

2362 006²¹

Für das Nachschlagewerk!

Nicht für die Amtliche Sammlung!

Gesetz: BrMilRegVO Nr 84 Art III Nr 5c; LPG §§ 5, 6 Abs 3.

Rechtssatz: Die Vereinbarung zur Lieferung einer Hauptfrucht an den Verpächter in einer Menge, wie sie im Durchschnitt der Jahre aus den Pachtgrundstücken nicht gewonnen werden kann, ist volkswirtschaftlich nicht gerechtfertigt. Einer solchen Vereinbarung war daher nach dem bisherigen Grundstücksverkehrsrecht die Genehmigung zu versagen; nach dem Landpachtgesetz ist eine solche Vereinbarung zu beanstanden.

Aktenzeichen: V BLw 68/51
Beschl.v.23.September 1952

AG Düren
OLG Köln

B e s c h l u s s

In der Landwirtschaftssache

des Landwirts Hans B [REDACTED] in N [REDACTED], O [REDACTED]strasse [REDACTED],

Antragstellers, Beschwerde- und
Rechtsbeschwerdeführers,

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

gegen

die Witwe Dr. Wilhelm R [REDACTED], Gertrude geb. L [REDACTED] in
D [REDACTED], A [REDACTED] J [REDACTED] Strasse [REDACTED],

Antragsgegnerin, Beschwerde- und
Rechtsbeschwerdegegnerin,

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

wegen Genehmigung eines Pachtvertrages

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat für Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 23. September 1952 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Prof. Dr. Pritsch, der Bundesrichter Dr. Hückinghaus und Dr. Tasche sowie der Obersten Landwirtschaftsrichter Berk und Hessemann beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluss des 2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Köln vom 11. Juli 1951 wird auf Kosten des Antragstellers zurückgewiesen. Ausserhalb des Rechtsbeschwerdeverfahrens entstandene Kosten sind nicht zu erstatten.

21

Gut:

T.

Durch notariellen Pachtvertrag vom 20. Juli 1946 hat der Antragsteller von der Antragsgegnerin von dem dieser gehörigen Gut rund 50 Morgen nebst Wohn- und Wirtschaftsgebäuden für die Zeit vom 1. November 1947 bis zum 31. Oktober 1959 gepachtet. Über den Pachtpreis ist in § 3 des Vertrages bestimmt:

"Der Pachtpreis beträgt pro 25 ar zwei Doppelzentner Weizen. Steigt oder sinkt der Weizenpreis gegenüber dem heutigen Marktpreis um mehr als ein Viertel, so haben sich die Beteiligten wegen der Pachtvergütung neu zu einigen; erfolgt keine Einigung innerhalb von 3 Monaten, so endet nach Ermessen der Verpächterin das Pachtverhältnis mit dem Ablauf des darauf folgenden Pachtjahres. Die Pacht ist in Frucht lieferbar. Die Pachtvergütung hat je zur Hälfte im voraus, zur anderen Hälfte nachträglich jeweils am 1. November eines jeden Jahres zu erfolgen, so dass also am 1. November 1947 erstmalig die Hälfte der Pachtvergütung an die Verpächterin abzuliefern ist Die Verpächterin ist berechtigt, an Stelle der Naturalleistung auch Zahlung der Pacht in Geld zu verlangen. In diesem Falle wird die Naturalpacht zum Tagespreis am Tage der Lieferung beziehungsweise Fälligkeit umgerechnet."

Der Pachtpreis ist bisher stets in Geld unter Zugrundelegung des Weizenpreises entrichtet worden.

Am 11. Oktober 1950 hat die untere Landwirtschaftsbehörde die Genehmigung zu dem ihr erst damals vorgelegten Vertrage "wegen des in Natural festgesetzten Pachtpreises von 2 Dz Weizen" versagt. Nachdem der Antragsteller Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt hatte, hat auch das Amtsgericht (Landwirtschaftsgericht) die Genehmi-

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

gung abgelehnt. Die sofortige Beschwerde des Antragstellers hat das Oberlandesgericht zurückgewiesen. Mit der Rechtsbeschwerde verfolgt der Antragsteller seinen Antrag auf Genehmigung des Vertrages weiter. Die Antragsgegnerin hat im Rechtsbeschwerdeverfahren keinen Antrag gestellt.

