BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

III ZR 114/02

Verkündet am:
2. Oktober 2003
K i e f e r
Justizangestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in der Baulandsache

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

GG Art. 14 (Ea); NEG §§ 13, 15

a) Bei der Enteigung eines verpachteten und in den landwirtschaftlichen Betrieb des Pächters eingegliederten Grundstücks kann die (Substanz-)Entschädigung des Pächters einen Ausgleich für den - an dem entgangenen "Deckungsbeitrag" ausgerichteten - Erwerbsverlust umfassen.

b) Der Umfang der Rechtsposition, die im Falle der Enteignung eines Pachtgrundstücks dem Pächter (hier: Betrieber einer "Spargelanlage") genommen wird, richtet sich nach der bürglich-rechtlichen Vertragslage; es kommt darauf an, ob und bis zu welchem Zeitpunkt der Pächter sich ohne den Enteignungsvorgang gegen eine Kündgiung des Pachtvertrages durch den Verpächter - unter Umständen auch mit dem Einwand des § 242 BGB - erfolgreich hätte zur Wehr setzen können.

BGH, Urteil vom 2. Oktober 2003 - III ZR 114/02 - OLG Celle
LG Hannover

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 2. Oktober 2003 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Rinne und die Richter Dr. Wurm, Streck, Schlick und Dörr

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beteiligten zu 1 wird das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Celle - Senat für Baulandsachen - vom 14. März 2002 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsrechtszuges, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Bezirksregierung H. ordnete Ende 1996 als obere Flurbereinigungsbehörde eine Unternehmensflurbereinigung in den Gemarkungen S. , B. und H. an. Diese sollte "der Bereinigung landeskultureller Mängel" dienen, die sich aus dem vierspurigen Ausbau der Bundesstraße 3 nach Maßgabe des Planfeststellungsbeschlusses vom 31. Oktober 1996 ergaben.

Nach Einleitung dieses Verfahrens ließ sich die Beteiligte zu 1 (Bundesstraßenverwaltung) unter anderem von dem Beteiligten zu 2, einem Landwirt, durch "Bauerlaubnisvertrag" vom 12. April 1998 mit Wirkung ab 1. Oktober 1997 Besitz und Nutzung an dem 14.985 m² großen Flurstück 2/64 der Flur 2 der Gemarkung S. übertragen. Der Beteiligte zu 2 hatte auf dieser von der Erbengemeinschaft P. (im folgenden: Eigentümer) durch mündlichen Vertrag seit 1978 gepachteten Fläche Spargelanbau betrieben; im Januar 1998 schloß der Beteiligte zu 2 mit dem Eigentümer dann noch einen schriftlichen Pachtvertrag für die Dauer vom 1. Januar 1998 bis zum 31. Dezember 2007.

Mit Entschädigungsfeststellungsbeschluß vom 3. Dezember 1998 hat die Beteiligte zu 3 (Flurbereinigungsbehörde) die von der Beteiligten zu 1 an den Beteiligten zu 2 zu leistende Entschädigung für die Spargelanlage auf 170.880 DM nebst Zinsen seit dem 1. Oktober 1997, abzüglich einer Abschlagszahlung vom 30. April 1998 in Höhe von 50.000 DM, festgesetzt. Die gegen diese Festsetzung gerichteten Anträge auf gerichtliche Entscheidung sowohl der Beteiligten zu 1 als auch des Beteiligten zu 2 hat das Landgericht (Kammer für Baulandsachen), die gegen dessen Entscheidung von dem Beteiligten zu 1 eingelegte Berufung das Oberlandesgericht (Senat für Baulandsachen) zurückgewiesen. Gegen das Berufungsurteil richtet sich die - vom Bundesgerichtshof zugelassene - Revision der Beteiligten zu 1.

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

Entscheidungsgründe

Die Revision führt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils und Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

I.

