

B e s c h l u ß

In der Landwirtschaftssache

des Gutspächters Heinrich K [REDACTED] in K [REDACTED] bei
R [REDACTED];

Antragsgegners, Beschwerde- und
Rechtsbeschwerdeführers,

- vertreten durch die Rechtsanwälte Dr. [REDACTED], Dr. Dr. [REDACTED],
Dr. [REDACTED], [REDACTED] und [REDACTED] in S [REDACTED] -

gegen

die W [REDACTED] Landsiedlung GmbH in S [REDACTED], W [REDACTED]
Straße [REDACTED],

Antragstellerin, Beschwerde- und
Rechtsbeschwerdegegnerin,

- vertreten durch Rechtsanwalt [REDACTED] in S [REDACTED] -

wegen Abänderung von Pachtleistungen

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat für
Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 9. Juli 1959 unter
Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche, der Bundes-
richter Dr. Hückinghaus und Dr. Piepenbrock sowie der land-
wirtschaftlichen Beisitzer Dr. h. c. Berk und Carstensen

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde des Antragsgegners und
die Abschlußrechtsbeschwerde der Antragstellerin
gegen den Beschluß des 3. Zivilsenats des Ober-
landesgerichts Stuttgart vom 21. Oktober 1958
werden zurückgewiesen. Die Kosten des Rechtsbe-
schwerdeverfahrens tragen die Beteiligten je zur
Hälfte; außergerichtliche Kosten werden nicht er-
stattet.

Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerde-
verfahren wird auf 9 600 DM festgesetzt.

G r ü n d e:

I.

Der Antragsgegner ist seit dem 1. Mai 1940 Pächter des rund 100 ha großen E[REDACTED]. Daneben ist er seit einigen Jahren noch Pächter von zwei anderen großen Hofgütern außerhalb Baden-Württembergs. Der E[REDACTED] liegt auf dem Höhenrücken zwischen Jagst- und Kochertal, etwa 4 km vom Bahnhof Jagsthausen entfernt. Das Gelände ist wellig bis hängig. Die Felder haben überwiegend schwere Tonböden des Lettenkeupers und neigen zu rascher Humusverarmung. Der Einheitswert des Hofes beträgt seit dem 1. Januar 1951 136 800 DM. Zum Hof gehört ein Brennereirecht mit einem Jahreskontingent von 860 hl Reinsprit. Der Einheitswert des Brennereirechts ist zusätzlich auf 34 400 DM festgesetzt worden. Das lebende und tote Inventar der Brennereieinrichtung ist Eigentum des Pächters. An Vieh werden zur Zeit gehalten: etwa 50 Stück Rindvieh, 130 Schweine, darunter 30 Mottersauen und 1 Zuchteber, 7 Pferde und 3 Fohlen von eingetragenen Zuchtstuten und 50 Hühner. Der Betrieb ist mit modernen Landmaschinen, insbesondere mit einem Mähdrescher und starken Zugmaschinen ausgestattet. Es sind ständig 15-20 Arbeitskräfte beschäftigt. Die Grundstücke werden zur Zeit, wie folgt, bewirtschaftet: etwa 30 ha Winterweizen, 6 ha Sommerweizen, 9 ha Hafer, 9 ha Erbsen, 6 ha Raps, 7 ha Zuckerrüben, 11 ha Kartoffeln, 5 ha Luzerne, 3 ha Rotklee, 3,3 ha Obststücke und Schafweide; etwa 5 ha sind Ödland. Es sind etwa 500 Obstbäume vorhanden, die aber nur Wirtschaftsobst tragen.

Der E[REDACTED], der seit langem verpachtet ist, gehörte früher zum Familiengut der Freiherren von B[REDACTED]. Der jahrelange Pächter M[REDACTED] gab die Pachtung im Jahre 1938 auf, weil die Ertragslage des Hofes, vor allem wegen stauender Nässe, schlecht war. Auch die Gebäude befanden

- 3 -

sich in keinem guten Zustand. Durch Vertrag vom 15. Juli 1937 haben die Freiherren von B. den Hof für die Zeit vom 1. Februar 1938 bis zum 2. Februar 1950 an die Eheleute E. verpachtet. Als Pachtzins wurden für die ersten 5 Jahre 40 RM, für die folgenden 5 Jahre 45 RM und vom 1. Februar 1948 48 RM jährlich je ha vereinbart. Für die Brennerei war kein besonderer Pachtzins zu zahlen. Von den Kosten für umfangreichere Unterhaltungsarbeiten an den Gebäuden sollten die Pächter neben unentgeltlichen Fuhrleistungen 50 % tragen. Da die Eheleute E. schon nach kurzer Zeit den Betrieb nicht mehr halten konnten, trat an deren Stelle der Antragsgegner durch Vertrag vom 8. Mai 1940 vom 1. Mai 1940 ab in das Pachtverhältnis ein. Durch einen undatierten Nachtragsvertrag wurde die Pachtdauer bis zum 2. Februar 1953 verlängert und weiter folgendes vereinbart: Mit Ausnahme der von den Verpächtern zu drainierenden 12 ha übernahm der Antragsgegner alle übrigen Drainagen auf seine Kosten. Für die von ihm vorzunehmenden Bodenverbesserungen wurde die Pachtzeit für je 3 ha Drainage jeweils um 1 Jahr verlängert. Der Antragsgegner hat 12 ha auf Kosten der Verpächter und in den Jahren 1940 bis 1950 weiter etwa 65 ha auf eigene Kosten drainiert, so daß sich eine Pachtdauer etwa bis zum Jahre 1975 ergeben würde. Außerdem hat der Antragsgegner nach Feststellung eines Gemeinderatsbeschlusses von Jagsthausen durch Abtragung von Hügeln, Auffüllung von Schluchten und Wassergräben sowie Verbesserung des Ackerbodens durch Zuführung von Erde etwa 15 ha neu nutzbar gemacht und dadurch eine Wertverbesserung von 18 500 DM erzielt.