Die obere Landwirtschaftsbehörde (Landwirtschaftskammer Rheinland in Bonn), welcher der Beschluss des Amtsgerichts zugestellt worden ist, nicht dagegen der Beschluss des Oberlandesgerichts, hat auf entsprechenden Hinweis (§ 30 Abs 1 LVO) im Rechtsbeschwerdeverfahren erklärt, dass sie auf Nachholung der Zustellung verzichte und von einer Stellungnahme im Rechtsbeschwerdeverfahren absehe.

II.

Die Rechtsbeschwerde konnte keinen Erfolg haben.

Auf Grund der Angaben des Antragstellers vor dem Amtsgericht, durchschnittlich würden 20 bis 25% der Pachtfläche mit Weizen bestellt und der Durchschnittsertrag belaufe sich auf 7 bis 8 dz je Morgen, hat das Amtsgericht angenommen, dass der Antragsteller die für eine Erfüllung seiner Verpflichtungen aus dem Pachtvertrag erforderliche Weizenmenge zwar in seinem Betrieb erzeugen könne, da er zusätzlich 40 Morgen Eigenland bewirtschaftete. Das Amtsgericht hat aber die Pachtzinsvereinbarung als volkswirtschaftlich nicht gerechtfertigt angesehen, weil die dem Antragsteller auferlegte Leistung einer Hauptfrucht des Pachtgutes auf ihm nach der Größe der Wirtschaftsfläche nur im günstigsten Ausnahmefall erzeugt werden könne und auch dann für den Eigenbedarf der Pächterfamilie und des Betriebes nichts übrig bleibe; ein Pachtzins werde nicht dadurch zu einem gerechten, dass dem Pächter weitere Erzeugungsmöglichkeiten auf ihm gehörigen Grund und Boden zur Verfügung ständen, die einen Zuschuss für den Pachtbetrieb gestatten. Auch die Vereinbarung einer Weizenwertpacht sei volkswirtschaftlich nicht gerechtfertigt, weil die höheren Gesteungskosten der Landwirtschaft in der Hauptsache nur in dem

Getreidesektor und dort wiederum infolge der Annäherung an die Weltmarktpreise in dem Weizen Sektor ausgeglichen seien; eine Erhöhung des Weizenpreises bringe daher den Verpächtern eine sichere Erhöhung ihres Pachteinkommens, sie nehme aber den Pächtern die Möglichkeit des innerbetrieblichen Ausgleichs der Produktionskosten. Von einer vertragsgestaltenden Auflage hat das Amtsgericht, wie es am Schluß der Gründe seines Beschlusses noch hervorhebt, abgesehen, weil nach dem Eindruck in der Verhandlung die Vertragsteile zu einer Vertragsänderung nicht bereit seien. Das Oberlandesgericht geht davon aus, dass die Vereinbarung einer Naturalwertpacht wegen Verstosses gegen § 5 des - wenn auch erst nach Abschluss des Pachtvertrages erlassenen - Währungsgesetzes nicht rechtswirksam und die Vereinbarung einer Naturalpacht volkswirtschaftlich nicht gerechtfertigt sei, weil sie ein überflüssiges Zwischenglied in den normalen Verlauf der Getreideversorgung des Volkes einschiebe.

Gegenüber den Angriffen der Rechtsbeschwerde ist den Vorinstanzen im Ergebnis zuzustimmen.

Beschwert kann sich der Antragsteller nicht dadurch fühlen, dass die Vorinstanzen ihrer Beurteilung die zur Zeit der Entscheidung geltenden Genehmigungsvorschriften zugrunde gelegt haben. Denn wie die Vorinstanzen zutreffend hervorheben, bedurfte der Pachtvertrag vom 20. Juli 1946 auch nach dem zur Zeit des Vertragsschlusses geltenden Recht der Grundstücksverkehrsbekanntmachung vom 26. Januar 1937 einer behördlichen Genehmigung; er war daher bei Inkrafttreten der Vorschriften des Kontrollratsgesetzes Nr 45 und der Britischen Militärregierungsverordnung Nr 84 (24. April 1947) noch schwebend unwirksam, über die Genehmigungserteilung war daher nach den Vorschriften des neuen Rechts zu entscheiden (Beschluss des erkennenden Senats vom 8. April 1952, V BLw 55/51). Gegenüber der Auffassung der Rechtsbeschwerde,

