

43. Kann der Verpächter die Lösung des Pachtverhältnisses wegen Veränderung der wirtschaftlichen Verhältnisse verlangen, solange noch ein billiger Ausgleich der beiderseitigen Interessen im Wege der Erhöhung des Pachtzinses durch Pachteinigungsamt oder Gericht möglich ist?

III. Zivilsenat. Ur. v. 10. November 1923 i. S. v. C. (R.) w. S. u. Gen. (Weil). III 261/23.

I. Landgericht Chemnitz. — II. Oberlandesgericht Dresden.

Der Kläger, Besitzer der Familienanwartschaft D. (Freistaat Sachsen), verpachtete im Jahre 1914 das hierzu gehörige etwa 70 ha große Rittergut B. für die Zeit vom 1. Juli 1914 bis zum 30. Juni 1926 an die Beklagten. Der Pachtzins betrug 6300 *M* jährlich und wurde später auf 6252 *M* herabgesetzt. Um eine Erhöhung zu erwirken, wandte sich der Kläger im Jahre 1921 an das zuständige Pachteinigungsamt, und in dem dadurch veranlaßten Verfahren setzte das Oberpachteinigungsamt durch Beschluß vom 4. November 1921 den Pachtzins für die Zeit vom 1. Juli 1920 bis zum 30. Juni 1921 auf 16000 *M* und für die Zeit vom 1. Juli 1921 bis zum 30. Juni 1922 auf 26000 *M* fest. Eine weitere Erhöhung des Pachtzinses fand bis zur Verkündung des Berufungsurteils nicht statt. Der Kläger war mit jener Festsetzung nicht zufrieden und verlangte für die Zeit seit dem 1. Juli 1922 Bemessung des Pachtzinses auf Grund der sog. Roggenkatala in der Weise, daß der Pachtzins nach dem Roggen-

preis am letzten Tage vor Beginn eines jeden Kalendervierteljahrs und zwar als das arithmetische Produkt dieses Preises und der Roggenmenge von 731,23 Zentnern, die nach den Preisen vor dem Kriege dem ursprünglichen Pachtzins entsprochen habe, geteilt durch 4, für jedes einzelne Kalendervierteljahr zu bestimmen sei. Die Beklagten lehnten nicht jede Erhöhung des Pachtzinses, wohl aber seine Bemessung nach der Roggenkala ab. Der Kläger verlangte daher Aufhebung des Pachtverhältnisses und beantragte klagend, festzustellen, daß der Pachtvertrag seine Wirksamkeit vom 1. Juli 1922 oder doch vom 1. Januar 1923 an verloren habe. Die Klagebegründung ging, soweit sie für die Revisionsinstanz allein noch von Bedeutung ist, dahin, daß dem Kläger die Erfüllung des Vertrags nicht mehr zugemuten sei, weil die Gegenleistung der Beklagten infolge der Geldentwertung in einem unbilligen Verhältnis zu seinen, des Klägers, Leistungen stehe. Die Klage wurde abgewiesen, die Berufung des Klägers zurückgewiesen. Auch seine Revision blieb ohne Erfolg.

