden Senats bei einer Änderung des Pachtzinses auf Grund des § 7 LPG zu berücksichtigen sind.

Die gerichtliche Änderung des Vertragsinhalts setzt nach § 7 LPG voraus, dass während des Laufes eines Landpachtvertrages eine wesentliche Änderung derjenigen Verhältnisse eingetreten ist, die für die Festsetzung des Vertragsinhalts maßgebend waren, und infolgedessen die gegenseitigen Verpflichtungen der Vertragsteile unter Berücksichtigung der ganzen Vertragsdauer in ein grobes Missverhältnis geraten sind. Diese gesetzliche Regelung läuft im Vergleich mit § 5 RPO auf eine Einschränkung der Abänderungsmöglichkeit von Pachtverträgen hinaus; denn diese ist nicht mehr allein davon abhängig, dass die Vertragsbedingungen volkswirtschaftlich nicht oder nicht mehr gerechtfertigt sind. Wird die Abänderung eines Pachtvertrages verlangt, so ist nunmehr stets zu prüfen, ob die Voraussetzungen des § 7 LPG vorliegen. Es kommt also einmal darauf an, ob im Laufe des Vertragsverhältnisses eine wesentliche Änderung der für seinen Inhalt maßgebend gewesenen Verhältnisse eingetreten ist. Das Amtsgericht hat diese Frage im vorliegenden Falle bejaht, weil die Währungsumstellung und die Nachkriegsver-

hältnisse die Wirtschaftslage der Landwirtschaft umwälzend geändert hätten. Es hat daraus hergeleitet, dass bei langfristigen Pachtverträgen einer Erhöhung des Pachtzinses grundsätzlich zuzustimmen sei. Das Beschwerdegericht ist dieser Auffassung des Amtsgerichts beigetreten. Es ist nun zwar richtig, dass sich die Verhältnisse in der Landwirtschaft seit 1945 wesentlich geändert haben, dass insbesondere einerseits die Preise der landwirtschaftlichen Erzeugnisse erheblich gestiegen sind und andererseits die den Verpächter und den Pächter treffenden Belastungen eine beträchtliche Erhöhung erfahren haben. Diese ganz allgemein eingetretene Veränderung der Verhältnisse rechtfertigt es indessen noch nicht, ohne weiteres eine Änderung der Verhältnisse im Sinne des § 7 LPG anzunehmen. Maßgebend kann vielmehr nur sein, wie sich diese allgemeine Veränderung der Verhältnisse in dem zu entscheidenden Einzelfall auf die gegenseitigen Verpflichtungen der Vertragsparteien ausgewirkt hat. Der erkennende Senat hat in seiner Entscheidung vom 9. Februar 1955 (V BLw 44/54 S 12) hervorgehoben, dass eine Änderung des Pachtzinses nicht auf Grund von Erwägungen allgemeiner Natur vorgenommen werden dürfe, hierzu vielmehr ein Eingehen auf die Verhältnisse des Einzelfalles erforderlich sei. Schon in seinem Beschluss vom 23. September 1952 (V BLw 90/51, RechtdLandw 1953, 189) hat er ausgeführt, bei der Änderung des Inhalts von Pachtverträgen komme es nur auf die sachlichen Verhältnisse an, die sich aus dem Vergleich der Beziehungen des Verpächters und des Pächters im Hinblick auf das verpachtete Grundstück ergeben. An dieser Auffassung hat der Senat in seiner von der Rechtsbeschwerde angezogenen Entscheidung vom 7. Juli 1953 (V BLw 26/53) festgehalten. Dementsprechend hat er in seinem Beschluss vom 2. März 1953 (V BLw 110/52, BGHZ 9, 104 [110] = RechtdLandw 1953, 130), auf den sich die Rechtsbeschwerde ebenfalls für eine Abweichung im Sinne des § 24