1. Ausgangspunkt ist, daß die von dem Beteiligten zu 1 beanspruchte Entschädigung sich nach den für die Enteignungsentschädigung geltenden Grundsätzen zu richten hat. Denn bei der hier in Gang gesetzten Unternehmensflurbereinigung (vgl. § 87 FlurbG) handelte es sich der Sache nach um ein Enteignungsverfahren (vgl. Senatsurteile BGHZ 89, 69, 73 und vom 2. September 1999 - III ZR 315/98 - NVwZ 2000, 230 f), wobei der als Nebenberechtigter (Pächter) des Flurstücks 2/64 mitbetroffene Beteiligte zu 2 "seiner" Enteignung durch Abschluß eines sogenannten Bauerlaubnisvertrages mit der Straßenbauverwaltung zuvorgekommen ist. Die Enteignungsentschädigung richtet sich nach den Vorschriften des Niedersächsischen Enteignungsgesetzes (§§ 88 Nr. 4, 5 FlurbG; 19 Abs. 5 FStrG, 13 bis 15 NEG; Senatsurteil vom 2. September 1999 aaO 230 f).

2. Das Berufungsgericht hat (wie schon die Vorinstanz und der Beteiligte zu 3 im Entschädigungsfeststellungsbeschluß) im Anschluß an die Sachverständige T. eine Entschädigung für die dem Beteiligten zu 2 genommene, zu seiner "Spargelanlage" gehörende Pachtfläche nach Maßgabe des mit dem Eingriff verbundenen - nur teilweise durch die Bereitstellung von Ersatzflächen aufgefangenen - Deckungsbeitragsverlustes über eine bestimmte

Zeitdauer (dazu näher unten II.) errechnet, im Kern also auf einen Erwerbsverlust des Beteiligten zu 2 abgestellt.

Die Revision hält eine solche Entschädigungsberechnung für den Entzug bloßer Pachtflächen für schon im Ansatz verfehlt. Sie meint, nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs komme in einem Fall wie dem vorliegenden für obligatorisch Nutzungsberechtigte nur die Entschädigung des "Substanzverlustes" in Form derjenigen Summe in Frage, die den Betroffenen instand setze, ein dem entzogenen Recht gleichwertiges Recht zu erwerben. Nur wenn die vereinbarte Pachthöhe besonders günstig gewesen wäre, so wäre danach ein zu entschädigender "Substanzverlust" zu bejahen. An einer Prüfung in dieser Richtung fehle es im Streitfall. Die auf den landwirtschaftlichen Betrieb bezogene Methode der Feststellung des Deckungsbeitragsverlustes sei beim Entzug bloßer Pachtflächen nicht zulässig.

Hierin kann der Revision nicht gefolgt werden. Der methodische Ansatz der Vorinstanzen und der Sachverständigen T. bei der vorliegenden Berechnung der Pachtaufhebungsentschädigung eines Landwirts wegen Eingriffs in eine "Spargelanlage" ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden.

a) Richtig ist allerdings, daß nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs im Falle der Enteignung von Grundbesitz der Pächter als Nebenberechtigter nicht vollen Ersatz seines wirtschaftlichen Schadens beanspruchen kann, der sich als Folge der Grundstücksenteignung eingestellt haben mag; er muß sich vielmehr regelmäßig mit der Entschädigung für seinen "Substanzverlust" begnügen, also mit dem Ausgleich dessen, was er von seinem Recht hat abgeben müssen oder was ihm an vermögenswerter Rechtsposition ge-