Durch Teilenteignungsentscheid vom 25. Oktober 1948 hat das Landwirtschaftsministerium W. auf Grund des Gesetzes Nr. 65 zur Beschaffung von Siedlungsland und zur Bodenreform vom 30. Oktober 1946 (RegBl S. 263) den E. zugunsten der W. GmbH



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



in S. [REDACTED] (Antragstellerin) enteignet. In diesem Bescheid wurde der Besitzübergang auf die Antragstellerin angeordnet und bestimmt, daß der Pachtvertrag mit dem Antragsgegner erloschen sei. Auf den Einspruch des Antragsgegners kündigte die Antragstellerin auf Anweisung der Oberen Siedlungsbehörde am 26. November 1951 das Pachtverhältnis nach den §§ 35, 20 Württ.-Bsd.VO Nr. 601 vom 1. April 1947 (RegBl. S. 43) in Verbindung mit § 7 des Ergänzungsgesetzes zum Reichssiedlungsgesetz vom 4. Januar 1935 (RGBl I 1). Daraufhin erhob der Antragsgegner am 15. Dezember 1952 beim Verwaltungsgerichtshof S. [REDACTED] Anfechtungsklage gegen den Teilenteignungsbescheid und gegen die Anweisung der Oberen Siedlungsbehörde zur Kündigung des Pachtvertrages. Über diese Anträge ist noch nicht entschieden. Die Antragstellerin hat sodann ihre Kündigung auf eine Fläche von rund 8 ha beschränkt und am 21. Juni 1957 auf Weisung der Oberen Siedlungsbehörde auch diese Teilkündigung zurückgenommen. Die Obere Siedlungsbehörde ist der Auffassung, daß die Antragstellerin in den Pachtvertrag mit dem Antragsgegner eingetreten, daß sie aber gleichwohl berechtigt sei, das Pachtverhältnis nach den angeführten Bestimmungen vorzeitig zu kündigen. Sie lehnt eine Zusage über die Mindestdauer des Pachtverhältnisses ab.

Die Antragstellerin erstrebt eine Erhöhung des in dem Vertrag vom 15. Juli 1937 vereinbarten und bisher gezahlten Pachtzinses von 48 DM je ha. Zur Begründung hat sie vorgetragen: Die inzwischen eingetretene wesentliche Veränderung der wirtschaftlichen Verhältnisse habe zu einem groben Mißverhältnis der gegenseitigen Verpflichtungen geführt. Das ganze Preisgefüge habe sich grundlegend geändert, und insbesondere seien auch die Preise für landwirtschaftliche Produkte erheblich gestiegen. Die von der Verpächterin zu tragenden Lasten seien ebenfalls wesentlich höher geworden

Der Hebesatz für die Grundsteuer habe sich in den Jahren 1950 bis 1956 von 90 % auf 150 % erhöht. Für die Instandsetzung der Gebäude habe die Verpächterin seit 1953 insgesamt 41 732 DM aufgewandt, ohne daß der Antragsgegner den von ihm nach dem Pachtvertrag zu tragenden Anteil von 50 % bezahlt habe. Die Ertragsfähigkeit des Hofes habe sich inzwischen so verbessert, daß jetzt sogar ein Pachtzins von 120 DM je ha angemessen wäre. Dieser Betrag werde jedoch nicht verlangt, weil dem Antragsgegner ein Anteil an den von ihm bewirkten Verbesserungen verbleiben solle, obwohl diesen Leistungen schon dadurch Rechnung getragen sei, daß sich das Pachtverhältnis nach dem Zusatzvertrag für je 3 ha durchgeführter Drainage jeweils um 1 Jahr verlängert habe. Die Antragstellerin hat beantragt, den Pachtzins vom 1. Februar 1956 ab auf 80 DM je ha festzusetzen.

Der Antragsgegner hat um Zurückweisung des Antrages gebeten. Er meint, die Antragstellerin sei überhaupt nicht antragsberechtigt, weil die Enteignung wegen seines Einspruchs noch nicht rechtskräftig und die Antragstellerin deshalb nicht Verpächterin sei. Der Antragsgegner hält auch die Voraussetzungen für eine Pachterhöhung nicht für gegeben und führt dazu aus: Die Ertragssteigerung beruhe ausschließlich auf den von ihm durchgeführten Drainagen und sonstigen Verbesserungen sowie auf seinem überdurchschnittlichen persönlichen Geschick. Ihm sei es als erstem in Jahrzehnten gelungen, den Hof wirtschaftlich zu gestalten. Vorher sei der E [REDACTED] immer ein Verlustbetrieb gewesen. In trockenen Jahren seien nur 23,75 %, in nassen Jahren sogar nur 15 % einer Durchschnittsernte zu erzielen gewesen. Bei seinem Pachteintritt hätten noch 35 ha Sumpfwiesen und 5 ha überhaupt nicht genutzt werden können. 15,42 ha seien Streubesitz und 1-7 km von der Hofstelle entfernt. Der ganze Hof sei damals verunkrautet gewesen.

