

B e s c h l u s s

In der Landwirtschaftssache

des Landwirts Hugo R [REDACTED] in We [REDACTED],
Antragsgegners, Beschwerdegegners,
Rechtsbeschwerdeführers,

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

gegen

den Landwirt Peter Rudolf W [REDACTED] in We [REDACTED]
Antragsteller, Beschwerdeführer,
Rechtsbeschwerdegegner,

- vertreten durch Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] in [REDACTED]
i. [REDACTED] -

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. Tasche und Dr. Oechßler,
sowie der Obersten Landwirtschaftsrichter Berk und Hesemann
beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde des Antragsgegners
gegen den Beschluss des III. Zivilsenats
des Schleswig-Holsteinischen Oberlandes-
gerichts in Schleswig vom 4. September
1951 wird auf Kosten des Antragsgegners
zurückgewiesen.

Ausserhalb des Rechtsbeschwerdeverfahrens
entstandene Kosten sind nicht zu erstat-
ten.

- 2 -

Gründe:

A. Der Antragsteller war Eigentümer des im Grundbuch von We [REDACTED] Bd II Bl 27 verzeichneten Hofes von 65,4807 ha Grösse und einem Einheitswerte von 89900,-- DM. Während des Krieges 1939/45 war er als Berufsoffizier im Wehrdienst und überliess die Bewirtschaftung einem Verwalter. Unter dieser Verwaltung ging der Hof zurück. Im Einvernehmen mit der Kreisbauernschaft schloss daher der Antragsteller durch seinen Onkel, den Landwirt Joh. K [REDACTED] in A [REDACTED] bei L [REDACTED], am 23. März 1940 für die Zeit vom 1. April 1940 bis zum 31. März 1960, also auf 20 Jahre, mit dem Antragsgegner einen Pachtvertrag, der durch Beschluss des Anerbengerichts in Reinfeld vom 10. April 1940 genehmigt wurde. Der Pachtpreis betrug jährlich 5240 RM = 80 RM je Hektar. Das vorhandene Inventar wurde dem Pächter zum Taxpreis von 17 850,-RM käuflich zu Eigentum überlassen. Der gegenüber einem Normalwert von 30,000,- bis 35.000,-RM verhältnismässig geringe Ansatz ergab sich im wesentlichen aus dem schlechten Zustande des Viehs. Das Inventar wurde vom Pächter nach der Übernahme ergänzt. Der Pächter übernahm entsprechend dem Vertrag die laufende Unterhaltung der Gebäulichkeiten und die Versicherung des ihm gehörigen Inventars, der Erzeugnisse und Vorräte, der Verpächter die Grundreparaturen, sämtliche auf dem Pachthofe ruhenden öffentlichen Abgaben und Lasten und die Hälfte des Reichsnährstandsbeitrages sowie die Gebäudeversicherung. Der Pächter wurde ermächtigt und verpflichtet, in Anrechnung auf den Pachtzins die laufenden Abgaben und Lasten einschliesslich der Hypothekenzinsen, Versicherungsprämien, des halben Nährstandsbeitrages sowie eines Anteils für die Mutter des Verpächters zu leisten. Er hat dieser Verpflichtung auch entsprochen, dabei die vorauslagte Grundsteuer voll angerechnet, also auch denjenigen Teil der Grundsteuer, der auf das ihm gehörige Inventar entfiel. Da der Hof mit ca 53 000,-RM Hypotheken, deren Zinsen

- 3 -

allein 2638,45 RM erforderten, belastet war, vom Pächter auch Grundreparaturen vorgenommen wurden, ergab sich bei der vom Pächter vorgenommenen Aufrechnung schon nach dem ersten Pachtjahre, dass die Pacht zur Deckung aller dem Verpächter obliegenden Leistungen nicht ausreichte.

Der Überschuss betrug für 1941/42 = 348,-- RM
1944/45 = 172,05 RM
1945/46 = 149,53 RM
1949/50 = 1106,80 DM

Im November 1949 hat der Antragsteller ein Pachtschutzbegehren erhoben, da ihm die Fortsetzung des Pachtvertrages, die zu seinem völligen Ruin führen müsse, nicht zugemutet werden könne. Er hat den Antrag gestellt,

den Pachtvertrag zu einem möglichst nahen Zeitpunkt für beendet zu erklären.

