

65. Kann der Pachtzins wegen Veränderung der wirtschaftlichen Verhältnisse im ordentlichen Rechtswege erhöht werden? Inwieweit sind hierbei die Entscheidungen des Pachteinigungsamts zu berücksichtigen?

III. Zivilsenat. Ur. v. 24. März 1922 i. S. S. (Bekl.) w. B. (Kl.).
III 413/21.

I. Landgericht Bremen. — II. Oberlandesgericht Hamburg.

Die Beklagte verpachtete durch schriftlichen Vertrag vom 21. Mai 1913 dem Kläger einen Teil des Landguts Kl. D. für ein jährliches Pachtgeld von 5500 *M* „jetzige Gold-Reichsmünze“. Im § 5 des Vertrags war die Pachtzeit auf 15 Jahre bis zum 31. März 1928 festgesetzt und dem Pächter ein Vorpachtrecht für weitere fünf Jahre eingeräumt. Nach § 6 sollte das jährliche Pachtgeld in vier Raten am 1. April, 1. Juli, 1. Oktober, 1. Januar im voraus in „jetziger Gold-Reichsmünze“ entrichtet werden. Gelegentlich der Zahlung der am 1. April 1920 fälligen Pachtrente von 1375 *M* entstand Streit darüber, ob der Pachtzins, der bis dahin durch Banküberweisung entrichtet worden war, durch Papiergeld zum Nennwert bezahlt werden dürfe, oder ob der Beklagte eine dem Werte von Reichsgoldmünzen entsprechende Summe verlangen könne. Die erste Instanz stellte der Klage gemäß fest 1. daß der Beklagte, solange die Bundesratsverordnung über die Unverbindlichkeit gewisser Zahlungsvereinbarungen vom 28. September 1914 (RGBl. S. 417) gelte, nicht verlangen könne, daß der Kläger für die Pachtung mehr bezahle als 5500 *M* jährlich, und 2. daß der Kläger

die Pacht rate für die Zeit vom 1. April bis zum 30. Juni 1920 mit 1375 *M* voll bezahlt habe. Der Beklagte legte Berufung ein. Der Kläger stellte in der Berufungsinstanz zu 1 des ersten Urteils zwei Hilfsanträge, nämlich festzustellen, 1. daß der Beklagte, solange die erwähnte Bundesratsverordnung gelte, nicht verlangen könne, daß der Kläger für die Pachtung mehr bezahle als 5500 *M* jährlich, vorbehaltlich einer anderen Regelung durch das Pachteinigungsamt, oder 2. daß der Beklagte für die gleiche Dauer nicht aus dem Grunde einen höheren Pachtzins verlangen könne, weil in dem Pachtvertrag die Bezahlung in jetziger Gold-Reichsmünze vereinbart sei. Die Berufung des Beklagten wurde zurückgewiesen. Der Beklagte legte Revision ein. Die Parteien erklärten in der Revisionsverhandlung übereinstimmend, daß das Pachteinigungsamt Bremen auf Antrag des Verpächters durch Entscheidung vom 4. November 1921 den Pachtzins für die Zeit vom 1. Januar 1921 bis zum 31. Dezember 1921 auf 30000 *M*, für die Zeit vom 1. Januar 1922 bis zum 31. Dezember 1922 vorbehaltlich späterer Änderung auf 40000 *M* jährlich festgesetzt, von einer Entscheidung für die Zeit vor dem 1. Januar 1921 aber im Einverständnis mit den Parteien abgesehen habe. Das Berufungsurteil wurde aufgehoben und die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Gründe:

Der Beklagte beruft sich für seine Berechtigung, einen höheren Pachtzins zu verlangen, einmal auf den Inhalt des Pachtvertrags selbst, wonach er eine dem Werte von Reichsgoldmünzen entsprechende Summe beanspruchen könne, und zweitens auf die durch Krieg und Staatsumwälzung bewirkte Veränderung der wirtschaftlichen Verhältnisse, die eine Erhöhung des Pachtzinses gebiete.