Die damalige Bodenklimazahl habe 30 betragen. Der in dem Pachtvertrag vereinbarte Pachtzins sei nach den damaligen Verhältnissen viel zu hoch gewesen. Deshalb sei man bei Vertragsabschluß davon ausgegangen, daß die von ihm durchzuführenden Verbesserungen außer durch die Pachtzeitverlängerung auch dadurch abgegolten werden sollten, daß die von 1948 ab zu zahlende Jahrespacht als endgültiger Pachtzins gelten solle. Andernfalls hätte für den Pächter überhaupt kein Anreiz zur Drainierung von über 75 ha bestanden. Den Aufwand hierfür habe das Wasserwirtschaftsamt am 22. Juni 1950 auf 124 500 DM geschätzt. Die Frage, welcher Pachtzins heute angemessen sei, müsse deshalb so beantwortet werden, als ob der Hof sich noch im Zustand der Jahre vor 1940 befände. In diesem Fall wären auch heute nicht mehr als 48 DM je ha angemessen. Außerdem sei zu berücksichtigen, daß er (Antragsgegner) nicht die Gewähr habe, bis zum Jahre 1975 im Besitz des Pachtobjektes zu bleiben, daß er vielmehr jederzeit mit jährlicher Kündigung rechnen müsse. Er könne deshalb nicht auf lange Sicht disponieren, was sich vor allem bei den dringend nötigen baulichen Veränderungen auswirke. Es sei ihm somit nicht zuzumuten, daß er sich an den Gebäudeinstandsetzungskosten beteilige. Soweit diese Kosten wegen der schon bei Pachtbeginn vorhanden gewesenen Baufälligkeit erwachsen seien, sei er schon nach dem Pachtvertrag nicht zahlungspflichtig.

Im Beschwerdeverfahren hat der Antragsgegner noch vorgetragen, der Reinertrag sei seit 1953 von Jahr zu Jahr zurückgegangen. Am 15. Juli 1958 habe er - was unbestritten ist - auf behördliche Anordnung hin die Brennerei wegen Baufälligkeit der Gebäude schließen müssen, so daß er jetzt die Brennerei nicht mehr nutzen könne und die Futtergrundlage für seine Mastviehhaltung weggefallen sei. Der Zustand aller Gebäude werde infolge der veränderten Verhältnisse immer schlechter. Im Frühjahr 1958 sei die als Maschinenunterstellraum verwendete offene Scheune bei einem Sturm zusammengestürzt und habe Maschinen im Werte von etwa 20 000 DM zerschlagen.

Das Amtsgericht (Landwirtschaftsgericht) hat nach Augenscheinseinnahme und Einholung eines Sachverständigen-gutachtens die Jahrespacht vom Pachtjahr 1956/57 ab auf 80 DM je ha erhöht. Das Oberlandesgericht hat auf die so-
fortige Beschwerde des Antragsgegners unter Zurückweisung des weitergehenden Antrages den Pachtzins anderweit auf 64 DM jährlich je ha festgesetzt. Mit der (vom Oberlandes-
gericht zugelassenen) Rechtsbeschwerde erstrebt der An-
tragsgegner die gänzliche Zurückweisung des Pachterhöhungs-
antrages. Die Antragstellerin hat um Zurückweisung der
Rechtsbeschwerde gebeten und im Wege der Anschlußrechtsbe-
schwerde beantragt, die Entscheidung des Amtsgerichts auf-
recht zu erhalten, hilfsweise die Sache zur anderweitigen
Verhandlung und Entscheidung an das Beschwerdegericht zu-
rückzuverweisen.

II.

Die Rechtsbeschwerde und auch die Anschlußrechtsbe-
schwerde sind gemäß §§ 24 Abs. 1, 28 LwVG zulässig, jedoch
nicht begründet.

1. Gegen die von den Vorinstanzen bejahte Befugnis
der Antragstellerin, eine gerichtliche Änderung des Pacht-
zinses zu beantragen, bestehen keine Bedenken. Im Rechtsbe-
schwerdeverfahren sind hiergegen auch keine Einwendungen
mehr erhoben worden.

2. Nach § 7 Abs. 1 LPG kann jeder Vertragsteil die
gerichtliche Änderung des Vertragsinhalts mit Ausnahme der
Pachtdauer beantragen, wenn während des Laufs eines Land-
pachtvertrages eine wesentliche Änderung derjenigen Ver-
hältnisse eintritt, die für die Festsetzung des Vertragsin-
halts maßgebend waren, und infolgedessen die gegenseitigen
Verpflichtungen der Vertragsteile unter Berücksichtigung
der ganzen Vertragsdauer in ein grobes Mißverhältnis geraten
sind.