Der Antragsgegner hat um Zurückweisung des Antrags gebeten.

Das Landwirtschaftsgericht hat den Antrag zurückgewiesen. Im Laufe des Beschwerdeverfahrens haben die Parteien am 29. August 1950 eine Zwischenlösung vereinbart, nach der die Höhe des Pachtzinses bis 31. März 1951 geregelt wurde.

Durch Vertrag vom 13. November 1950 hat der Antragsteller den Hof an den minderjährigen Henning Otto H. in Kr. bei L. um 88 750 DM, von denen 36 000 DM bar bezahlt werden sollten, verkauft. Die Auflassung ist am 9. Januar 1951 vereinbart, die Eintragung ins Grundbuch am 13. März 1951 vorgenommen worden.

In dem weiteren Verfahren hat der Antragsteller anstelle des bisherigen Antrags den Antrag gestellt,

- 1.) mit Wirkung vom 1. April 1951 ab den Pachtzins angemessen zu erhöhen,
- 2.) festzustellen, dass die Grundsteuer vom Pächter zu tragen ist, soweit sie auf das pächtereigene Inventar entfällt.

Durch Beschluss vom 4. September 1951 hat das Oberlandesgericht den angefochtenen Beschluss dahin abgeändert:



- 1.) Der Pachtzins für den dem Antragsgegner verpachteten Hof We [REDACTED] Bd II Bl 27 wird vom 1. April 1951 ab auf 130 DM je ha festgesetzt.
- 2.) Es wird festgestellt, dass die Grundsteuer vom Antragsgegner zu tragen ist, soweit sie auf das pächtereigene Inventar entfällt.

Mit der Rechtsbeschwerde erstrebt der Antragsgegner die Ablehnung des Antrags des Antragstellers. Dieser beantragt Zurückweisung der Rechtsbeschwerde und regt an, die Entscheidung zu 2) im angefochtenen Beschluss dahin zu formulieren:

"Es wird festgestellt, dass die veranlagte Grundsteuer vom Antragsgegner zu 30% zu zahlen ist."

B. Das Beschwerdegericht hat ausgeführt, die während des Beschwerdeverfahrens vorgenommene Veräusserung des Pachtgegenstandes hindere die Fortsetzung des Verfahrens nicht. Dem ist zuzustimmen.

Der Antragsgegner hat in der Rechtsbeschwerde die Aktivlegitimation des Antragstellers nicht mehr bestritten, sondern nur noch geltend gemacht, der Käufer des Hofes sei nunmehr materiell beteiligt und seine Lage sei für die Beurteilung des Antrags massgebend. Der Antragsgegner hat auch die Rechtsbeschwerde gegen den bisherigen Eigentümer gerichtet.

Das Gesetz über die Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit regelt die Frage nicht ausdrücklich, welche Wirkung ein Verkauf der Sache, die Gegenstand des Verfahrens ist, für dieses hat. An sich bestehen mehrere Möglichkeiten: Der Verkauf könnte ohne Einfluss auf das Verfahren sein und der bisher Beteiligte das Verfahren weiter betreiben, oder der neue Beteiligte könnte in das Verfahren eintreten müssen, oder das Verfahren könnte sich in der Hauptsache erledigen. Die letzte Möglichkeit ist als prozessökonomisch unzweckmässig abzulehnen. Die zweite könnte Schwierigkeiten bereiten.

rigkeiten herbeiführen, wenn der Erwerber nicht in das Verfahren eintritt, wozu er nicht gezwungen werden kann. Die zweckmässigste Lösung ist die, die in § 265 ZPO für die streitige Zivilgerichtsbarkeit angeordnet worden ist und die deshalb als allgemeiner Grundsatz angesehen werden kann, dass die bisherige Partei das Verfahren weiterführen kann, insbesondere dann, wenn der Erwerber der Sache, wie hier, erkennbar sich damit einverstanden erklärt hat, dass aber mit Zustimmung des Gegners auch der Erwerber in das Verfahren eintreten kann.