nommen worden ist. Der Anspruch beschränkt sich im Grundsatz auf den Betrag, der den Pächter zur Zeit der Besitzaufgabe in den Stand setzt, ein entsprechendes Pachtverhältnis unter den nämlichen Vorteilen, Voraussetzungen und Bedingungen einzugehen, wobei ein rein objektiver Maßstab, der Wert für "jedermann", anzulegen ist; der Reinertrag des Gewerbes, das der Pächter auf dem enteigneten Grundstück betrieben hat, kann nicht maßgebend sein - ebensowenig wie der Wert des Betriebes -, sondern nur die Summe, die den Betroffenen instand setzt, ein dem entzogenen Recht gleichwertiges zu erwerben. Dabei kommt es nicht darauf an, ob ein gleichgeartetes Pachtrecht überhaupt auf dem Markt zu erwerben war oder zu erwerben ist. Vielmehr soll mit der Bemerkung, die Entschädigung sei nach dem Betrag zu bemessen, der für die Erlangung einer gleichgearteten Rechtsposition bezahlt werden müsse, lediglich gesagt werden, daß die Entschädigung dem vollen Wert des genommenen Rechts in der Hand eines jeden Inhabers entsprechen müsse (Senatsurteile BGHZ 59, 250; 83, 1; vom 19. Januar 1989 - III ZR 6/87 - WM 1989, 1154 f; Senatsbeschluß vom 27. Mai 1999 - III ZR 224/98 - NVwZ 1999, 1022). Hiernach kann sich dann ergeben: Zahlt der Pächter in etwa den marktüblichen Zins, wird ein eigener Substanzwert des enteigneten Pachtrechts nicht angenommen werden können. Der betroffene Pächter wird durch die ersparte marktübliche Pacht "bildhaft" in die Lage versetzt, sich ein entsprechendes Pachtobjekt zu beschaffen, unabhängig davon, ob diese Möglichkeit tatsächlich besteht. Es kommt dann regelmäßig nur ein Ersatz des Zwischenzinses der durch die vorzeitige Räumung verursachten Kosten (als sogenannte Folgekosten) in Betracht. War die für das enteignete Objekt gezahlte Pacht dagegen niedriger als der marktübliche Zins, drückt sich darin ein besonderer Wert der Pachtrechtssubstanz aus. Der Pächter kann "bildhaft" nur mit der Möglichkeit rechnen, zu marktüblichen Preisen wieder ein entsprechendes Grundstück nut-

zen zu können. Daher ist die Differenz zwischen dem bisher gezahlten günstigen und dem marktüblichen Zins zu entschädigen (Senatsentscheidungen aaO).

b) Diese Grundsätze zur Bewertung enteigneter Nutzungsrechte an Grundstücken, die von der generellen Austauschbarkeit solcher Rechte sowie davon ausgehen, daß die Ausübung gewerblicher Tätigkeit regelmäßig nicht auf ein und denselben Grundbesitz angewiesen ist, lassen aber unberührt, daß sich besondere, zusätzliche Nachteile aus dem Wegfall eines entzogenen (auch Pacht-)Grundstück als Bestandteil eines eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetriebes, insbesondere eines landwirtschaftlichen Betriebes, ergeben können. Diese Nachteile, die sich aus dem Wegfall des entzogenen Grundstücks als Bestandteil eines landwirtschaftlichen Betriebes ergeben, sind Ausdruck einer enteignungsbedingten (objektiven) Betriebsverschlechterung und somit letztlich Auswirkungen einer Substanzminderung des landwirtschaftlichen Betriebes als Zugriffsobjekt (vgl. Senatsurteil vom 30. September 1976 - III ZR 149/75 - BGHZ 67, 190, 194 f = LM GG Art. 14 [Ea] Nr. 82 mit Anmerkung Kreft = AgrarR 1977, 61 mit Anmerkung Labbé und Anmerkung Köhne AgrarR 1977, 87; Urteil vom 7. Oktober 1976 - III ZR 60/73 - BGHZ 67, 200 = LM GG Art. 14 (Ea) Nr. 83 mit Anmerkung Kreft). In beiden Urteilen hat der Senat - allerdings für den Fall der Enteignung von im Eigentum des Inhabers des landwirtschaftlichen Betriebs stehenden (Teil-)Flächen - ausgeführt, daß die nach dem Verkehrswert des entzogenen Grundstücks im allgemeinen Grundstücksverkehr bemessene Entschädigung (Verkehrswertentschädigung) und die Entschädigung für den wegfallenden besonderen Wert des Grundstücks für den einzelnen landwirtschaftlichen Betrieb einander nicht ausschließende, sondern einander ergänzende Teile der Entschädigung für den Rechtsverlust bilden. Dar-