Die Beantwortung der Frage, ob eine die Neufestsetzung des Pachtzinses rechtfertigende Änderung der Verhältnisse eingetreten ist, ist Aufgabe des Tatrichters (vgl. Beschluß des Senats vom 2. März 1953, V BLw 110/52, BGHZ 9, 104 = RdL 1953, 130). Das Beschwerdegericht hat die Voraussetzungen des § 7 Abs. 1 LFG ohne Rechtsirrtum bejaht. Die allgemeine Erscheinung, daß sich die Verhältnisse in der Landwirtschaft seit dem Ende des Krieges und vor allem seit der Währungsreform wesentlich geändert haben, würde allein nicht ohne weiteres geeignet sein, eine Änderung der Pachtleistungen zu rechtfertigen. Es kommt vielmehr darauf an, wie sich diese allgemeine Veränderung der Verhältnisse im Einzelfall auf die gegenseitigen Verpflichtungen der Vertragsteile ausgewirkt und ob sie zu einem groben Mißverhältnis der beiderseitigen Leistungen geführt hat (vgl. Beschluß des Senats vom 11. Oktober 1955, V BLw 28/55 und die weiteren dort angeführten Entscheidungen). Dies hat das Beschwerdegericht nicht verkannt. Das Oberlandesgericht macht die Entscheidung nicht lediglich von den allgemein eingetretenen Preissteigerungen in der Landwirtschaft abhängig. Es berücksichtigt die erhöhten Ausgaben des Antragsgegners und stellt weiter fest, daß die von den bisherigen Verpächtern und der jetzigen Verpächterin zu tragenden Eigentümerlasten erheblich heraufgesetzt worden sind, daß insbesondere der Hebesatz für die von der Verpächterin zu tragende Grundsteuer von 90 % im Jahre 1950 auf 150 % im Jahre 1956 erhöht worden ist. Daß, wie die Rechtsbeschwerde meint, das Oberlandesgericht die Veränderung der Verhältnisse nach dem Jahre 1952 und nicht nach dem für das gegenwärtige Verfahren maßgeblichen Zeitpunkt beurteilt habe, trifft nicht zu. Das Beschwerdegericht hat zwar hervorgehoben, daß schon nach der Stellungnahme der landwirtschaftlichen Obmänner des Kreises H. aus dem Jahre 1952 für Pachtverträge aus der Zeit vor 1951 generell eine Pachterhöhung um 20 bis 30 % gerechtfertigt sei, jedoch weiter ausgeführt, daß die Veränderung der wirtschaftlichen

Verhältnisse in der Folgezeit noch stärker ins Gewicht falle. Gegenüber dem Vorbringen des Antragsgegners, der Hof habe bei der Verpachtung überhaupt keinen Pachtwert gehabt und würde ohne die Verbesserungen auch heute noch keinen Pachtwert haben, stellt das Oberlandesgericht auf Grund der Beweisaufnahme fest, daß der Hof beim Pachteintritt des Antragsgegners nur sehr geringe Erträge abgeworfen hat und der Pachtzins in Kenntnis des damaligen Zustandes des Hofes vereinbart worden ist, wobei die Vertragsteile die künftige Ertragssteigerung durch die Meliorationen des Antragsgegners in Rechnung gestellt haben. Soweit die Erhöhung des Ertrages auf den Verbesserungen des Antragsgegners beruht, hat deshalb das Beschwerdegericht ohne Rechtsverstoß eine Änderung der Verhältnisse im Sinne des § 7 Abs. 1 LPG verneint. Im übrigen geht das Oberlandesgericht davon aus, daß die Erzielung eines höheren Reinertrages nicht allein auf die Verbesserungen des Antragsgegners zurückzuführen ist. Dies ergibt sich eindeutig aus der Feststellung, daß der Antragsgegner nicht entfernt so hohe Erträge erzielt hätte und auch heute nicht erzielen würde, wenn die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse sich nicht wesentlich geändert hätten. Die abschließende Bemerkung des Beschwerdegerichts, die Beibehaltung des früher vereinbarten Pachtzinses würde sich wegen der Änderung der Pachtzinsvereinbarung zugrunde liegenden Preisgefüges der Jahre 1937/40, insbesondere mit Rücksicht auf die höheren Eigentümerlasten der Verpächter, als grobe Unbilligkeit auswirken, ist dahin zu verstehen, daß infolge der Veränderung der Verhältnisse die beiderseitigen Verpflichtungen in ein grobes Mißverhältnis geraten seien. Es ist jedenfalls rechtlich nicht zu beanstanden, wenn das Beschwerdegericht auf Grund der Würdigung des Sachverhaltes die Voraussetzungen des § 7 Abs. 1 LPG bejaht hat.

Ergänzend mag hierzu noch bemerkt werden, daß auch nach § 7 des Pachtvertrages, wenn die Leistungen der Vertrags-
teile infolge einer wesentlichen Veränderung der allge-
meinen wirtschaftlichen Verhältnisse nicht mehr gerechtfertigt
sind, eine der Billigkeit entsprechende andere Festsetzung
der Leistungen verlangt werden kann.