Der angefochtene Beschluss behandelt zwei Ansprüche des Antragstellers, die Neufestsetzung des Pachtzinses und die Feststellung über die Verteilung der Grundsteuer.

I. Das Beschwerdegericht hat aufgrund des § 5 Reichspacht-schutzordnung (im Folgenden RPO) den zwischen den Parteien bestehenden Pachtvertrag abgeändert, und den Pachtzins vom 1. April 1951 ab auf 130 DM je Hektar festgesetzt. Nach Einlegung der Rechtsbeschwerde ist am 1. Juli 1952 das Gesetz über das landwirtschaftliche Pachtwesen (Landpachtgesetz - im Folgenden LPG) vom 25. Juni 1952 (BGBl I, 343) in Kraft getreten, das die Reichspachtschutzordnung ausser Kraft setzte. § 15 LPG bestimmt ausdrücklich, dass für die beim Inkrafttreten dieses Gesetzes anhängigen Pachtschutzsachen, die nach § 5 RPO zu entscheiden waren, die Vorschriften des § 7 LPG gelten sollen. Es erhebt sich daher die Frage, ob dies auch für das Rechtsbeschwerdeverfahren gilt. Der Senat hat sich in dem zum Abdruck in der amtlichen Sammlung bestimmten Beschluss vom 23. September 1952 V BLw 113/51 auf den Standpunkt gestellt, dies sei nicht der Fall und es müsse bei dem Grundsatz bleiben, dass die angefochtene Entscheidung im Rechtsbeschwerdeverfahren nur daraufhin überprüft werden kann, ob das Beschwerdegericht das zur Zeit des Erlasses der angefochtenen Entscheidung geltende Recht richtig angewandt hat oder nicht.

Das Beschwerdegericht hat bei Prüfung des Falls unter dem Gesichtspunkt des § 5 RPO ausgeführt, der Inhalt des Pachtvertrages könne geändert werden, wenn er volkswirtschaftlich nicht mehr gerechtfertigt sei, d.h., wenn der Pachtzins den einen Vertragsteil ausserstandsetze, seine Pflichten gegenüber der Allgemeinheit zu erfüllen, oder im Verhältnis der Vertragsparteien zueinander den Pachtfrieden gefährde. Beide Voraussetzungen seien gegeben. Der vereinbarte Pachtzins lasse dem Verpächter nichts mehr übrig, da er alle Lasten und Abgaben zu tragen habe.

Die Einnahmen aus dem vereinbarten Pachtzins betrügen:

5 240.- DM

die Lasten des Verpächters

5 762.20 DM,

so dass ein Unterschuss von

522.20 DM

sich ergebe. Dazu komme, dass der Verpächter der Mutter des früheren Eigentümers ein Altenteil von

1 106.80 DM

gewähren müsse, das der Pächter unter Anrechnung auf den Pachtzins bewirke. Der Unterschuss vergrößere sich also auf

1 629.00 DM.

Da ein selbstwirtschaftender Eigentümer trotz der Belastungen auch mit der Altenteilsverpflichtung einen nicht unbeträchtlichen Überschuss würde erzielen können, müsse eine den Bedürfnissen beider Teile entsprechende Erweiterung der Einnahmen aus dem Hofe gesucht werden. Der vereinbarte Pachtzins halte sich auch erheblich unter dem zur Zeit angemessenen Stande. Dieser liege beim Einheitswert von 1476 DM je ha bei der Bodenklasse III und IV und bei der Übernahme der öffentlichen Abgaben durch den Verpächter auf 140-150 DM je ha. Das Beschwerdegericht sei aber über einen Pektarsatz von 130.-DM nicht hinausgegangen, um dem Pächter den Vorteil einer von vornherein billig angesetzten Pacht zu erhalten. Es müsse der aus der Steigerung der Preise für landwirtschaftliche Produkte

und der Betriebsunkosten entstandenen Verlagerung Rechnung getragen werden. Es falle auch eine Veränderung in den von einem Vertragsteil übernommenen Leistungen ins Gewicht, so die Erhöhung der Gemeindesteuer seit Pachtbeginn von 873 auf 1575 DM, also um mehr als 82%.

