

60. Schließen die Reichs-Pachtzuschordnungen in den Fassungen vom 9. Juni 1920 und 29. Juni 1922 den Rechtsweg für Ansprüche auf Erhöhung des vereinbarten Pachtzinses wegen veränderter Umstände aus?

III. Zivilsenat. Ur. v. 30. April 1926 i. S. C. (Rl.) w. Stadt D. (Befl.) III 245/25.

I. Landgericht Dortmund.

II. Oberlandesgericht Hamm.

Die Beklagte hat am 23. August 1917 von dem verstorbenen Ehemann der Klägerin das Gut M. für die Zeit vom 1. November 1917 bis 31. Oktober 1929 zum Jahrespreis von 30000 M gepachtet. Mit der Klage fordert die Klägerin für das Pachtjahr 1922/23 einen durch Sachverständige zu ermittelnden Pachtzins, mindestens einen Betrag, der am Zahlungstag 5000 G.M. nebst 4% Zinsen seit 1. November 1923 entspreche.

Die Vorinstanzen haben die im November 1923 erhobene Klage infolge der von der Beklagten erhobenen Einrede der Unzulässigkeit des Rechtswegs abgewiesen.

Die Revision hatte Erfolg aus folgenden

Gründen:

Das Berufungsgericht nimmt an, daß nach der preussischen Pachtzuschordnung vom 27. September 1922, unter deren Geltung die Klage angestellt ist, der Rechtsweg ausgeschlossen sei. Dies sei gegenüber der RGZ. Bd. 104 S. 218 abgedruckten Entscheidung durch die Verordnung zur Abänderung der Reichs-Pachtzuschordnung vom 13. Februar 1924 und durch die auf ihr beruhende preuß. Pachtzuschordnung vom 27. Februar 1924 klargestellt. § 3a der letzteren in Übereinstimmung mit § 1 Nr. 4 der ersteren, welche die Anrufung der ordentlichen Gerichte ausschließe, bringe gegen früher keine Neuerung; sie spreche nur deutlicher aus, wie auch die Begründung sage, was schon vorher der Wille des Gesetzgebers gewesen sei.

Diesen Ausführungen gegenüber muß das Revisionsgericht bei seiner früheren, in der genannten Entscheidung ausgesprochenen Ansicht verbleiben.

Die Reichs-Pachtzuchordnung vom 9. Juni 1920 besagte in Art. I § 1: Die Pachteinigungsämter können a) für Grundstücke, die zu landwirtschaftlicher oder gewerbsmäßiger gärtnerischer Nutzung verpachtet oder verliehen sind oder bei denen sonst die Übertragung des Genusses der Erzeugnisse — gegen Entgelt — erfolgt ist, unter Ausschluß des Rechtswegs bestimmen . . . b) für Grundstücke jeder Größe, daß Leistungen, die unter den veränderten wirtschaftlichen Verhältnissen nicht oder nicht mehr gerechtfertigt sind, anderweit festgesetzt werden. § 1 Abs. 2 beschränkte diese Befugnis: „Die Einigungsämter dürfen Bestimmungen aus Abs. 1 nur treffen, wenn sich das Verhalten eines Beteiligten entweder als wucherische Ausbeutung der Notlage, des Leichtsinns oder der Unerfahrenheit oder unter Berücksichtigung der veränderten wirtschaftlichen Verhältnisse offenbar als eine schwere Unbilligkeit darstellt oder wenn es zur Folge hätte, daß der andere Teil in eine wirtschaftliche Notlage gerät.“

Das Gesetz zur Verlängerung der Pachtzuchordnung vom 29. Juni 1922 übernahm den Abs. 1 unverändert, dehnte ihn aber auf obstbauliche Nutzungen aus. Nach Abs. 2 „sollen“ — früher „dürfen“ — die Pachteinigungsämter „Bestimmungen aus Abs. 1 nur treffen, wenn und insoweit sich die Verbeibehaltung der Bestimmungen des Vertrags entweder als Ausbeutung der Notlage oder unter Berücksichtigung der veränderten wirtschaftlichen Verhältnisse offenbar als eine schwere Unbilligkeit darstellt, oder wenn und insoweit sie zur Folge hätte, daß der eine oder der andere Teil in wirtschaftliche Not gerät, oder wenn Verpächter das Reich, Länder, Gemeinden, Kirchen, gemeinnützige Stiftungen und Anstalten und öffentlichrechtliche Körperschaften sind“.

