

**48. Zum Begriff des Pachtzinses beim Pächterschutz.**

Verordnung des Reichspräsidenten über landwirtschaftliches Vermittlungsverfahren, Vollstreckungsschutz und Pächterschutz vom 27. September 1932, Kap. 3 (Kündigungsschutz für Pächter landwirtschaftlicher Grundstücke) § 1 (RGBl. I S. 473, 479).

VIII. Zivilsenat. Urf. v. 6. April 1933 i. S. Eheleute G. (Bekl.)  
w. Frau S. (kl.). VIII 34/33.

- I. Landgericht GreiBswald.  
II. Oberlandesgericht Stettin.

Durch Vertrag vom 26. Mai 1928 hat die Klägerin, die Mutter der verflagten Ehefrau, ihre Hofwirtschaft mit Mülerei und Ländereien nebst Inventar an die verflagten Eheleute bis zum 1. Oktober 1938 verpachtet. Im Vertrag ist als dessen Hauptzweck angegeben: die Wiederherstellung rationeller Bewirtschaftung des Anwesens, dessen Instandsetzung, welche dringend erforderlich sei, und die Sicherstellung der Klägerin, ohne sie dem Risiko der Wirtschaft aussetzen. Als Entgelt gewähren die Beklagten der Klägerin ein näher beschriebenes Mterteil und ein Taschengeld von jährlich 100 RM., zahlbar halbjährlich im voraus. Durch Schreiben vom 1. Mai 1930 hat die Klägerin das Pachtverhältnis fristlos gekündigt, weil die Beklagten mit dem Taschengeld von 200 RM. für die Jahre 1928 und 1929 rückständig seien. Die Klägerin hat die Räumungsklage erhoben und auf drei Gründe gestützt: 1. auf vertragswidrige Vernachlässigung der Gebäude und des Inventars sowie auf Nichterfüllung der übernommenen Verpflichtung zur Entrichtung der Feuervericherungsprämien, 2. auf Nichtzahlung des Taschengeldes und Nichterfüllung der Verpflichtung zur freien Arztstellung, 3. auf das Bestehen unerträglich persönlicher Beziehungen und Beschränkung ihrer persönlichen Freiheit. Während das Landgericht die Klage abgewiesen hat, verurteilte das Berufungsgericht die Beklagten zur Räumung. Ihre Revision führte zur Aufhebung des angefochtenen Urteils und zur Zurückverweisung an die Vorinstanz.

Aus den Gründen:

Das Berufungsgericht hat von seiner Beurteilung den behaupteten Verzug mit der Zahlung des Taschengeldes ausgeschlossen,

sicherungsschutz zu halten, überhaupt als ein Kündigungsgrund nach § 553 BGB. beurteilt werden kann. Jedenfalls würde es sich dabei stets um eine Vertragsverletzung durch die Nichterfüllung einer geldlichen Verpflichtung handeln. Dabei kann es für die hier zu entscheidende Frage keinen Unterschied machen, ob der Versicherungsvertrag zwischen dem Verpächter und dem Versicherer oder zwischen dem Pächter und dem Versicherer abgeschlossen worden ist. Für den ersten Fall verkennt auch das Berufungsgericht nicht, daß die Übernahme der Verpflichtung zur Zahlung der Prämien eine geldliche Verpflichtung des Pächters gegenüber dem Verpächter begründen würde. Dagegen glaubt der Berufungsrichter einen wesentlichen Unterschied darin finden zu dürfen, daß der Pächter, wie im vorliegenden Fall, selbst der Vertragsgegner des Versicherers ist. Er meint, hier bestehe kein Zahlungsanspruch des Verpächters gegen den Pächter, deshalb könne die Pflicht zur Versicherung auch nicht als ein Teil des Pachtzinses im Sinne des Kap. 3 § 1 der Verordnung vom 27. September 1932 angesehen werden.

Diese Rechtsansicht beruht auf einer unrichtigen Auslegung der bezeichneten Vorschrift. Nach letzterer kann das Pachteinigungsamt auf Antrag des Pächters bestimmen, daß eine vom Verpächter eines landwirtschaftlichen Grundstücks auf Verzug des Pächters mit Pachtzins gestützte Kündigung als nicht erfolgt gilt. Dem Antrag darf nur entsprochen werden, wenn der Verzug auf Umständen beruht, die in der wirtschaftlichen Gesamtentwicklung begründet sind und die der Pächter nicht abwenden konnte, insbesondere wenn der Verzug auf außerordentliche Verluste durch Unwetter oder Viehseuchen zurückzuführen ist oder darin seinen Grund hat, daß die Preise der Produkte, auf deren Erzeugung der Betrieb allein oder überwiegend gerichtet ist, hinter den allgemeinen Stand der Preise für landwirtschaftliche Erzeugnisse seit Ende 1930 außerordentlich zurückgegangen sind. Die Frage, ob trotz der festgestellten rechtzeitigen Anrufung des Pachteinigungsamts das ordentliche Gericht über einen Kündigungsgrund entscheiden darf, hängt somit davon ab, ob der Kündigungsgrund sich als Verzug mit Pachtzins darstellt und deshalb der Entscheidung durch das Gericht entzogen ist, oder ob das nicht der Fall ist. Der Begriff des Pachtzinses in diesem Zusammenhang muß aus der Verordnung selbst gefunden werden.

Die Verordnung soll den Pächter vor solchen Kündigungen schützen, die nur darauf beruhen, daß der Pächter infolge der wirtschaftlichen Gesamtentwicklung und ihrer Einwirkung auf die Landwirtschaft die für eine ordnungsmäßige Vertragserfüllung erforderlichen Geldmittel nicht gehabt hat. Dieser Zweck kommt in § 1 klar zum Ausdruck durch die Anweisung an das Pachteinigungsamt, wann es dem Antrag des Pächters entsprechen darf. Aus diesem in der Verordnung selbst angegebenen Zweck muß geschlossen werden, daß Pachtzins im Sinne dieser Regelung auch jede geldwerte Vertragsleistung des Pächters gegenüber dem Verpächter ist, die sich nach der Verkehrsauffassung wirtschaftlich als Teil oder Ergänzung des Pachtentgelts darstellt. Dabei kann es keinen Unterschied machen, ob der Vertrag eine Zahlung unmittelbar an den Verpächter oder an einen anderen Gläubiger oder eine andere Stelle erfordert. Auch solche Leistungen, die nicht an den Verpächter selbst in Geld zu bewirken sind, können in ihrer Ausführbarkeit für den Pächter ebenso wie andere Zahlungsverpflichtungen durch die wirtschaftliche Gesamtentwicklung berührt sein. Da aber der Pächter durch die Verordnung gegen die Folgen dieser für die Landwirtschaft ungünstigen Gesamtentwicklung gemäß § 1 geschützt sein soll, so muß der Begriff des Pachtzinses in dem angegebenen weiten Sinn aufgefaßt werden. Aus ihm ergibt sich dann ohne weiteres die Unrichtigkeit der angefochtenen Entscheidung, soweit sie trotz des rechtzeitig beim Pachteinigungsamt gestellten Antrags die Zuständigkeit des ordentlichen Gerichts zur alsbaldigen Entscheidung über die Verletzung der Ver Sicherungspflicht annimmt. . .