Abs 2 Nr 1 LwVG berufen hat, gebilligt, dass das Beschwerdegericht in jenem Falle für das Ausmass der Pachtzinserhöhung neben den Bodenwertzahlen die erzielten Bodenertränisse, die Lage und Beschaffenheit des Pachtlandes, die allgemeinen Preisverhältnisse und die behaupteten besonderen Verhältnisse des Pachtlandes hat entscheidend sein lassen. Der Senat hat auch damit zum Ausdruck gebracht, dass es auf die besonderen Umstände des einzelnen Falles ankomme. Ebenso ist er in der schon angeführten Entscheidung vom 7. Juli 1953 den Erwägungen des Beschwerdegerichts beigetreten, das eine wesentliche Veränderung der Verhältnisse und ein grobes Missverhältnis der beiderseitigen Leistungen der Vertragsparteien bejaht hatte und zu diesem Ergebnis gelangt war, indem es die Auswirkungen der eingetretenen Veränderungen auf die wirtschaftliche Lage beider Vertragsparteien im einzelnen untersuchte und dabei zum Beispiel die Steigerung der allgemeinen Lebenshaltungskosten, der Kosten für die Instandhaltung der Wirtschaftsgebäude durch Ansteigen der Materialpreise und Löhne, die Belastung durch Soforthilfe und Lastenausgleich, die unterschiedliche Erhöhung der Getreidepreise und der Preise für die übrigen landwirtschaftlichen Produkte, die Erhöhung der allgemeinen Betriebskosten sowie die sich aus alledem ergebende Rentabilität des Hofes in Betracht zog. Der erkennende Senat hat damit wiederholt und nicht zuletzt in den von der Rechtsbeschwerde angeführten Beschlüssen zum Ausdruck gebracht, dass die Entscheidung über eine Pachtzinserhöhung auf den zur Erörterung stehenden Einzelfall abzustellen, also zu prüfen ist, ob die allgemein eingetretene Veränderung der Verhältnisse auf dem Gebiete der Landwirtschaft im Einzelfall zu einem groben Missverhältnis der beiderseitigen Leistungen geführt hat. Das lässt sich aber nur durch einen Vergleich der jeder Vertragspartei in Bezug auf den Pachtgegenstand obliegenden Verpflichtungen und Lasten und des sich für sie aus dem Pachtverhältnis ergebenden Nutzens ermitteln.

An dieser Prüfung haben die Vorinstanzen es fehlen lassen. Beide haben sich auf das Gutachten des Sachverständigen Förster gestützt. Das Beschwerdegericht hat sich ausserdem darauf berufen, dass es aus eigener Sachkunde, insbesondere seiner landwirtschaftlichen Beisitzer, in der Lage sei, die Richtigkeit dieses Gutachtens zu überprüfen. Diese Überprüfung will das Beschwerdegericht auch mit dem Ergebnis vorgenommen haben, dass gegen die von dem Sachverständigen angeführten Erfahrungssätze und die von ihm vorgeschlagene Pachtzinserhöhung keine Bedenken beständen. Dem Gutachten sind indessen die nach dem oben Gesagten für die Entscheidung wesentlichen Tatsachen nicht zu entnehmen. Es enthält nichts darüber, welche Lasten jede Partei zu tragen hat, welchen Nutzen sie jetzt aus der Pachtung zieht und in welchem Verhältnis Lasten und Nutzen der einen Vertragspartei zu denen der anderen stehen. Das Gutachten konnte schon aus diesem Grunde keine brauchbare Grundlage für die zu treffende Entscheidung bilden. Derartige Feststellungen konnten auch von dem Sachverständigen nicht erwartet werden; denn ihm war lediglich die Aufgabe gestellt, sich über die Ertragsfähigkeit des Hofes zu äussern. Dieser Aufgabe hat sich der Sachverständige dadurch entledigt, dass er die bei der Besichtigung der Pachtung von ihm getroffenen Feststellungen in seinem Gutachten festgehalten hat. Dabei handelt es sich zum Teil um so allgemein gehaltene Angaben, dass aus ihnen Schlüsse, wie sie die Entscheidung erfordert, nicht gezogen werden können. So hat er von Schäden an Wagenremise und Schuppen gesprochen, ohne sich dazu zu äussern, worin sie bestehen und welche Aufwendungen zu ihrer Beseitigung erforderlich sind. Der Sachverständige hat lediglich hervorgehoben, dass er nicht wisse, welche Vertragspartei die Kosten der Instandsetzung zu tragen habe. Das Beschwerdegericht hat seinerseits auch keine Feststellungen in dieser Hinsicht getroffen, obwohl die Frage, welcher Vertragspartei die Kosten der laufenden Instandhaltung

und der Vornahme grösserer Reparaturen zur Last fallen, für das Verhältnis der beiderseitigen Leistungen zueinander von nicht geringer Bedeutung sein kann. Das Gutachten ergibt auch nichts darüber, wie sich die Erträge des Pachtlandes zu den Gestehungskosten verhalten, wie denn der Sachverständige das Ergebnis seiner Feststellungen überhaupt nicht rechnerisch irgendwie ausgewertet hat. Die Richtigkeit der Ansicht des Antragsgegners, es handle sich bei dem Gutachten überhaupt nur um eine gefühlsmässige Schätzung des als angemessen bezeichneten Pachtzinses, ist danach nicht von der Hand zu weisen. Nach dem Gesagten bildete das Gutachten jedenfalls keine geeignete Grundlage für die hier zu treffenden Feststellungen, worauf der Antragsgegner in der Beschwerdeinstanz bereits mit aller Deutlichkeit hingewiesen hat. Da das Beschwerdegericht auch seinerseits auf die nach den obigen Darlegungen für eine Pachtzinsänderung wesentlichen Gesichtspunkte nicht eingegangen ist, fehlt es an einer Prüfung der Voraussetzungen des § 7 LPG und der Feststellung der dazu erforderlichen tatsächlichen Unterlagen. Das Beschwerdegericht ist damit von den in der Rechtsbeschwerdebegründung angeführten Entscheidungen des erkennenden Senats abgewichen. Es ist anzunehmen, dass seine Entscheidung bei gehöriger Prüfung der Gegebenheiten des zu entscheidenden Falles anders ausgefallen wäre. Der angefochtene Beschluss beruht daher auch auf der gerügten Abweichung. Die Rechtsbeschwerde ist danach zulässig.