Der neue Eigentümer habe ohne Rücksicht auf die Vermögenslage seines Vaters das gleiche Recht auf einen gerechten Pachtpreis wie sein Vorgänger.

Die Rechtsbeschwerde macht dagegen geltend, das Beschwerdegericht habe nicht beachtet, dass nach dem Verkauf des Hofs nicht die Verhältnisse des ursprünglichen Verpächters, sondern die des jetzigen Eigentümers berücksichtigt werden müssten. Dieser habe den Hof mit dem Pachtrecht belastet gekauft und einen entsprechend niedrigeren Kaufpreis bezahlt. Er habe den Betrag, den er im Laufe der weiteren Pachtdauer zusetzen müsse, bereits beim Erwerb des Grundstücks in Abzug gebracht. Er könne auch mit Hilfe der günstigen Vermögensverhältnisse seines Vaters etwaige Überschüsse tragen.

Diese Einwendungen können nicht berücksichtigt werden. Die Änderung des Inhalts von Pachtverträgen ist grundsätzlich unzulässig, wenn sie ihren Grund nur in den persönlichen Verhältnissen der Vertragsparteien hat (OLG Celle in RdL 1950, 227, Lange-Wulff S 480 [Nr 484], Hopp Reichspachtenschutzordnung zu § 5 S 85). Es kommt 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, und es ist deshalb ohne Belang, ob der Verpächter ein wohlhabender Mann ist, oder ob er das Grundstück günstig gekauft hat. Es kann nicht deshalb an einem ungünstigen Pachtvertrag festgehalten werden.

Auch die Einwendung ist nicht stichhaltig, das Beschwerdegericht habe bei der Beurteilung der Belastung des Verpächters Hypothekenzinsen in Ansatz gebracht, die in Höhe

von 90% Zinsen für Umstellungsgrundschulden enthielten und nicht auf den Pächter abgewälzt werden dürften. Um eine Abwälzung handelt es sich dabei nicht, denn eine Erhöhung der Belastung des Pächters tritt nicht ein, wohl aber muss der Verpächter dadurch instand gesetzt werden, diese Lasten zu tragen, dass ihm ermöglicht wird, die angemessenen Einkünfte aus der Verpachtung zu ziehen.

Die Auffassung der Rechtsbeschwerde, § 5 RPO habe in erster Linie den Schutz des Pächters und nur ausnahmsweise den Schutz des Verpächters bezweckt, ist nicht richtig (OLG Hamm in JMB1 NRW 1949, 77 = DRspr II (280) 26 b, OLG Düsseldorf in JMB1 NRW 1950, 179; Reinecke Pachtschutzrecht zu § 5 k, S 164).

Mit den Einwendungen, dass trotz der Preiserhöhungen für landwirtschaftliche Erzeugnisse der Reingewinn der Landwirtschaft nicht in dem Maße gestiegen sei, dass es gerechtfertigt sei, den Pachtzins um mehr als 60% zu erhöhen, greift die Rechtsbeschwerde die Ausübung des Ermessens an, das dem Gericht durch § 5 RPO eingeräumt ist und die im Rechtsbeschwerdeverfahren nur auf Überschreitung oder Missbrauch nachgeprüft werden kann. Solche sind aber nicht zu ersehen. Die Änderung des Inhalts des Pachtvertrages ist also vom Standpunkte des § 5 RPO aus gerechtfertigt. Sie wäre übrigens auch bei Anwendung des § 7 LPG nicht zu beanstanden.