über hinaus hat er in beiden Urteilen zum Ausdruck gebracht, daß dem Enteignungsbetroffenen die Möglichkeit bleiben müsse darzulegen, daß die Substanzentschädigung (dort des Grundstückseigentümers) mit ihren abstrakten Nutzungsmöglichkeiten "bei seinem Betrieb" nicht ausreiche, den durch den Wegfall gerade des enteigneten Grundstücks entstehenden "Resthofschaden" - z.B. Gewinn- oder Ertragsverluste - auszugleichen (Urteile vom 30. September 1976 aaO und 7. Oktober 1976 aaO). Solche Überlegungen über ein Nebeneinander der eigentlichen Grundstücksentschädigung und betriebsbezogener weiterer Nachteile des Grundstücksverlustes haben entgegen der Revision ihren Sinn auch bei Entzug eines in einen landwirtschaftlichen Betrieb einbezogenen Pachtgrundstücks. Beide Fallgestaltungen sind dadurch geprägt, daß wegen der besonderen Gegebenheiten landwirtschaftlicher Betriebe - wie insbesondere auch bei der vorliegenden "Spargelanlage" deutlich wird - das von der Enteignung betroffene Grundstück und der Betrieb, zu dem es gehört, regelmäßig nicht ohne weiteres austauschbar oder ersetzbar, sondern grundsätzlich auf länger dauernde Zusammengehörigkeit "eingerichtet" sind.

Eine langjährige Entschädigungspraxis, insbesondere auch seit dem Inkrafttreten der - weitgehend von der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs beeinflußten - Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft vom 28. Juli 1978 (LandR 78; Bundesanzeiger, Beilage zu Nr. 181/1978; auch abgedruckt bei Aust/Jacobs/Pasternak, Die Enteignungsentschädigung 5. Aufl. Anhang S. 424 ff), bestätigt diese Sicht: Die dort unter Ziffer 5 geregelte Pachtaufhebungsentschädigung betrifft neben dem Wert des Pachtrechts (Ziffer 5.2) bei Entzug von Pachtgrundstücken aus einem Betrieb auch "Restbetriebsbelastung und Erwerbsverlust des Pächters" (Ziffer 5.3.2), allerdings in einem durch § 96

Abs. 1 Nr. 1 BauGB begrenzten Rahmen und mit dem Gebot, die Möglichkeiten, durch betriebliche Umstellungsmaßnahmen den Deckungsbeitragsverlust zu mindern, zu berücksichtigen (Ziffer 5.3.2 Abs. 2). Maßgeblich ist der auf die entzogene Pachtfläche entfallende Deckungsbeitrag abzüglich des marktüblichen Pachtzinses. Für die Ermittlung des Deckungsbeitragsverlustes gelten dieselben Grundsätze wie für den Fall der (Teil-)Enteignung des Grundstückseigentümers als Betriebsinhabers (Ziffer 5.3.2 i.V.m. Ziffer 4.1.2).

In der entschädigungsrechtlichen Fachliteratur steht dementsprechend heute praktisch außer Streit, daß eine Entschädigung für ein enteignetes landwirtschaftliches Nutzungsrecht an einem Grundstück und eine solche wegen "Restbetriebsbelastung" des Hofs (genauer: wegen des für den Betrieb verlorenen Deckungsbeitrags, der auf die entzogene Nutzungsfläche entfiel) nebeneinander stehen können (de Witt/Schirp AgrarR 1994, 3, 4; Balzer/Rohmer AgrarR 1979, 29, 32; Bewer WF 1994, 152, 154; Bruns AgrarR 1972, 42, 43; Aust/Jacobs/Pasternak Rn. 561; Gelzer/Busse, Der Umfang des Entschädigungsanspruchs aus Enteignung und enteignungsgleichem Eingriff 2. Aufl. Rn. 609; vgl. auch Köhne, Landwirtschaftliche Taxationslehre, 3. Aufl. 2000, S. 215 ff, 218 und - speziell zur Bewertung ertragbringender Dauerkulturen - S. 416 ff, 417; a.A. Kremer AgrarR 1972, 173, 174).

II.