#### Gründe:

Das Berufungsgericht führt im wesentlichen folgendes aus: Allerdings könne die Aufhebung eines auf bestimmte Zeit abgeschlossenen Pachtvertrags vor Ablauf der Vertragsdauer gefordert werden, wenn sich die Verhältnisse infolge wirtschaftlicher Umwälzungen derart änderen, daß die Aufrechterhaltung des Vertrags dem einen Vertrags- teil nach Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte nicht mehr zugemuten sei. Die Berechtigung zur Aufhebung könne unter Umständen auch daraus abgeleitet werden, daß der Pachtzins in einem schlechtthin unerträglichen Mißverhältnis zu der Leistung stehen würde, die der Verpächter durch Überlassung des Pachtgutes gewähre. Dies lasse sich aber hier zurzeit nicht feststellen. Das Oberpachteinigungsamt habe bei der Festsetzung eines erhöhten Pachtzinses, wie die Begründung seines Beschlusses ergebe, die Interessen beider Parteien sorgfältig gegeneinander abgewogen und die Steuerlast, die Steigerung aller Ausbesserungs- und Verwaltungskosten, die Bodenbeschaffenheit, sowie die immer weiter fortschreitende Geldentwertung berücksichtigt. Es könne nicht anerkannt werden, daß die bisher festgesetzten Erhöhungen so gering seien, daß dem Kläger die Fortsetzung des Pachtverhältnisses schon für die vom 1. Juli 1920 und 1. Juli 1921 an laufenden beiden Pachtjahre nicht habe zugemutet werden können, und darum ebensowenig, daß der Kläger vom Pachteinigungsamt eine seine Interessen gerecht berücksichtigende Festsetzung für die Zeit vom 1. Juli 1922 an von vornherein nicht zu erwarten habe. Eine Bemessung des Pachtzinses nach der Roggenkala könne der Kläger gemäß § 1 des Reichsgesetzes vom 29. Juni 1922 zur Verlängerung der Pacht-

schußordnung und § 2 der entsprechenden sächsischen Landespacht- und Schutzordnung vom 9. Dezember 1922 mangels Zustimmung der beklagten Pächter nicht verlangen, er könne also auch nichts daraus herleiten, daß die Beklagten dieses Verlangen abgelehnt hätten. Übrigens ließen, wie dem Berufungsgericht bekannt sei, die Pachteinigungsämter bei der Bemessung eines billigen Pachtzinses die Roggenstafa keineswegs außer Betracht. Solange demnach der Kläger es unterlasse, für die Zeit vom 1. Juli 1922 ab wegen Festsetzung des Pachtzinses das Pachteinigungsamt anzurufen, oder, sofern dies zulässig sein sollte, auf Erhöhung des Pachtzinses vor dem ordentlichen Gericht zu klagen, sei nicht dargelegt, daß er für diese Zeit den Beklagten das Pachtgrundstück zu einem so geringen Pachtpreise zu überlassen gezwungen sei, daß ihm die Fortsetzung des Pachtverhältnisses nach Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte nicht zugemutet werden könne. Dieser Auffassung des Berufungsgerichts ist im Ergebnis beizutreten.

Für die Entscheidung, ob veränderte Verhältnisse eine Aufhebung oder Abänderung bestehender Verträge auch gegen den Willen des einen Vertragsteils rechtfertigen, ist immer von dem Grundsatz von Treu und Glauben auszugehen, der nebst der Rücksicht auf die Verkehrssitte für die Auslegung und Erfüllung von Verträgen maßgebend ist (RGB. §§ 157, 242). Von diesem Grundsatz aus liegt es aber durchaus nahe, die schärfere Folge einer Vertragsaufhebung nur da als geboten und gerechtfertigt anzusehen, wo eine Ausgleichung der beiderseitigen Interessen nicht durch das mildere Mittel einer Änderung der Vertragsleistungen bei Fortbestand des Vertragsverhältnisses im übrigen zu erwarten ist. Zu der gleichen Beurteilung führt aber auch der Inhalt der den Pachtzuschuß regelnden Vorschriften, insofern sie, auch die Interessen der Verpächter berücksichtigend, den Zweck haben, eine Regelung streitiger Fragen möglichst unter Aufrechterhaltung des Pachtverhältnisses herbeizuführen, daß den Interessen beider Vertragsparteien ausreichend Rechnung getragen wird. Der erkennende Senat hat in einem Urteil vom 26. Juni 1923 III 816/22 mit Rücksicht auf die durch die Mieterschutzvorschriften gegebene Möglichkeit einer Ausgleichung der beiderseitigen Interessen dem Vermieter schon für die Zeit vor dem Inkrafttreten des Reichsmietengesetzes eine Lösung des Mietverhältnisses aus dem Gesichtspunkt der *clausula rebus sic stantibus* ver sagt. In der Begründung ist die Möglichkeit einer Einföhrung von Höchst- und Nichtmieten auf Grund des § 5a der Mieterschutzverordnung hervorgehoben, die einen Ausgleich der Interessen des Vermieters und des Mieters zulassen, und weiter ausgeführt: die Gesetzgebung habe also zur Zeit der Klagerhebung bereits eine Entwicklung genommen, die darauf hinweise, daß damit der Weg vorgezeichnet werden sollte, auf dem auch das Bedürfnis des Vermieters nach Er-