Aus der Gegenüberstellung der beiden Fassungen ist bereits ersichtlich, daß die Befugnisse der Pachteinigungsämter in dem Gesetz vom 29. Juni 1922 gegenüber denen aus der Reichs-Pachtzuchordnung vom 9. Juni 1920 erweitert sind. Ihr Wirkungsbereich umfaßte aber auch nach dieser Erweiterung bei weitem nicht alle sich aus einem Pachtvertrag ergebenden Streitigkeiten. Solange nicht eine Ausbeutung der Notlage usw. in Frage kam, durften, später: sollten, sie Bestimmungen nicht treffen. Für eine Entscheidung solcher Streitigkeiten waren sie also nicht zuständig oder sollten wenigstens nicht darüber entscheiden. Jrgendwo mußten diese aber ausgetragen werden

können, das Gegenteil ist in keiner gesetzlichen Bestimmung festgelegt. Für sie waren also als für bürgerlichrechtliche Streitigkeiten die ordentlichen Gerichte ohne weiteres zuständig. „Die den Gerichten vorbehaltenen Rechtsfragen, ob nicht eine Abhilfe nach den allgemeinen Grundsätzen des bürgerlichen Rechts möglich ist, wird dadurch an sich nicht berührt“ (Rd. 104 S. 221).

Etwas ganz anderes bestimmte die Reichs-Pachtverordnung vom 13. Februar 1924. Sie übernahm den Eingang des § 1 Abs. 1 der beiden früheren Gesetze und fuhr unter Fortfall des Abs. 2 fort: „bestimmen, daß Leistungen, die unter den veränderten allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnissen nicht mehr gerechtfertigt sind, anderweit festgesetzt werden, soweit dies der Billigkeit entspricht.“

Hierin erst liegt eine Ausdehnung der Zuständigkeit der Pachteinstimmungsämter auf alle Streitigkeiten über Leistungen, wie die vorliegend geforderten, die während des Bestehens des Pachtvertrags in Frage kommen können. Diese Ausdehnung erkennt auch die Begründung an, der es „geboren“ erscheint, „die materiellen Bestimmungen, nach denen Tatbestände aus § 1 Abs. 1 b des Gesetzes in seiner bisherigen Fassung zu beurteilen sind (wirtschaftlicher Pachtvertrag), so zu fassen, daß die veränderten wirtschaftlichen Verhältnisse in stärkerem Maße berücksichtigt werden können. . . . Die Abänderung von Leistungen ist also nicht mehr auf die Fälle beschränkt, wo sich die Verletzung der Bestimmungen des Vertrags als Ausbeutung der Notlage oder als schwere Unbilligkeit darstellen oder wo sie zur Folge haben würde, daß der eine oder andere Teil in wirtschaftliche Not gerät.“

Hiernach haben die verschiedenen Pachtverordnungen einen ganz verschiedenen Geltungsbereich gehabt, der erst durch die Reichs-Pachtverordnung vom 13. Februar 1924 — die Reichs-Pachtverordnung vom 23. Juli 1925 hat hierin nichts geändert — umfassend erweitert worden ist. Wenn unter diesen Umständen das Reichsgericht in RGZ. Bd. 104 S. 218 den Rechtsweg für die früheren Verordnungen in gewissem Umfang für zulässig erklärt hat, so ist diese Stellungnahme auch heute noch zu billigen und gegen sie kann aus § 1 Nr. 4 der Reichs-Pachtverordnung vom 13. Februar 1924 und § 3a der preuß. Pachtverordnung vom 27. Februar 1924, die die Anrufung der ordentlichen Gerichte in den zur Zuständigkeit der Pacht-

einigungsämter gehörenden Streitigkeiten ausschließen, nichts gefolgert werden.