3. Die Entscheidung hängt deshalb davon ab, wie der
Pachtzins im Falle des § 7 Abs. 1 LPG zu bemessen ist.

a) Das Beschwerdegericht hält es bei der Neufestsetzung
der Pachtleistungen nicht für angebracht, daß der heute an-
gemessene Pachtzins auf Grund der Bodenwertzahlen ermittelt
und hiervon ein beliebig geschätzter Betrag dafür abgezogen
werde, daß dem Pächter die Nutzungen seiner über das übli-
che Maß hinausgehenden Meliorationen verbleiben sollte.
Es meint, eine solche Methode entferne sich zu sehr von
der Vertragsgrundlage. Zu einem gerechten, dem Sinn des
Gesetzes entsprechenden Ergebnis komme man eher, wenn man
von dem vereinbarten Pachtzins ausgehe und dazu die damals
noch nicht berücksichtigten Umstände, die jetzt den Pacht-
wert nach oben oder unten beeinflussen, in ein angemessenes
Verhältnis setze.

Für die Erhöhung des Pachtzinses falle am stärksten
die allgemeine Veränderung der wirtschaftlichen Verhältnisse
ins Gewicht, die für sich allein im allgemeinen nach
der Schätzung des Sachverständigen Wegner eine Erhöhung
der in der Kriegs- und Nachkriegszeit vereinbarten Pacht-
zinsen um etwa 50 % rechtfertige. Weiter sei zu berücksich-
tigen, daß sich die seit dem Kriege eingetretene maschinelle
Entwicklung bei Großbetrieben insgesamt günstiger auswirke
als bei Klein- und Mittelbetrieben, so daß an sich über
die allgemeine Erhöhung von 50 % hinausgegangen werden könnte.

Hinzu komme noch ein kleinerer Zuschlag für die seit Pachtbeginn bewirkte Verbesserung der Felder. Die erhöhte Ertragsfähigkeit der auf Kosten der Verpächter drainierten 12 ha müsse zwar außer Betracht bleiben, weil dieser Umstand schon bei der Vereinbarung des endgültigen Pachtzinses von 48 RM berücksichtigt worden sei. Der Grundsatz, daß dem Antragsgegner der Nutzen der mit erheblichen Kosten durchgeführten Meliorationen belassen werden müsse, bedeute jedoch nicht, daß alle Verbesserungen außer Betracht zu bleiben hätten. Der Antragsgegner habe sich im Pachtvertrag verpflichtet, den Kulturzustand des Gutes nicht nur zu erhalten, sondern zu verbessern. Soweit der Antragsgegner ohne Rücksicht auf die Drainage Bodenverbesserungen vorgenommen habe, habe er lediglich in Erfüllung einer allgemeinen Pächterpflicht gehandelt, so daß eine dadurch herbeigeführte Ertragssteigerung beiden Teilen zugute kommen müsse. Der Umstand, daß im südwestdeutschen Raum Pachtgüter im allgemeinen vielseitiger bewirtschaftet werden könnten, treffe für den E [REDACTED] nicht zu. Hier seien die Anbaumöglichkeiten z.B. für Hackfrüchte und Tafelobst sehr beschränkt. Die günstige Lage der Hofstelle wirke sich heute nicht anders aus als bei Pachtbeginn. Sie werde außerdem durch manche negative Umstände (fehlende Feldwege, sehr eingeschränkte Verwendungsmöglichkeit für Mähdrescher und andere schwere Maschinen) aufgewogen. Die Meinung des Sachverständigen, der Pachtzins von 48 DM sei schon nach den Verhältnissen im Jahre 1940 zu niedrig gewesen, treffe nach dem Beweisergebnis nicht zu.

Als eine den Pachtwert des E [REDACTED] stark mindernde neue Tatsache wertet das Oberlandesgericht vor allem die Ungewißheit über die Dauer des Pachtverhältnisses, die ein Disponieren auf lange Sicht unmöglich mache und sich auf die ganze Ertragslage sehr ungünstig auswirke. Seit Ende 1951 müsse der Antragsgegner ständig damit rechnen,

daß das Pachtverhältnis aufgelöst werde und er nicht mehr im Genuß der auf seine Kosten durchgeführten Meliorationen bleiben werde. Dies habe dazu geführt, daß der Antragsgegner seit einigen Jahren die Bewirtschaftung des Hofes einem Verwalter überlassen habe. Mindestens ein Teil des ständigen Ertragsrückgangs sei auf diese von der Antragstellerin zu vertretende Ungewißheit zurückzuführen. Durch die bei einer vorzeitigen Auflösung des Pachtverhältnisses zu zahlende Entschädigung könnten die Nachteile nicht voll ausgeglichen werden, zumal da diese bei einer Pauschalentschädigung nicht ausreichend rechnerisch erfaßt würden und die Entschädigungen in der Regel an der unteren Grenze des tatsächlichen Schadens lägen. Ein weiterer den Pachtwert erheblich mindernder Umstand sei die Schließung der Brennerei. Wenn auch für die Brennerei kein besonderer Pachtzins vereinbart sei, so sei doch das Brennereirecht in die allgemeine Rentabilitätsberechnung einbezogen worden. Angesehen davon, daß der Antragsgegner künftig aus der Spritzerzeugung keinen Gewinn mehr erzielen könne, werde auch die Viehhaltung beeinträchtigt, weil die beim Brennen gewonnene Schlempe als Futtergrundlage fortgefallen sei. Der Antragsgegner müsse, wenn er weiterhin Mastvieh im bisherigen Umfang halten wolle, seine Futtergrundlage umstellen oder bei einer verringerten Viehhaltung zu anderen Düngemethoden übergehen. Andererseits dürfe der durch den Wegfall der Brennerei entstandene Nachteil wegen der für den Antragsgegner bestehenden Umstellungsmöglichkeiten nicht überbewertet werden. Die Ertragslage werde auch durch den weiteren Verfall der Gebäude, insbesondere den Einsturz der als Maschinenunterstellraum dienenden offenen Scheune und die Notwendigkeit des Abbruchs einer anderen offenen Scheune ungünstig beeinflusst. Die unzureichenden Instandsetzungsarbeiten an den Gebäuden könnten nicht einseitig zu Lasten des Antragsgegners gehen, auch wenn er