langung einer angemessenen Gegenleistung zu befriedigen sei; mit diesem Rechtszustand sei die Annahme, daß eine freie Kündigungsbefugnis aus dem Gesichtspunkt der *clausula rebus sic stantibus* daneben noch fortbestanden habe, nicht zu vereinbaren. Ähnliche Erwägungen ergeben sich auch aus dem Inhalt der Pachtzuschuvorschriften. Nach § 1 der Reichspachtzuschußordnung vom 9. Juni 1920 können die von den Landesbehörden errichteten Pachteinigungsämter unter Ausschluß des Rechtswegs bestimmen, daß Leistungen, die unter den veränderten wirtschaftlichen Verhältnissen nicht oder nicht mehr gerechtfertigt sind, anderweit festgesetzt werden. Nach dieser für Grundstücke jeder Größe geltenden, mit einzelnen Änderungen auch im Reichsgesetz zur Verlängerung der Pachtzuschußordnung vom 29. Juni 1922 aufrechterhaltenen Bestimmung ist für Pachtverhältnisse ein Weg gegeben, auf dem das Bedürfnis des Verpächters nach Erlangung einer angemessenen Gegenleistung zu befriedigen ist. Auch hier erscheint daher die Folgerung geboten, daß eine freie Kündigungsbefugnis aus dem Gesichtspunkt der *clausula rebus sic stantibus* daneben nicht zuzulassen ist. Dem Kläger muß deshalb die Lösung des Pachtverhältnisses verweigert und seine Fortsetzung zugemutet werden, solange noch ein billiger Ausgleich durch Erhöhung des Pachtzinses nach den bestehenden Vorschriften möglich ist. Das Berufungsgericht hat daher mit Recht den Kläger auf eine Anrufung des Pachteinigungsamtes oder auch des ordentlichen Gerichts verwiesen und die Abweisung der Klage bestätigt. Die hier gebilligte Entscheidung steht, entgegen der Annahme der Revision, mit den in RGZ. Bd. 100 S. 129 und Bd. 104 S. 218 veröffentlichten Urteilen des erkennenden Senats nicht im Widerspruch. Wenn in Bd. 104 S. 218 dargelegt ist, daß bezüglich einer Erhöhung des Pachtzinses die Befugnisse des Pachteinigungsamtes und die Zuständigkeit des Gerichts zu scheiden und voneinander unabhängig seien, so folgt daraus für die Frage einer Aufhebung des Pachtverhältnisses nichts weiter, als daß auch in diesem Punkte, soweit hier das Pachteinigungsamt überhaupt angerufen werden kann, die beiderseitigen Zuständigkeiten selbständig nebeneinander laufen. Eine andere, in Bd. 104 S. 218 nicht entschiedene Frage aber ist, ob nicht die sachliche Berechtigung des Aufhebungsverlangens durch die Möglichkeit eines anderweitigen Interessenausgleiches berührt wird. Nur um diese Frage aber handelt es sich hier. Aus RGZ. Bd. 100 S. 129 folgt nur, daß der Verpächter eine Erhöhung des Pachtzinses nicht verlangen kann, also gegebenenfalls auf das Aufhebungsverlangen beschränkt ist, wenn der Pächter das Pachtverhältnis nicht fortsetzen will. Dieser Fall liegt aber hier unzweifelhaft nicht vor. Die Pächter wollen das Pachtverhältnis fortsetzen, und der klagende Verpächter braucht nur seinerseits zu wollen, um eine Entscheidung, sei es des Pachteinigungsamtes oder des Gerichts,

über eine den wirtschaftlichen Veränderungen entsprechende Erhöhung des Pachtzinses herbeizuführen.