Was den Inhalt des Pachtvertrags betrifft, so entscheidet das Berufungsgericht die Frage, ob der Kläger einen festen Pachtzins von 5500 *M* zahlbar in „jetzigen“ Reichsgoldmünzen, d. h. solchen damaliger Regierung, oder einen solchen Pachtzins zugesagt habe, der dem Werte von damaligen Reichsgoldmünzen im Nennbetrage von 5500 *M* entspreche, im ersteren Sinne einer Gold-, nicht Goldwertklausel, und folgert daraus auf Grund des § 1 BRRD. vom 28. September 1914, der die vor dem 31. Juli 1914 getroffenen Vereinbarungen, nach denen eine Zahlung in Gold zu erfolgen hat, bis auf weiteres für nicht verbindlich erklärt, die Berechtigung des Klägers, für die Geltungsbauer dieser Verordnung den Pachtzins durch Papiergeld im Nennwerte von 5500 *M* jährlich zu tilgen. Ob das Berufungsgericht mit seiner Auslegung das Richtige getroffen hat, ist hier nicht zu erörtern. Die Auslegung ist jedenfalls möglich, läßt eine Verletzung von Auslegungsgrundsätzen nicht erkennen und berücksichtigt auch das, was der Beklagte über die Vertragsverhandlungen behauptet hat. Sie ist daher

rechtlich nicht zu beanstanden und auch der Entscheidung des Revisionsgerichts zugrundezulegen. Geht man aber von der Auslegung des Berufungsgerichts aus, dann ist auch die von ihm hieraus in Verbindung mit der *WRD.* vom 28. September 1914 gezogene rechtliche Folgerung nicht zu bemängeln (vgl. *RGZ.* Bb. 101 S. 141).

Fraglich kann nur sein, ob nicht der Beklagte einen Anspruch auf höheren Pachtzins aus der durch Krieg und Staatsumwälzung bewirkten Veränderung der wirtschaftlichen Verhältnisse ableiten kann. Das Berufungsgericht verkennt nicht, daß entsprechend den im Urteil des erkennenden Senats vom 21. September 1920 (*RGZ.* Bb. 100 S. 129) ausgesprochenen Grundsätzen eine Veränderung der wirtschaftlichen Verhältnisse nicht nur zur Aufhebung eines Pachtverhältnisses, sondern auch zur Erhöhung des Pachtzinses unter Beibehaltung des Vertrags im übrigen führen kann. Es unterstellt auch als richtig die Behauptungen des Beklagten, wonach die Steuern und Instandsetzungskosten so gestiegen seien, daß er im Jahre 1920 mehr als die ganze Pachtsumme habe opfern müssen, also für die Überlassung der Nutzung des Pachtguts in Wahrheit keine Gegenleistung erhalte, sondern noch aus seinem Vermögen zusetzen müsse, während der Kläger wegen der außerordentlichen Steigerung der Preise für landwirtschaftliche Erzeugnisse sehr wohl in der Lage sei, einen erheblich höheren Pachtzins zu zahlen, kommt aber gleichwohl zu einem dem Beklagten ungünstigen Ergebnis, indem es erwägt: Eine so außerordentliche Verschwerung, wie sie *RGZ.* Bb. 100 S. 129 voraussetze, liege nicht vor und sei insbesondere nicht schon damit gegeben, daß dem Beklagten aller Voraussicht nach für den ganzen Rest der Pachtzeit, also bis 1928, der ganze Pachtzins verloren gehe. Die Verhältnisse hätten sich auch für den Kläger erheblich verschlechtert, weil die Erzeugerkosten gestiegen seien. Es sei daher besonders scharf zu prüfen, ob der Verschwerung des einen Teils (Minderwert des Pachtzinses durch die Entwertung des Geldes) nicht eine Verschwerung des anderen Teils (Erschwerung oder Verteuerung der Nutzung) derart gegenüber stehe, daß von einem die Erhöhung des Pachtzinses selbstverständlich machenden Unterschiede nicht mehr die Rede sein könne. Dabei sei die Steigerung der Preise für Düngemittel- und Futtermittel, der Arbeitslöhne und der Kosten der eigenen Lebenshaltung des Pächters, auch der Druck, den Allgemeinheit und Behörden auf die Bildung der Preise gerade für Lebensmittel ausübten, zu beachten. Ferner komme in Betracht, daß dem Verpächter, dem, sofern er wie der Beklagte Eigentümer des Pachtguts sei, die Entwertung des Geldes in einer Steigerung des Grundwertes zugute komme, leicht einmal der Pachtzins eines Jahres durch Instandsetzungen u. a. verloren gehe, wie umgekehrt vielleicht auch einmal der Pächter mit Verlust arbeite. Eine kürzere Erschwerung müsse der Verpächter