sich geweigert habe, den im Vertrag festgelegten Anteil an den Instandsetzungskosten zu bezahlen. Ein größerer Vorwurf könnte ihm aus einer solchen Zahlungsverweigerung wegen der drohenden Auflösung des Pachtverhältnisses nicht gemacht werden. Das Beschwerdegericht kommt bei der Würdigung aller dieser Umstände zu dem Ergebnis, daß gegenüber den den Pachtwert mindernden Umständen noch ein erheblicher Überschuß auf der Seite der werterhöhenden Tatsachen verbleibe. Es hat diesen Überschuß, da auch ein weiteres Gutachten nur auf Schätzungen aufgebaut sein könnte, auf Grund eigener Sachkunde, insbesondere der Kenntnis der sachkundigen landwirtschaftlichen Beisitzer, auf $33 \frac{1}{3} \%$ geschätzt und demgemäß den vom Antragsgegner vom Pachtjahr 1956/57 ab zu zahlenden neuen Pachtzins auf 64 DM je ha jährlich festgesetzt.

b) Bei der auf Grund des § 7 Abs. 1 LPG vorzunehmenden Neufestsetzung des Pachtzinses handelt es sich ebenso wie bei der Prüfung der Voraussetzungen für eine Pachtzinsänderung um eine dem Tatrichter obliegende Ermessensentscheidung, die einer Nachprüfung durch das Rechtsbeschwerdegericht nur in der Richtung unterliegt, ob von dem Ermessen ein rechtsirrtümlicher Gebrauch gemacht ist oder ein sonstiger Rechtsverstoß vorliegt, insbesondere der Sachverhalt nicht genügend aufgeklärt oder nicht erschöpfend gewürdigt ist (vgl. Beschluß des Senats vom 9. Februar 1955, V BLW 44/54 BGHZ 9, 104, 110 = RdL 1953, 130). Derartige Rechtsverletzungen sind nicht ersichtlich.

Die Antragstellerin wendet sich vor allem gegen die Methode, die das Beschwerdegericht bei der Bemessung des Pachtzinses angewandt hat. Sie meint, bei der Neufestsetzung der Pacht sei von dem Pachtzins auszugehen, der nach den heutigen Verhältnissen angemessen wäre. Das Gesetz enthält

keine Bestimmungen darüber, wie die Neufestsetzung des Pachtzinses im Einzelfall zu erfolgen hat. Aus dem Zweck des § 7 LPG ergibt sich, daß durch eine Neuregelung des Pachtverhältnisses die Voraussetzungen für eine möglichst ertragreiche Landbewirtschaftung geschaffen werden und die Verpflichtungen der Vertragsteile in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen sollen. Die Änderungen dürfen deshalb so weit gehen, daß dadurch dieses angemessene Verhältnis herbeigeführt wird (vgl. Beschluß des Senats vom 23. September 1952, V BLw 90/51, RdL 1952, 189). Hiernach ist bei einer Neufestsetzung der Pachtleistungen grundsätzlich von dem Pachtzins auszugehen, der im Falle einer Neuverpachtung angemessen wäre. Dies bedeutet jedoch nicht, daß in jedem Fall der jetzt angemessene Pachtzins ermittelt werden müßte und der neue Pachtzins auf den nunmehr angemessenen Betrag festzusetzen wäre. War von vornherein ein für den Pächter günstiger Pachtzins vereinbart, so soll dieser Vorteil dem Pächter auch im Falle einer Änderung der Pachtleistungen erhalten bleiben (vgl. Beschlüsse des Senats vom 23. September 1952 und 9. Juni 1953, V BLw 25/53, RdL 1953, 212). Auch sonstige Umstände, die beim Vertragsschluß von den Vertragsteilen bei der Bemessung des Pachtzinses in Rechnung gestellt wurden, müssen nach der zutreffenden Auffassung des Beschwerdegerichts bei der Neufestsetzung des Pachtzinses im Rahmen des § 7 LPG beachtet werden, weil andernfalls die ganze Geschäftsgrundlage des Vertrages geändert würde. Die Auffassung des Oberlandesgerichts, daß diejenigen Ertragssteigerungen, die ausschließlich auf den im Vertrag vorgesehenen Verbesserungen des Antragsgegners beruhen, nicht zu einer Erhöhung des Pachtzinses führen dürfen, ist frei von Rechtsirrtum. Im übrigen sind auch keine rechtlichen Bedenken dagegen zu erheben, wenn das Beschwerdegericht, ohne die heute an sich angemessene Pacht festzustellen, von dem vereinbarten Pachtzins

der nach seiner Feststellung nach den im Jahre 1940 zugrunde gelegten Umständen nicht als zu niedrig bezeichnet werden kann, ausgeht und dazu die damals noch nicht berücksichtigten Umstände, die den Pachtwert nach oben und unten beeinflussen, in ein bestimmtes Verhältnis setzt. Das Beschwerdegericht hat sowohl die pachterhöhenden wie auch die pachtmindernden Umstände im Rahmen des ihm zustehenden Ermessens berücksichtigt. Die Würdigung dieser Umstände ist rechtlich nicht angreifbar.