Nach § 7 LPG kann jeder Vertragsteil die gerichtliche Änderung des Vertragsinhalts beantragen, wenn während des Laufs eines Landpachtvertrages eine wesentliche Änderung der Verhältnisse, die für die Festsetzung des Vertragsinhalts massgebend waren, eingetreten und infolgedessen die gegenseitigen Verpflichtungen der Vertragsteile in ein grobes Missverhältnis geraten sind. Der Antrag auf Änderung kann regelmäßig nicht vor Ablauf des zweiten auf den Antritt

der Pacht folgenden Pachtjahrs gestellt werden. Diese letzte Voraussetzung ist gegeben, da der Pachtvertrag am 23. März 1940 geschlossen wurde. Das Beschwerdegericht geht allerdings davon aus, dass die Vertragsbedingungen von Anfang an für den Verpächter so ungünstig waren, dass schon in den ersten Jahren sich ein erheblicher Überschuss ergab. Dieser hat sich aber mit den Jahren gesteigert, so dass er jetzt nach der Berechnung des Beschwerdegerichts über 1600 DM jährlich beträgt. Das Beschwerdegericht stellt fest, dass nach Lage der Dinge ohne weiteres anzunehmen sei, dass ein selbstwirtschaftender Eigentümer bei gleicher Belastung mit Hypothekenzinsen und Rentenbankrente oder Soforthilfeverpflichtung nicht nur der vollen Gebäudeerhaltung genügen, sondern auch die Altenteilsverpflichtung erfüllen und darüber hinaus einen nicht unbeträchtlichen Überschuss erzielen können. Der vereinbarte Pachtzins halte sich auch ganz erheblich unter dem zur Zeit angemessenen Stande. Es weist darauf hin, es müsse der aus der Steigerung der Preise für landwirtschaftliche Produkte wie der Steigerung der Betriebsunkosten entstandenen Verlagerung Rechnung getragen werden und es falle auch eine Veränderung in den von einem Vertragsteil übernommenen Leistungen ins Gewicht, wobei als Beispiel die seit Pachtbeginn um mehr als 82 % gestiegene Gemeindesteuer angeführt wird. Diese Feststellungen, insbesondere über die im Lauf der Jahre eingetretene Vergrößerung des jährlichen Überschusses, rechtfertigen die Annahme, es sei eine wesentliche Veränderung der Verhältnisse eingetreten, die für die Festsetzung des Vertragsinhalts massgebend gewesen sei, und die Darlegungen des Beschwerdegerichts über die Lage des Verpächters ergeben einwandfrei, dass infolgedessen die gegenseitigen Verpflichtungen der Vertragsteile unter Berücksichtigung der ganzen Vertragsdauer in ein grobes Missverhältnis geraten sind. Darüber, in welchem Umfang eine Änderung des Vertragsinhalts

vorgenommen werden kann, gibt § 7 LPG keine Weisungen. Aus dem Zweck des Gesetzes, die Pachtverhältnisse so zu regeln, dass auf lange Sicht die Voraussetzungen für eine möglichst ertragreiche Landbewirtschaftung gegeben sind und dass die Verpflichtungen der Vertragsteile in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen sollen, ergibt sich, dass die Änderungen so weit gehen dürfen, dass dadurch dieses angemessene Verhältnis herbeigeführt wird. Nach diesem Gesichtspunkt ist das Beschwerdegericht verfahren, indem es einen Pachtsatz zu Grunde gelegt hat, der bei Übernahme der öffentlichen Lasten von den zuständigen Landwirtschaftsbehörden bei Neuverpachtungen ausgesprochen wird und auch den Erfahrungen und Erkenntnissen entspricht, die das Beschwerdegericht aus der Behandlung gleichgerichteter Anträge in vielen Pachtschutzsachen und im vorliegenden Fall aus seinen Erhebungen an Ort und Stelle gewonnen hat. Es hat weiterhin aber auch berücksichtigt, dass dem Pächter der Vorteil einer von vornherein billig angesetzten Pacht erhalten bleiben solle und ist deshalb unter dem an sich angemessenen Pachtsatz geblieben.

Die Einwendungen der Rechtsbeschwerde wären auch bei Anwendung des § 7 LPG nicht begründet.