Das Berufungsgericht ist der Auffassung, es entspreche dem Umfang der dem Beteiligten zu 2 genommenen Rechtsposition, daß die Sachverständige Tiedtke-Crede die Entschädigung nach ihrem oben erörterten Ansatz für die

gesamte Restnutzungsdauer der "Spargelanlage" (bis 2005) ermittelt hat. Zwar sei im Ausgangspunkt davon auszugehen, daß nur eine rechtlich gesicherte Pachtdauer zur Rechtsposition des Beteiligten zu 2 gehört habe. Auch sei nach der "objektiven Rechtslage" der vorliegend nur mündlich geschlossene Pachtvertrag seitens des Eigentümers zum Ende 1999 kündbar gewesen. Es komme aber wegen der besonderen Umstände des vorliegenden Falles unter Berücksichtigung der Grundsätze von Treu und Glauben (§ 242 BGB) eine Begrenzung der Entschädigungspflicht der Beteiligten zu 1 bis zum ersten möglichen Kündigungstermin nicht in Betracht. Auch im Rahmen der Frage, was enteignungsrechtlich zu entschädigen sei, müßten die Grundsätze von Treu und Glauben mit herangezogenen werden. Im vorliegenden Fall sei unter diesem Gesichtspunkt zum einen zu berücksichtigen, daß die Bewirtschaftung mit Spargelkulturen von der Sache her stets auf eine langfristige Bewirtschaftungsdauer angelegt und auch nur dann eine wirtschaftlich sinnvolle Investition sei. Es bestehe Übereinstimmung dahin, daß neu angelegte Spargelkulturen in den ersten drei bis vier Jahren gar keine und in den folgenden Jahren nur geringe Erträge abwürfen und sich erst nach einer Dauer von mindestens ca. zehn Jahren erhebliche Erträge erzielen ließen, die dann erst die in der Anlaufphase erbrachten Investitionen wieder auszugleichen in der Lage seien. Davon ausgehend würde jedoch eine Beschränkung der enteignungsrechtlichen Rechtsposition auf die grundsätzlich nächste Kündigungsmöglichkeit im Einzelfall zu dem unbilligen Ergebnis führen können, daß die Kündigung gerade in die Anlaufphase falle, der Pächter also erhebliche Investitionen für die Anlage erbracht habe, ohne die Chance zu haben, sie im Fall z.B. der Ausübung eines Kündigungsrechts nach nur zwei- oder dreijähriger Dauer durch entsprechende Erträge wieder auszugleichen.

In diesem Zusammenhang, so das Berufungsgericht weiter, sei im konkreten Fall auch zu berücksichtigen, daß sich die Eigentümergemeinschaft P. - wenn das allein auch zur Begründung einer gesicherten Rechtsposition im entschädigungsrechtlichen Sinne nicht ausreichen möge - doch seit dem Jahre 1978 über 20 Jahre hinweg auf eine pachtrechtliche Nutzung der Grundstücke eingelassen gehabt habe. Das daraus resultierende Vertrauen des Beteiligten zu 2 in die Unverbrüchlichkeit des Worts bzw. die persönliche Zuverlässigkeit seines Verpächters als Vertragspartner wäre in unerträglichem Maße enttäuscht, wenn gleichwohl durch die objektiv vorhandene Kündigungsmöglichkeit das so geschaffene Pachtrecht zeitlich in seinem Entschädigungsumfang begrenzt würde. Dies wäre nach Treu und Glauben um so unerträglicher, als das Vertrauen des Beteiligten zu 2 in die Person seines Verpächters im vorliegenden Fall gerade gerechtfertigt gewesen sei: Denn es möge zwar sein, daß ein mündlicher Pachtvertrag insofern keine gesicherte Rechtsposition enthalte, als es um die Beziehung der Pachtvertragsparteien untereinander gehe. Mit anderen Worten: Es sei zwar richtig, daß der Pächter, der sich auf mündliche Verträge einlasse, insofern gegenüber seinem Vertragspartner bei einem nicht schriftlich geschlossenen Pachtvertrag insoweit weniger gesichert sei, als in der Person des Verpächters liegende Umstände (Tod des Verpächters und ungewisse Fortsetzung mit den Erben oder Insolvenz) zur vorzeitigen Beendigung führen könnten. Derartige in der Person des Verpächters P. liegende Umstände hätten aber hier gerade nicht das Pachtrecht des Beteiligten zu 2 in seiner Dauer in Frage gestellt. Der Verpächter P. habe vielmehr noch im Jahre 1998 - mithin bereits in Kenntnis des Flurbereinigungsverfahrens - mit dem Beteiligten zu 2 sogar noch einen auf weitere zehn Jahre angelegten schriftlichen Pachtvertrag abgeschlossen. Der einzige Umstand, der überhaupt zu der Diskussion der Frage geführt habe,