Es trifft nicht zu, daß, wie die Rechtsbeschwerde meint, der bisherige Pachtzins von 48 DM überhaupt nicht als ein anpassungsfähiger Pachtzins im Sinne des § 7 LPG angesehen werden könne. Das Pachtverhältnis hat sich mit Rücksicht auf die von dem Antragsgegner durchgeführten Drainagen verlängert. Diese Verlängerung stellt eine Gegenleistung für die Bodenverbesserungen dar, wie auch umgekehrt die Verbesserungen als Gegenleistung für die Pachtverlängerung angesehen werden können. Dies hat jedoch nicht zur Folge, daß für die verlängerte Pachtzeit eine Pachtzinserhöhung ausgeschlossen wäre. Im übrigen hat das Berufungsgericht die auf den Meliorationen des Antragsgegners beruhenden Verbesserungen und die dadurch herbeigeführte Ertragssteigerung überhaupt nicht als pachtzinserhöhenden Umstand gewertet. Daß, wie die Rechtsbeschwerde geltend macht, der Ertrag des Hofes bei Beginn des Pachtverhältnisses gleich 0 gewesen sei, ist nach der Feststellung des Beschwerdegerichts nicht richtig. Die Tatsache, daß der Hof stark heruntergekommen war und beim Eintritt des Antragsgegners nur sehr geringe Erträge abwarf, steht, wie das Beschwerdegericht zutreffend ausführt, einer Anwendung des § 7 LPG nicht entgegen. Bei der von der Antragstellerin

bestätigten Behauptung des Antragsgegners, daß nach Einlegung der Rechtsbeschwerde der Pachtvertrag durch eine Verfügung des Landesamts für Flurbercinigung und Siedlung zum 31. Januar 1960 aufgehoben sei, handelt es sich um eine neue Tatsache, die im Rechtsbeschwerdeverfahren nicht berücksichtigt werden kann. Das Rechtsbeschwerdegericht muß deshalb von der Ungewißheit über die Dauer des Pachtverhältnisses ausgehen, die das Beschwerdegericht ohne Rechtsirrtum als einen den Pachtwert stark mindernden Umstand gewertet hat. Die Auffassung der Rechtsbeschwerde, daß die Ungewißheit über die Dauer des Pachtverhältnisses einer Pachtzinserhöhung überhaupt entgegenstehe, ist nicht zutreffend. Wie die Entschädigung des Antragsgegners im Falle einer vorzeitigen Auflösung des Pachtverhältnisses bemessen wird, mag dahingestellt bleiben, weil die Höhe dieser Entschädigung bei der Neufestsetzung des Pachtzinses keine Rolle spielt und auch vom Beschwerdegericht bei der Bemessung des neuen Pachtzinses nicht berücksichtigt worden ist.

Das Oberlandesgericht hat bei der Würdigung des Sachverhalts auch nicht außer acht gelassen, daß nach den vom Antragsgegner vorgelegten Jahresabschlüssen seit dem Jahre 1953 ein ständiger, auffallend starker Rückgang des Reinertrages eingetreten ist. Es führt dies hauptsächlich darauf zurück, daß der Antragsgegner nicht mehr selbst auf dem E [REDACTED] arbeitet, sondern seit der Pachtung eines Hofes in Königswiesen dort wohnt und die Bewirtschaftung des E [REDACTED] einem Verwalter übertragen hat, der mit den Schwierigkeiten dieses Hofes nicht in gleicher Weise fertig werde, wie der außergewöhnlich tüchtige Antragsgegner selbst. Die Rüge der Rechtsbeschwerde, das Oberlandesgericht habe in diesem Punkt seine Ermittlungspflicht verletzt, ist nicht begründet. Das Vorbringen des Antragsgegners, daß sich bei seinen übrigen durch Verwalter bewirtschafteten Pachtgütern kein

Rückgang des Reinertrages gezeigt habe, steht der Beurteilung des Beschwerdegerichts nicht entgegen. Die Ertragslage bei den anderen Pachtgütern des Antragsgegners ist für den vorliegenden Fall nicht entscheidend. Im übrigen macht die Rechtsbeschwerde hierzu geltend, der starke Rückgang des Reinertrages seit 1953 lasse sich ohne weiteres damit erklären, daß beim E [REDACTED] infolge der Unmöglichkeit des vollen Einsatzes von Maschinen die Steigerung der Löhne in der Landwirtschaft sich ganz besonders nachteilig ausgewirkt habe, was das Beschwerdegericht bei ordnungsmäßiger Erfüllung seiner Ermittlungspflicht ohne weiteres hätte feststellen können. Der Vorwurf, das Oberlandesgericht habe auch insoweit seine Ermittlungspflicht verletzt, ist nicht gerechtfertigt, da die Ausgaben des Antragsgegners für Arbeitslöhne, die aus den bei den Akten befindlichen Jahresabschlüssen für die Wirtschaftsjahre 1953/54 bis 1956/57 ersichtlich sind, keine ins Gewicht fallende Erhöhung erfahren haben. Das Oberlandesgericht hatte deshalb keinen Anlaß, in dieser Richtung weitere Ermittlungen anzustellen.