Der Revision ist zuzugeben, daß nach den hier anerkannten Grundsätzen eine Aufhebung des Pachtverhältnisses wegen Veränderung der Wert- und Preisverhältnisse, wenn nicht ausgeschlossen, so doch auf Ausnahmefälle, wie etwa den vom Berufungsgericht erwähnten Fall einer offenbar unbilligen Pachtzinsfestsetzung durch das Pachteinigungsamt, beschränkt wird. Dies liegt aber sowohl im Sinne der Pachtzuschußvorschriften, wie des in erster Linie entscheidenden Grundsatzes von Treu und Glauben, und kann deshalb auch nicht als unbillig erachtet werden. Auch aus dem von der Revision hervorgehobenen Umstande, daß die Pachtzuschußvorschriften bei kleineren Grundstücken eine Aufhebung des Pachtverhältnisses durch das Pachteinigungsamt vorsehen, ist nichts gegen die hier gebilligte Rechtsauffassung zu entnehmen. Die in Frage stehende Vorschrift in § 1 a 3 der Reichspachtzuschußordnung befaßt sich überhaupt nicht mit dem hier vorliegenden Fall des Einflusses veränderter wirtschaftlicher Verhältnisse und schließt jedenfalls nicht aus, daß im allgemeinen eine Lösung des Pachtverhältnisses gegen den Willen des anderen Teiles so lange nicht verlangt werden kann, als eine anderweitige Ausgleitung der beiderseitigen Interessen noch möglich ist. Auf die von der Revision weiter erörterte Frage der Angemessenheit des für die Zeit vor dem 1. Juli 1922 bestimmten Pachtzinses braucht hier nicht eingegangen zu werden. Daß er nicht derart gering war, daß dem Kläger deshalb schon damals eine Fortsetzung des Pachtverhältnisses nicht hätte zugemutet werden können, sagt das Berufungsgericht ausdrücklich, und diese tatsächliche Feststellung ist für die Revisionsinstanz maßgebend. Unbegründet ist endlich die Meinung der Revision, das Berufungsurteil sei schon deshalb nicht haltbar, weil mangels Feststellung eines höheren Pachtzinses durch das Pachteinigungsamt seit dem 1. Juli 1922 der auch nach der Auffassung des Berufungsgerichts unangemessene ursprüngliche Vertragspachtzins zu entrichten sei. Es stand und steht im Belieben des Klägers, auch für diese spätere Zeit eine Festsetzung herbeizuführen. Der Kläger will aber, wie sich aus seinen Darlegungen ergibt, die Festsetzungen des Pachteinigungsamtes nicht anerkennen und die Beklagten zur Bewilligung von Pachtzinsbeträgen nach der Roggenkala zwingen. Darauf aber hat er, wie auch das Berufungsgericht zutreffend annimmt, kein Recht. Daß die Pachteinigungsämter nach den bestehenden Vorschriften gar nicht in der Lage seien, eine der fortlaufenden Geldwertwertung von vornherein Rechnung tragende Bestimmung über den Pachtzins zu treffen, ist nicht richtig. Wenn auch eine Umwandlung der Geldpacht in eine Naturalwertpacht nur mit Zustimmung beider Vertragsparteien stattfinden darf, so ist doch nicht abzusehen, weshalb das

Pächteinigungsamt nicht in anderer Weise, z. B. durch Festsetzung in Goldmark, einen der Geldbewertung selbsttätig folgenden Pachtzins sollte bestimmen können. Zudem bleibt dem Kläger in jedem Falle gemäß R. G. B. 104 §. 218 die Möglichkeit einer Anrufung des Gerichts.