ob und mit welcher Bedeutung die nach objektiver Rechtslage bestehende Kündigungsmöglichkeit die Werthaltigkeit des Pachtrechts des Beteiligten zu 2 berühren könnte, sei also das von der Beteiligten zu 1 eingeleitete Enteignungsverfahren, das gleichsam von außen kommend in das Vertragsverhältnis und Pachtrecht des Beteiligten zu 2 eingegriffen und die Spargelanlagen zerstört habe. Vor allem unter diesem Aspekt erscheine es im vorliegenden Fall nach Treu und Glauben und Abwägung aller Umstände der Beteiligten zu 1 verwehrt, sich auf ein "objektives Kündigungsrecht als die Entschädigungspflicht mindernd" zu berufen.

Diese Ausführungen tragen, wie die Revision mit Recht rügt, den Anspruch des Beteiligten zu 2 gegen die Beteiligte zu 1 auf Entschädigung nicht in dem vom Berufungsgericht ausgesprochenen Umfang.

1. Für den Umfang der Pächterentschädigung kommt es nach der neueren Rechtsprechung des Senats, wie das Berufungsgericht im Grundsatz nicht verkannt hat, ebenso wie allgemein für die Frage, inwieweit ein Vermögenswert als "Eigentum" geschützt ist, darauf an, ob und inwieweit durch den enteignenden Eingriff eine Rechtsposition des Pächters beseitigt worden ist. Es kommt also nicht darauf an, wie lange das Pachtverhältnis fortgeführt worden wäre, wenn es nicht zur Enteignung der in Rede stehenden Flächen gekommen wäre (so noch Senat BGHZ 26, 248, 251 f), sondern darauf, bis zu welchem Zeitpunkt nach der vertraglichen Rechtslage der Pächter dem Eigentümer die Rückgabe von Besitz und Nutzung hätte vorenthalten können; rechtlich nicht gesicherte Erwartungen des Pächters auf den Fortbestand des Vertragsverhältnisses bleiben bei der Entscheidung unberücksichtigt (vgl. Senatsurteile BGHZ 83, 1, 3 ff; 117, 236 f; 123, 166, 169). An dieser neueren Rechtspre-

chung hält der Senat trotz der hiergegen verschiedentlich erhobenen Einwände fest, die vor allem darauf verweisen, daß bei landwirtschaftlichen Verpachtungen häufig rechtlich nicht gesicherte (formungültige) Absprachen die Grundlage für tatsächlich langfristig praktizierte Pachtverhältnisse bilden (de Witt/Schirp, AgrarR 1994, 109, 111; Bewer WF 1994, 152, 156; ders., AgrarR 1994, 356; vgl. auch Köhne, Landwirtschaftliche Taxationslehre 3. Aufl. S. 219). Soweit die Kritiker damit argumentieren (vgl. de Witt/Schirp aaO 112), auch heute versage die Rechtsprechung gesicherten tatsächlichen Erwartungen nicht generell die entschädigungsrechtliche Anerkennung, wofür die Behandlung von Bauerwartungsland ein Beispiel sei (Hinweis auf BGHZ 39, 98, 202 f), geht der Vergleich fehl. Die Qualität "Bauerwartungsland" ist ein mögliches Kriterium für die Bewertung (vgl. § 194 BauGB) der Rechtsposition Grundeigentum; die Rechtsposition als solche bestimmt sich aus anderen, rechtlichen Umständen (zutreffend Aust/Jacobs/Pasternak Rn. 565).