Nun enthält allerdings die Begründung zur Reichs-Pachtzusch.-ordnung vom 13. Februar 1924 den Satz: „der Wille des Gesetzgebers, daß die zur Zuständigkeit der Pachteinigungsämter gehörenden Pachtstreitigkeiten ausschließlich vor den Pachteinigungsämtern zur Entscheidung gebracht werden sollen, ist nochmals klargestellt worden.“ Wenn dieser Satz, insbesondere das Wort nochmals, sich — wie Wagemann-Krug, Die preuß. Pachtzusch.-ordnung vom 27. Februar 1924, 2. Aufl., in der Anm. zu § 3a annehmen — gegen die vorerwähnte Entscheidung des Reichsgerichts richten sollte, so könnte er nur als fehlgehend und irreführend bezeichnet werden. Denn es bestand, wie oben ausgeführt ist, neben der Zulässigkeit der Pachteinigungsämter zum mindesten unter den früheren Verordnungen auch noch eine Zuständigkeit der ordentlichen Gerichte.

Die vorliegende Klage ist im November 1923, also vor Erlass der Reichs-Pachtzusch.-ordnung vom 13. Februar 1924, anhängig geworden. Sie stützt sich lediglich darauf, daß die vereinbarte Pacht nicht mehr angemessen sei, und begehrt Neufestsetzung durch das Gericht. Die Voraussetzungen des § 1 Abs. 2 der Reichs-Pachtzusch.-ordnung in der Fassung vom 29. Juni 1922, Ausbeutung der Notlage usw., welche die Zuständigkeit des Pachteinigungsamts hätten begründen können, waren in ihr nicht behauptet. Sie unterstand also einwandfrei der Zuständigkeit der ordentlichen Gerichte, für sie war der Rechtsweg zulässig.

Nun ist das Berufungsurteil am 25. März 1925, also nach Inkrafttreten der Reichs-Pachtzusch.-ordnung vom 13. Februar 1924 und der preuß. Pachtzusch.-ordnung vom 27. Februar 1924, ergangen. Da im allgemeinen prozessuale Bestimmungen, wie sie § 1 Nr. 4 der ersteren und § 3a der letzteren enthalten sind, sofort in Kraft treten und auch auf bereits anhängig gewordene Rechtsstreitigkeiten Anwendung zu finden haben, so erhebt sich die Frage, ob nicht die anfänglich gegebene Zulässigkeit des Rechtswegs durch die Neuregelung fortgefallen ist. Dies ist für den vorliegenden Fall zu verneinen. Unter die frühere Reichs-Pachtzusch.-ordnung fiel der geltend gemachte Anspruch, wie bereits ausgeführt, nicht, er war also ordnungsgemäß bei dem ordentlichen Gericht anhängig gemacht worden. Der Reichs-

Pachtschutzordnung vom 13. Februar 1924 hätte er, wenn überhaupt, erst mit ihrem Inkrafttreten — 1. März 1924 — unterstellt werden können. Damals konnte er aber nicht mehr vor das Pachteinigungsamt gebracht werden, weil er aus dem Pachtjahre 1922/23 hergeleitet und die Frist des § 3 Nr. 6 Reichs-Pachtschutzordnung, § 12 preuß. Pachtschutzordnung, — zwei Monate nach Ablauf des Pachtjahres — bereits verstrichen war. Solche außerhalb stehende Ansprüche sind in der Reichs-Pachtschutzordnung vom 13. Februar 1924 nicht geregelt; es hätte aber, wenn sie von ihr hätten erfaßt werden sollen, einer ausdrücklichen Regelung bedurft. Daß sie nicht erfolgt ist, rechtfertigt die Annahme, daß sie in die Neuregelung nicht einbezogen werden und daß insoweit keine Änderung eintreten sollte. Der einmal zulässige Rechtsweg ist hiernach im vorliegenden Fall zulässig geblieben.