schon in gewöhnlichen Zeiten tragen; nur wenn der Verlust zu einem dauernden werde, könne er so unerträglich werden, daß eine Aufhebung des Pachtverhältnisses oder eine Erhöhung des Pachtzinses gefordert werden könne. Zu einer solchen Unerträglichkeit gehöre aber dann noch, daß der Verpächter sich nicht auf eine andere Weise helfen könne. Eine solche Möglichkeit aber biete sich jetzt durch die nach der Reichspachtsschutzverordnung vom 9. Juni 1920 und der bremischen Ausführungsverordnung dazu vom 24. September 1920 erfolgte Errichtung eines Pachteinigungsamts, das berufen sei, Leistungen, die unter den veränderten wirtschaftlichen Verhältnissen nicht mehr berechtigt seien, anderweitig festzusetzen, wenn das Verhalten eines Beteiligten sich offenbar als eine schwere Unbilligkeit darstelle. Mit der letzteren Erwägung läßt sich indessen die Entscheidung des Berufungsgerichts nicht rechtfertigen. Die Errichtung von Pachteinigungsämtern beruht ebenso wie die der Mieteinigungsämter wesentlich auf wirtschaftlichen Erwägungen, und nur nach Erwägungen wirtschaftlicher Art haben diese Ämter auch ihre Entscheidungen zu treffen. Die den Gerichten vorbehaltene Rechtsfrage, ob nicht eine Abhilfe nach den allgemeinen Grundsätzen des bürgerlichen Rechts möglich ist, wird dadurch an sich nicht berührt. Soweit freilich, wie nach den jetzigen Parteibehauptungen für die Zeit seit dem 1. Januar 1921 in Frage kommt, das Pachteinigungsamt Bremen auf Anrufen des Verpächters einen höheren Pachtzins festgesetzt hat, gilt diese Bestimmung gemäß § 5 der bremischen AusfVd. in Verb. mit § 7 Abs. 2 RMieterschutzVd. vom 23. September 1918 als vereinbarte Bestimmung des Pachtvertrags und muß deshalb auch vom Gericht bei seiner Entscheidung ebenso berücksichtigt werden wie eine andere Parteivereinbarung. Soweit aber eine solche Bestimmung durch das Pachteinigungsamt nicht getroffen worden, vielmehr, wie nach den jetzigen Parteibehauptungen für die Zeit vor dem 1. Januar 1921 angenommen werden muß, im Einverständnis mit den Parteien absichtlich unterblieben ist, besteht für die Beurteilung des Rechtsverhältnisses durch die Gerichte nach Maßgabe der allgemeinen Grundsätze des bürgerlichen Rechts kein Hindernis. Es bedarf deshalb auch nicht der Untersuchung, ob das Pachteinigungsamt Bremen, das seine Entstehung der AusfVd. vom 24. September 1920 verdankt, zu einer Bestimmung des Pachtzinses für die seiner Errichtung vorausgehende Zeit zuständig gewesen wäre. Nur auf die allgemeinen Grundsätze des bürgerlichen Rechts stützt sich aber auch das Urteil des erkennenden Senats vom 21. September 1920 (RGZ. Bd. 100 S. 129). Es ist daher dort auch, was im Schrifttum zum Teil nicht erkannt worden ist, auf die auf besonderen Erwägungen beruhende Sondergesetzgebung, wie namentlich auf die in früheren Entscheidungen des Senats erwähnte Vd. über die schiedsgerichtliche Erhöhung von Preisen