Der Antragsgegner hat nach alledem mit Recht gerügt, dass schon der Ausgangspunkt der Entscheidung des Oberlandesgerichts verfehlt sei, weil es nicht die Auswirkungen der allgemeinen Veränderung der landwirtschaftlichen Verhältnisse auf den vorliegenden Fall unter den für eine Pachtzinsänderung massgeblichen Gesichtspunkten geprüft habe. Das Beschwerdegericht ist hingegen auf die von dem Pächter geltend gemachten besonderen Gründe, die gegen eine Änderung des

Pachtzinses sprechen sollen, eingegangen. Dabei ist es dem Vorbringen des Antragsgegners auch nicht in jeder Hinsicht gerecht geworden. Soweit dieser das Fehlen von Dachrinnen und Unzuträglichkeiten infolge einer fehlerhaften Schornsteinanlage gerügt hat, dürfte es sich um Mängel handeln, die sich unschwer beseitigen lassen und daher als vorübergehende Zustände bei einer anderweitigen Festsetzung des Pachtzinses keine Berücksichtigung finden können. Die Kosten der Mängelbeseitigung können aber nur im Rahmen der dem einen oder dem anderen Vertragsteil obliegenden Instandhaltungs- und Reparaturpflicht in Betracht gezogen werden. Es ist danach nicht zu beanstanden, dass das Beschwerdegericht dem geltend gemachten Schaden an den Gebäuden für die hier zu treffende Entscheidung keine Bedeutung beigemessen hat. Gerechtfertigt ist hingegen die Rüge, das Beschwerdegericht hätte die ungünstigen Wasserverhältnisse auf dem Hof nicht als unbeachtlich ansehen dürfen. Der Sachverständige Förster hat diese in seinem Gutachten nicht erwähnt und insofern anscheinend keine Feststellungen getroffen. Das Beschwerdegericht hat sich in diesem Punkt auch nicht auf den Sachverständigen berufen, sondern die Wasserverhältnisse auf dem Hofe deshalb für unwesentlich gehalten, weil sie dem Pächter bei Vertragsschluss bekannt gewesen seien. Damit ist das Oberlandesgericht aber dem Sachvortrag des Antragsgegners nicht gerecht geworden, der nur dahin verstanden werden konnte, dass der Brunnen im Laufe des Pachtverhältnisses versiegt sei und dies denn zu einer ursprünglich nicht vorhandenen Erschwerung der Bewirtschaftung des Hofes geführt habe, die gegen eine Erhöhung des Pachtzinses spreche. Da die Verpächter sogar substantiiert in Abrede gestellt haben, dass der Brunnen kein Wasser mehr führe, durfte das Beschwerdegericht nicht davon ausgehen, dass die behauptete unzureichende Wasserversorgung des Hofes

bereits bei Abschluss des Pachtvertrages bestanden habe, es hätte vielmehr den Sachverhalt in diesem Punkte aufklären und gegebenenfalls prüfen müssen, ob ein dauernder Mangel vorliegt, der für die Frage der Pachtzinserhöhung Beachtung erheischt, und ob dieser etwa deshalb von besonderer Tragweite ist, weil nach dem Gutachten des Sachverständigen Fö. der Wohnraum des Pächters so knapp bemessen ist, dass er fremden Arbeitskräften keine Wohnung bieten kann, Arbeitskräfte ohne Familienanschluss aber kaum zu finden sind.

Nach alledem tragen die Gründe des angefochtenen Beschlusses die getroffene Entscheidung nicht, bedarf es vielmehr einer weiteren Aufklärung des Sachverhalts unter Berücksichtigung der für eine Pachtzinsänderung wesentlichen Gesichtspunkte. Der angefochtene Beschluss musste daher aufgehoben und die Sache zu erneuter Prüfung und Entscheidung zurückverwiesen werden. Da auch der Beschluss des Amtsgerichts die entscheidenden Gesichtspunkte verkannt hat und weitere Ermittlungen tatsächlicher Art erforderlich sind, erschien es angemessen, die Sache an das Amtsgericht zurückzuverweisen und ihm die Entscheidung über die Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens vorzubehalten, da sich der endgültige Ausgang des Verfahrens noch nicht übersehen lässt.

Dr. Tasche

Dr. Hückinghaus

Dr. Piepenbrock