dem Antragsteller wäre im Falle der Vorlage des Vertrages vor dem 24. April 1947 von der Landwirtschaftsbehörde die Genehmigung erteilt worden, weist das Beschwerdegericht bereits zutreffend darauf hin, dass damals der Weizen noch zwangsbewirtschaftet war und dem Vertrage daher schon aus diesem Grunde die Genehmigung hätte versagt werden müssen; im übrigen würde es sich der Antragsteller selbst zuzuschreiben haben, dass er sich nicht vor dem 24. April 1947 um die Erteilung der Genehmigung bemüht hat.

Von den Vorinstanzen war hiernach die Genehmigung zu versagen, wenn die Vertragsbedingungen volkswirtschaftlich nicht gerechtfertigt sind (Art III Nr 5 c BrMilRegVO Nr 84). Die Vereinbarung einer Naturalpacht ist an sich volkswirtschaftlich nicht ungerechtfertigt, eine Auffassung, die sich im Laufe der Jahre immer mehr durchgesetzt hat (vgl. Beschluss des erkennenden Senats vom 30. November 1951, V BLw 47/50, RechtsdLandw 1952, 47 [48/9] mit weiteren Nachweisen; weiter Fischer - Wöhrmann, Landpachtgesetz, § 6 Bem III und Lange-Wulff, Landpachtrecht, Fußnote S 44). Sie kann aber im einzelnen Fall volkswirtschaftlich ungerechtfertigt sein, z.B. dann, wenn der Pächter durch die vereinbarten Pachtleistungen zu sehr in seiner Bewirtschaftungsfreiheit eingeschränkt wird. Das ist hier der Fall. Nach dem Vertrage hat der Antragsteller 2 dz Weizen vom Morgen zu leisten, insgesamt also $50 \times 2 = 100$ dz. Das Amtsgericht ist auf Grund der Angaben des Antragstellers, dass er durchschnittlich 20 bis 25% der Pachtfläche mit Weizen bestelle und der Durchschnittsertrag sich auf 7 bis 8 dz je Morgen belaufe, zu dem Ergebnis gekommen, dass die vereinbarte Leistung von der Wirtschaftsfläche nur im günstigsten Ausnahmefall erzeugt werden könne und dass nichts für den Eigenbedarf der Pächterfamilie und des Betriebes übrig bleibe. Nur wenn man der Bestellung mit Weizen

den höchstmöglichen Anteil von 25% der Fläche und den Höchstdurchschnitt von 8 dz je Morgen zugrunde legt, kann man auf einen Jahresertrag der Pachtfläche von 100 dz kommen. Für den Durchschnitt einer Reihe von Jahren, von dem allein bei der Beurteilung auszugehen ist, muss man hiernach weniger als 100 dz Weizen als Jahresertrag der Pachtfläche zugrunde legen. Der Antragsteller muss also mehr an Weizen als Pachtzins an die Antragsgegnerin liefern, wenn diese von der vertraglich für sie vorgesehenen Naturallieferung Gebrauch macht, als auf den Pachtflächen nachhaltig gewonnen werden kann. Die rechtliche Zulässigkeit einer Naturalpacht findet darin ihre innere Rechtfertigung, dass der Verpächter an den Erträgen der Pachtgrundstücke in einer den Ertragsverhältnissen derselben angepassten Weise beteiligt sein soll, weil er einen solche Sachwerte hervorbringenden Pachtgegenstand aus der Hand gibt und ohne die Gestattung eines Naturalpachtzinses sehr viele Eigentümer landwirtschaftlicher Besitzungen zum Nachteil tüchtiger Pächter und damit der zu erstrebenden höchstmöglichen Erträge des landwirtschaftlichen Bodens sich nicht zu einer Verpachtung mehr entschliessen würden. Es ist aber nicht gerechtfertigt, dem Verpächter für die Ausderhandgabe des Pachtgegenstandes wertbeständige Sachwerte zu verschaffen, die er selbst bei Eigenbewirtschaftung auch nicht erwirtschaften könnte; das ist sogar für den Betrieb des Pächters höchst nachteilig, weil er einmal gehalten ist, bei der Bewirtschaftung Jahr für Jahr die nach der Fruchtwechselfolge höchstzulässige Fläche mit Weizen zu bestellen, und zum andern sogar die im Durchschnitt der Jahre trotzdem noch zu erwartende Fehlmenge anderweit zu beschaffen. Nur vertretbar vom Standpunkt der Volkswirtschaft, für die es darauf ankommt, dass der Pächter durch vertragliche Bindungen nicht gehindert ist, den höchst-