II. Zu der Frage der Verteilung der Grundsteuer führt das Beschwerdegericht aus:

Die vom Pächter einseitig vorgenommene Aufrechnung der gesamten auf den Hof in seinem vollen Bestand, also mit Inventar, angesetzten Grundsteuer sei nicht gerechtfertigt. Falle das Eigentum am veranlagten Gegenstand auf verschiedene Partner, so habe im Verhältnis zueinander jede Partei den Anteil zu tragen, der auf ihr Eigentum entfalle. Für die Annahme, dass der Verpächter auch eine auf das Eigentum des Pächters mit Inventar entfalle-

ne Besteuerung habe übernehmen wollen, fehlten jegliche Anhaltspunkte. § 11 des Pachtvertrages, wonach der Verpächter die auf dem Pachthof ruhenden öffentlichen Abgaben und Lasten zu tragen habe, sei daher dahin auszulegen, dass damit die auf dem Pachtgrundstück ruhenden Abgaben gemeint seien.

Die Rechtsbeschwerde wendet sich gegen diese Ausführungen. Sie meint, mit einem Teil der Grundsteuer könne der Pächter nicht belastet werden. § 11 des Pachtvertrages sei dahin auszulegen, dass der Verpächter die auf dem Hof ruhenden Grundsteuern zu tragen habe. Auf dem Inventar, besonders dem Pächterinventar, ruhten keine Grundsteuern. Eine Zerlegung nach Eigentümer- und Pächteranteil finde nur beim Einheitswert in Bezug auf die Reichsvermögenssteuer, nicht bei der Grundsteuer, statt.

Bei der Frage, in welcher Höhe die Grundsteuer vom Verpächter zu tragen ist, handelt es sich nicht um eine Abänderung des Pachtvertrags, sondern, wie sich aus der Begründung des Beschwerdegerichts deutlich ergibt, um seine Auslegung. Es fragt sich zunächst, ob das Landwirtschaftsgericht dafür zuständig ist. Das ist zu bejahen. Nach der Reichspachtschutzordnung waren derartige Pachtrechtsstreitigkeiten nicht durch das Pachtamt, sondern durch das Prozessgericht zu entscheiden. Durch §§ 1 f, 3 LVO ist aber für die britische Zone die Zuständigkeit der Landwirtschaftsgerichte auf Rechtsstreitigkeiten aus Landpachtverträgen im Sinne des § 1 Abs 2-5 RPO ausgedehnt worden. Darunter fallen auch Ansprüche auf Räumung des Pachtlandes, Zahlung des Pachtpreises (Lange-Wulff S 486, Fußnote) und auch auf Feststellung des Inhalts von Pachtverträgen. Nach § 17 LPG sind in Pachtschutzsachen bis zum Erlass einer bundesgesetzlichen Verfahrensordnung für Landwirtschaftssachen die bisherigen Zuständigkeits- und Verfahrensvorschriften entsprechend anzuwenden. Es handelt sich somit um die Auslegung eines Vertrages, die im Rechtsbeschwerdeverfahren nur beschränkt nachge-

prüft werden kann. Die Einwendungen der Rechtsbeschwerde, dass die Höhe der Grundsteuer unabhängig davon sei, wie hoch das zu einem Hof gehörige Inventar sei und wem es gehöre, schliesst die Möglichkeit einer vertraglichen Einigung darüber nicht aus, dass die Grundsteuer zum Teil vom Verpächter und vom Pächter getragen werden soll. Da diese Auslegung des Beschwerdegerichts möglich ist, kann sie von der Rechtsbeschwerde nicht mit Erfolg angegriffen werden. Der Hinweis der Rechtsbeschwerde auf die Entscheidung des Oberlandesgerichts Celle (RdL 1951, 278 Nr 61) ist ohne Bedeutung, da es sich um die Auslegung eines Vertrages handelt, die in verschiedenen Fällen auch verschieden vorgenommen werden kann.

Andererseits geht es auch nicht an, entsprechend der Anregung des Beschwerdegegners, den Betrag der Grundsteuer, die vom Pächter zu tragen ist, im Rechtsbeschwerdeverfahren anders festzusetzen, als dies im angefochtenen Beschluss geschehen ist.

Die Rechtsbeschwerde war daher als unbegründet zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 10 LVR, 42, 43, 50 LVO. Zu einer Anordnung auf Grund § 51 LVO über die Erstattung der ausserhalb des Rechtsbeschwerdeverfahrens entstandenen Kosten bestand kein Anlass.

Dr. Pritsch

Dr. Tasche

Dr. Oechßler