bei der Lieferung von elektrischer Arbeit usw. vom 1. Februar 1919 mit ihrer Erweiterung durch die VO. vom 11. März 1920 (vgl. RGZ. Bb. 99 S. 258, 260) absichtlich nicht eingegangen worden, um den Schein zu vermeiden, als ob durch diese Verordnungen der Senat dazu gekommen wäre, die Machtvollkommenheit des Richters zur Änderung von Vertragsbestimmungen bei Aufrechterhaltung des Vertragsverhältnisses festzustellen. Dem Berufungsgericht kann aber auch darin nicht beigetreten werden, daß ein Fall, wie ihn jene Entscheidung des Senats voraussetze, hier nicht in Frage komme. In dem Urteil vom 21. September 1920, das ein Mietverhältnis betrifft, wird das Eingreifen des Richters in bestehende Vertragsverhältnisse mit dem Verlaufe des Krieges, seinem ungeahnten Ausgang und der daran sich anschließenden ebenfalls ungeahnten Umwälzung aller wirtschaftlichen Verhältnisse gerechtfertigt, die unter Umständen ein solches Eingreifen des Richters erfordere, wenn nicht ein Treu und Glauben und jedem Gebot von Gerechtigkeit und Billigkeit hohnsprechender Zustand geschaffen werden soll, und es ist nur, um einem Mißbrauch des aufgestellten Grundsatzes vorzubeugen, die dreifache Einschränkung ausgesprochen worden, daß beide Parteien das Vertragsverhältnis mit ihrem Willen fortsetzen, daß es sich um eine ganz besondere und ausnahmsweise Neugestaltung und Änderung der Verhältnisse handle, wie sie durch den Krieg eingetreten sei, und daß ein Ausgleich der beiderseitigen Verhältnisse stattfinden müsse. Ein auf längere Dauer, zunächst bis 1928, berechnetes Vertragsverhältnis, das die Parteien mit ihrem Willen fortsetzen, liegt vor, und wenn, was noch festzustellen ist, die Behauptungen des Beklagten bezüglich der beiderseitigen Verhältnisse zutreffen, dann hat die beim Abschlusse des Pachtvertrags nicht voraussehende, durch Krieg und Staatsumwälzung bewirkte Veränderung der wirtschaftlichen Verhältnisse, einschließlich der Geldentwertung, auch für das Vertragsverhältnis solche Änderungen gebracht, daß ein Eingreifen des Richters in die durch den Pachtvertrag gegebene Regelung nach Treu und Glauben und nach den Geboten von Gerechtigkeit und Billigkeit unbedingt erforderlich ist. Der vereinbarte Pachtzins sollte ein angemessenes Entgelt für die Überlassung des Pachtgegenstands zu Gebrauch und Nutzung bilden, und es darf davon ausgegangen werden, daß er ein solches Entgelt nach den im Jahre 1913 gegebenen und voraussehbaren Verhältnissen auch tatsächlich bedeutete. Nach den Behauptungen des Beklagten hatten sich aber die Verhältnisse im Jahre 1920 bereits derart zu seinen Ungunsten verändert, daß der ganze Pachtzins durch die ihm obliegenden Steuern und Instandsetzungskosten aufgezehrt wurde, er also in Wahrheit eine Vergütung für die Überlassung des Pachtguts nicht erhielt, sogar noch aus eigenem Vermögen zusehen mußte und auch für den Rest der Pachtzeit ein anderes Ergebnis nicht

zu erwarten hatte. Demgegenüber steht die dem Pächter zukommende, auch bei Berücksichtigung der Erhöhung von Löhnen und sonstigen Kosten ganz außerordentliche Steigerung der landwirtschaftlichen Erträge, die mit den früheren Verhältnissen in keiner Weise zu vergleichen und so allgemein bekannt ist, daß sie auch von den Gerichten berücksichtigt werden muß, sofern nicht, wofür hier bis jetzt nichts vorliegt, positive Feststellungen über die Verhältnisse des Pächters im einzelnen Falle zu einem abweichenden Ergebnis führen. Steht aber dem beim Abschlusse des Pachtvertrags nicht gewollten Schaden des Verpächters ein ganz außerordentlicher, beim Vertragsschlusse nicht vorausgesetzter Gewinn des Pächters gegenüber, dann ist als Folge der durch Krieg und Staatsumwälzung bewirkten Veränderung der wirtschaftlichen Verhältnisse ein solches Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung gegeben, daß eine Änderung der Vertragsbestimmungen durch Erhöhung des Pachtzinses nach Treu und Glauben geboten ist. Sache des Richters ist es, gegebenenfalls zu entscheiden, wie hoch der Pachtzins zum Ausgleich der beiderseitigen Interessen zu bemessen ist. Für die Entscheidung des vorliegenden Rechtsstreits ist aber zu beachten, daß eine Festsetzung des danach angemessenen Pachtzinses nicht beantragt ist. Der Kläger will ausgesprochen haben, daß er keinen höheren als den vereinbarten Pachtzins zu entrichten habe. Seine beiden Hauptanträge, denen in den Vorinstanzen stattgegeben worden ist, sind daher schon dann unbegründet, wenn nach den vom Berufungsgericht festzustellenden Verhältnissen anzunehmen ist, daß der Beklagte irgendeine Erhöhung des Pachtzinses, gleichviel in welcher Höhe, verlangen könne. Das gleiche gilt von dem ersten Hilfsantrag des Klägers, in dem nur eine andere Regelung durch das Pachteinigungsamt vorbehalten wird, und es bliebe dann nur noch über den zweiten Hilfsantrag zu entscheiden.