möglichen Beitrag für die Ernährung des Volkes zu erwirtschaften, sind daher Naturalpachtleistungen, die aus dem Pachtgegenstand gewonnen werden können. Dieser Grundsatz ergibt sich auch aus dem Landpachtgesetz vom 25. Juni 1952 (BGBl I, 338; § 6 Abs 3), das gegenüber der bisherigen Rechtslage grundsätzlich einer freieren Gestaltung der Rechtsbeziehungen durch die Vertragsschliessenden Raum geben will. Der Umstand, daß im vorliegenden Fall der Antragsteller auch noch Eigenland bewirtschaftet und unter Zuhilfenahme der Erträge dieses Eigenlandes die Naturalpacht im Durchschnitt der Jahre aufbringen könnte, muss für die Beurteilung, was volkswirtschaftlich gerechtfertigt ist, ausscheiden. Der Begriff des volkswirtschaftlich gerechtfertigten Pachtpreises bestimmt sich nach objektiven Gesichtspunkten und ist daher unabhängig von den persönlichen Verhältnissen der Vertragsteile, also z.B. von einer besonderen Tüchtigkeit des Pächters oder seinen wirtschaftlichen Verhältnissen, seinen Vermögens- und sonstigen Besitz- und Einkommensverhältnissen. Diesen Inhalt hat der Begriff im Sinne des § 5 RPO (Pritsch, Pachtnotrecht, § 5 Bem D I 3 u 4; Sauer-Weisser, Reichspachtschutzordnung, 2. Aufl., § 5 Anm 50; Hopp, Reichspachtschutzordnung, 2. Aufl § 5 Bem 3 d). Einen anderen Inhalt kann der Begriff aber auch im Sinne von Art III Nr 5 c BrMilRegVO Nr 84 nicht haben. Denn sonst würde man zu dem widersinnigen Ergebnis kommen, dass z.B. ein Pachtzins im Sinne des Verkehrs mit landwirtschaftlichen Grundstücken als volkswirtschaftlich gerechtfertigt zu genehmigen, der selbe Pachtzins aber alsbald (oder sogar durch dieselbe Entscheidung, wenn mit einem Genehmigungsverfahren ein Pachtschutzverfahren aus § 5 RPO verbunden wäre) in einem Pachtschutzverfahren zu beanstanden und abzuändern wäre, auch wenn vom Zeitpunkt der Genehmigung ab die Verhältnisse unverändert geblieben sind. Ob man von dem Erfordernis,