Wenn das Berufungsgericht gegenüber der Erwägung, daß die seit dem Kriege eingetretene maschinelle Entwicklung bei Großbetrieben insgesamt sich erheblich günstiger auswirke als bei Klein- und Mittelbetrieben, und an anderer Stelle als negativen Umstand für eine Pachtzinserhöhung die sehr eingeschränkte Verwendungsmöglichkeit für Mähdrescher und andere schwere Maschinen anführt, so kann darin entgegen der Auffassung der Rechtsbeschwerde kein Widerspruch erblickt werden. Das Beschwerdegericht hat die bezeichneten Tatsachen als den Pachtwert beeinflussende Umstände gewertet. Auch den schlechten Zustand der Hofgebäude hat das Oberlandesgericht zugunsten des Antragsgegners berücksichtigt. Es ist auch nicht zu beanstanden, daß das Beschwerdegericht bei der Neufestsetzung des Pachtzinses die im Rahmen der allgemeinen Pächterpflichten liegenden Bodenverbesserungen des Antragsgegners und die

hierauf beruhende Ertragssteigerung nicht nur dem Pächter, sondern auch der Verpächterin zugute kommen läßt. Es besteht kein Anlaß, diese Verbesserungen und Ertragssteigerungen, auch soweit sie mit den Drainagen in Zusammenhang stehen sollten, unberücksichtigt zu lassen. Im übrigen fällt dieser Gesichtspunkt für die Gesamtbeurteilung nicht entscheidend ins Gewicht, weil das Oberlandesgericht insoweit nur einen geringfügigen Zuschlag für angemessen erachtet hat.

Das Beschwerdegericht hat die Tatsache, daß der Antragsgegner auch in absehbarer Zeit an der Ausübung des Brennerrechts gehindert ist, als einen erheblich ins Gewicht fallenden Umstand bezeichnet, und auch die bei einer verringerten Viehhaltung notwendige Anwendung anderer Düngemethoden als ertragsmindernd berücksichtigt. Wie diese Umstände bei der Festsetzung des Pachtzinses zu werten sind, hat der Tatrichter zu beurteilen. Soweit die Rechtsbeschwerde geltend macht, die Schließung der Brennerei müsse schon für sich allein zu einem Ausschluß jeder Pachtzinserhöhung führen, handelt es sich deshalb um einen unzulässigen Angriff gegen die tatrichterliche Würdigung des Sachverhalts. Dies gilt auch für das Vorbringen der Rechtsbeschwerde zu dem Hinweis des Beschwerdegerichts, der durch den Wegfall der Brennerei entstehende Nachteil dürfe nicht überbewertet werden, weil es für den Antragsgegner Umstellungsmöglichkeiten gebe. Die Ausführungen des Beschwerdegerichts über die Änderung der Düngemethoden liegen ebenfalls auf tatsächlichem Gebiete und sind deshalb für das Beschwerdegericht bindend, auch wenn das Oberlandesgericht, was die Rechtsbeschwerde beanstandet, nicht näher dargelegt hat, in welcher Weise die Umstellung im einzelnen erfolgen könnte.

Das Beschwerdegericht hat danach die für die Entscheidung wesentlichen Gesichtspunkte beachtet. Wie sich die für

und gegen eine Pachterhöhung sprechenden Tatsachen im einzelnen rechnerisch auswirken, läßt sich nicht feststellen. Die Neufestsetzung des Pachtzinses im Falle des § 7 LPG muß in der Regel auf einer Schätzung beruhen, weil die für die Beurteilung maßgeblichen Umstände sich nicht durchweg ziffernmäßig erfassen lassen (vgl. Beschluß des Senats vom 7. Juli 1953, V BLw 26/53, RdL 1953, 242). Eine rechnerische Bewertung dieser Umstände ist insbesondere in einem Fall der vorliegenden Art überhaupt nicht möglich. Es muß deshalb genügen, wenn der Tatrichter die für die Beurteilung in Betracht kommenden wesentlichen Gesichtspunkte erörtert und gewürdigt hat. Ob diese Würdigung zutreffend ist, insbesondere der Billigkeit entspricht, kann im Rechtsbeschwerdeverfahren nicht nachgeprüft werden. Die Gesamtwürdigung des Beschwerdegerichts, insbesondere auch das Ausmaß der Pachtzinserhöhung, ist rechtlich nicht zu beanstanden. Auch verfahrensrechtliche Verstöße liegen nicht vor.

Die vom Beschwerdegericht für unbegründet erklärte Ablehnung des Sachverständigen Wegner ist mit der Rechtsbeschwerde nicht angreifbar (§ 24 Abs. 3 LwVG). Im übrigen ist auch insoweit eine Rechtsverletzung nicht ersichtlich.

4. Die Rechtsbeschwerde und die Anschlußrechtsbeschwerde mußten deshalb als unbegründet zurückgewiesen werden.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 34, 44, 45 LwVG.

Dr. Tasche

Dr. Hückinghaus

Dr. Piepenbrock