a) Nach dem für die Rechtsposition des Pächters (allein) maßgeblichen bürgerlichen Recht bedarf ein Landpachtvertrag, der für länger als zwei Jahre geschlossen wird, der schriftlichen Form. Wird die Form nicht beachtet, so gilt der Vertrag als für unbestimmte Zeit geschlossen (§ 585a BGB a.F.), mit der Folge, daß jeder Vertragsteil das Pachtverhältnis spätestens am dritten Werktag eines Pachtjahres für den Schluß den nächsten Pachtjahres kündigen kann, wobei im Zweifel das Kalenderjahr als Pachtjahr gilt (§ 594a Abs. 1 BGB). Die Kündigung des Pachtvertrages unter Berufung auf den Formmangel ist grundsätzlich nicht rechtsmißbräuchlich, auch wenn der Pächter sich auf eine lange Pachtdauer eingerichtet hatte (Soergel/Heintzmann BGB 13. Aufl. § 585a Rn. 13). Ausnahmsweise können aber besondere Umstände dazu führen, daß beide Seiten sich an der vereinbarten Zeitdauer trotz mangelnder

Form festhalten lassen müssen, etwa weil jedes andere Ergebnis schlechthin untragbar wäre (Soergel/Heintzmann aaO Rn. 13; Faßbender/Hötzel/Lukanow Landpachtrecht 2. Aufl. § 585a Rn. 46). Dies kann z.B. der Fall sein, wenn die eine Partei die andere absichtlich von der Einhaltung der Schriftform abgehalten hat (Soergel/Heintzmann aaO; Faßbender/Hötzel/Lukanow aaO Rn. 48). Die Berufung des Verpächters auf die Wirkung des § 585a Satz 2 BGB a.F. muß andererseits nicht in jedem Fall schon dann unzulässig (rechtsmißbräuchlich) sein, wenn der Pächter wegen der vereinbarten langfristigen Dauer Aufwendungen gemacht (Soergel/Heintzmann aaO Rn. 13 gegen Faßbender/ Hötzel/Lukanow aaO Rn. 46) oder einen höheren Pachtzins vereinbart hatte (Soergel/Heintzmann aaO). Aus besonderen Umständen könnte sich aber hiermit zusammenhängend je nach Sachlage eine der vorzeitigen Kündigung des Pachtverhältnisses entgegenstehende Vertrauensgrundlage ergeben haben. Im Einzelfall kann auch eine Rolle spielen, auf welche Art Bewirtschaftung der Landpachtvertrag ausgerichtet ist, welche Investitionen der Pächter - für den Verpächter erkennbar - zu erbringen hat und ob und inwieweit schon Investitionen zum jeweils maßgeblichen Zeitpunkt durch eine vorzeitige Vertragsbeendigung zunichte gemacht würden.

Wäre eine Vertragskündigung vor dem ursprünglich ins Auge gefaßten oder sich etwa aus dem besonderen Zweck des Vertrages ergebenden - aber nicht formwirksam vereinbarten - Vertragsende bei einer Gesamtwürdigung als gegen § 242 BGB verstoßend anzusehen, so wäre dies auch für die Einschätzung der Rechtsposition des Pächters im Enteignungsverfahren relevant (vgl. Senatsurteil vom 7. Januar 1982 - III ZR 141/80 - WM 1982, 599 = BRS 45, 492 f: Kündigung zur Unzeit).

b) Unabhängig von der Möglichkeit eines solchen im Einzelfall auf § 242 BGB gestützten Einwandes gegen eine Vertragskündigung auf der Grundlage der §§ 585a a.F., 594a BGB kann der Pächter vom Verpächter die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses verlangen, wenn - soweit hier von Interesse - bei der Pacht eines Grundstücks der Pächter auf dieses Grundstück zur Aufrechterhaltung seines Betriebes, der seine wirtschaftliche Grundlage bildet, angewiesen ist und die vertragsmäßige Beendigung des Pachtverhältnisses für den Pächter eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Verpächters nicht zu rechtfertigen ist (§ 595 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BGB).