dass ausser dem an den Verpächter abzugebenden Naturalertrag einer Fruchtart noch der Eigenbedarf des Pachtbetriebes berücksichtigt werden muss (vgl. Fischer-Wöhrmann, aaO § 6 Bem III, 1 S. 56), im vorliegenden Fall absehen kann, weil der Antragsteller noch 40 Morgen Eigenland hat, kann dahingestellt bleiben. In gleicher oder ähnlicher Weise wirkt es sich für die Wirtschaft des Antragstellers auch aus, wenn er nicht 2 dz Weizen je Morgen Pachtfläche in Natur zu liefern, sondern den am 1. November eines jeden Jahres geltenden Weizenpreis an die Antragsgegnerin zu entrichten hat. Die besonders starken Weizenpreiserhöhungen (vgl. dazu die Übersicht bei Fischer-Wöhrmann, aaO S. 61, weiter für das Getreidewirtschaftsjahr 1952/53 § 1 des Getreidepreisgesetzes vom 9. Juli 1952, BGBl. I, 369) sollen einer rentablen Wirtschaftsführung dienen und daher den Inhabern landwirtschaftlicher Betriebe zugute kommen; durch eine Vertragsvereinbarung, wie sie hier in Frage steht, wird dem Betriebsinhaber aber nicht nur dieser Vorteil vollkommen genommen, er wird darüber hinaus noch zusätzlich belastet, weil er sogar einen erhöhten Pachtzins für Weizenmengen bezahlen muss, deren Gewinnung aus dem Pachtgegenstand nicht möglich ist. Auch die Naturalwertvereinbarung muss daher im vorliegenden Fall als volkswirtschaftlich nicht gerechtfertigt angesehen werden, wobei die Frage dahingestellt bleiben kann, ob die gegen die Rechtswirksamkeit einer solchen Vereinbarung aus § 3 des Währungsgesetzes sich ergebenden Bedenken begründet sind. Als volkswirtschaftlich nicht gerechtfertigt müsste auch noch die Vertragsbestimmung angesehen werden, dass, wenn der Marktpreis um mehr als $\frac{1}{4}$ seit Vertragsabschluss steige und eine Einigung über die neue Pachtvergütung nicht innerhalb 3 Monaten zustande komme, das Pachtverhältnis nach Ermessen der Verpächterin mit Ablauf des darauf folgenden Pachtjahres ende; eine solche Vertragsbestimmung

ist der Ertragssicherung abträglich, da die erstrebten Höchsterträge nur auf der Grundlage eines für längere Zeit gesicherten Fortbestandes von Landpachtverträgen möglich sind.

Die Vorinstanzen haben hiernach mit Recht eine Genehmigung des Pachtvertrages abgelehnt. Wenn der Rechtsbeschwerdeführer meint, der Vertrag hätte jedenfalls mit der Massgabe genehmigt werden müssen, dass nur Naturalleistung verlangt werden könne, so kommt eine solche Lösung bereits nach den vorstehenden Ausführungen nicht in Frage. Aber auch sonst hat das Amtsgericht von einer "vertragsgestaltenden Auflage" abgesehen, weil nach dem in der Verhandlung gewonnenen Eindruck die Vertragsteile zu einer Vertragsänderung nicht bereit seien. Da es sich nicht um die Anordnung einer Auflage, sondern einer Bedingung handeln würde (OLG Stuttgart, RechtsdLandw 1951, 278 Nr 60 Ziff 2; Lange-Wulff, Höfecdordnung Bem 651; Kollmeyer, DNotZ 1951, 64), deren Erfüllung nur im beiderseitigen Einverständnis in Form einer Vertragsänderung möglich wäre, hat das Amtsgericht mit Recht darauf hingewiesen, dass eine Vertragsänderung an der fehlenden Bereitschaft der Vertragsteile scheitern würde. Damit steht auch die Erklärung der Antragsgegnerin im Rechtsbeschwerdeverfahren im Einklang, die sie auf die ihr günstige Vergleichsanregung vom 26. Mai 1952 abgegeben hat; sie legt keinen Wert auf Fortsetzung des Pachtvertrages, sondern nur auf eine baldige Beendigung desselben.

Auch wenn man nicht das bisherige Recht, sondern die Bestimmungen des Landpachtgesetzes vom 25. Juni 1952 (BGBl I, 343) der rechtlichen Beurteilung zugrundelegt (§ 16 Abs 2 Satz 2 u 3 LPG), würde sich an der jetzigen Entscheidung nichts ändern, da die vereinbarte Weizenlieferung, wie oben bereits dargelegt, im Durchschnitt der

Pachtjahre aus den Pachtflächen nicht genommen werden kann; es läge also ein Verstoß gegen § 6 Abs 3 LPG vor, der eine Beanstandung nach § 5 LPG rechtfertigen würde (Fischer-Wöhrmann aaO S 55/56; Lange-Wulff, Landpachtrecht S 44 unten).

Die Rechtsbeschwerde war daher als unbegründet auf Kosten des Antragstellers zurückzuweisen (§ 10 LVR in Verb mit §§ 42, 43, 50 LVO). Ein Anlass, ihm auch die Erstattung ausserhalb des Rechtsbeschwerdeverfahrens entstandener Kosten aufzuerlegen (§ 51 LVO), bestand nicht.

Dr. Pritsch

Dr. Hückinghaus

Dr. Tasche