Wenn und soweit die Voraussetzungen eines Fortsetzungsanspruchs vorliegen und der Pächter dartun kann, daß er den Anspruch geltend gemacht hätte, so verstärkt dies entschädigungsrechtlich seine Rechtsstellung als Pächter bis zu dem Zeitpunkt, für den eine Fortsetzung hätte erreicht werden können (vgl. Aust/Jacobs/Pasternak aaO Rn. 564; de Witt/Schirp AgrarR 1994, 109, 111).

2. Den Ausführungen des Berufungsgerichts, das nicht umfassend und abschließend auf alle diese angesprochenen Gesichtspunkte im Sinne einer Prüfung der (hypothetischen) landpachtrechtlichen Rechtslage eingeht, läßt sich nicht eindeutig entnehmen, wie es die danach für den Umfang der Rechtsposition des Beteiligten zu 1 entscheidende Rechtsbeziehung der Pachtvertragsparteien untereinander letztendlich beurteilt. Es spricht zwar eine Reihe wesentlicher Gesichtspunkte an, die nach seiner Auffassung für eine unbegrenzte Entschädigung des Beteiligten zu 2 sprechen. Zugleich deuten seine Formulierungen (etwa der Hinweis auf die "objektive Rechtslage [Kündigungs-

möglichkeit] ..." und darauf, daß es sein möge, "daß ein mündlicher Pachtvertrag insofern keine gesicherte Rechtsposition enthält, als es um die Beziehung der Pachtvertragsparteien untereinander geht...") darauf hin, daß das Berufungsgericht die Rechtsstellung des Beteiligten zu 2 aus der Sicht des Landpachtrechts eher als nicht gesichert ansieht.

Es kann daher revisionsrechtlich weder mit Sicherheit davon ausgegangen werden, daß der Beteiligte zu 2 einen Pachtverlängerungsanspruch gehabt oder wenigstens einer Kündigung des Eigentümers zum Ende 1999 mit Erfolg den Einwand des § 242 BGB hätte entgegensetzen können, noch läßt sich dies nach dem derzeitigen Sachstand ausschließen.

3. Bei dieser Sachlage läßt sich aber das Urteil des Berufungsgerichts nicht aufrechterhalten.

Einen Grund, die eigentumsrechtliche Rechtsposition des Beteiligten zu 2 selbst für den Fall, daß sie sich pachtrechtlich gesehen (unter Einbeziehung von § 242 BGB) in einem vom Eigentümer bis Ende 1999 kündbaren Pachtrecht erschöpft haben sollte, enteignungsentschädigungsrechtlich "höher" anzusetzen, gibt es nach der erörterten Rechtsprechung nicht. Es könnte - sollte die genannte Prämisse zutreffen - insbesondere kein Raum mehr für Erwägungen sein, wie sie das Berufungsgericht am Ende des Abschnitts I seiner Entscheidungsgründe anstellt: Wenn die Rechtsposition des Beteiligten zu 2 nach Landpachtrecht nur bis Ende 1999 gesichert war, verbietet sich aus Rechtsgründen eine Würdigung in dem Sinne, daß hier das von der Beteiligten zu 1 eingeleitete Enteignungsverfahren - über den Zeitraum bis Ende 1999 hinaus -

"gleichsam von außen kommend in das Vertragsverhältnis und Pachtrecht des Beteiligten zu 1 eingegriffen und die Spargelanlage zerstört" habe.

III.

Das Berufungsurteil ist aufzuheben und die Sache mangels Entscheidungsreife an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Der Tatrichter hat Gelegenheit, die für den Umfang der dem Beteiligten zu 2 genommenen Rechtsposition und damit für seinen Entschädigungsanspruch maßgebliche (hypothetische) pachtrechtliche Situation, gegebenenfalls nach ergänzendem Parteivortrag - auch unter Berücksichtigung des im Baulandverfahren geltenden Untersuchungsgrundsatzes (§ 221 Abs. 2 BauGB) -, grundlegend und abschließend neu zu untersuchen und zu beurteilen.

Rinne Wurm Streck

Schlick Dörr