

0400 098

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

Ges. zur Ergänzung des Reichssiedlungsg v. 4. Januar 1935,
RGl I 1, § 7; GG Art. 14 Ea

Zur Bemessung der Enteignungsentschädigung bei vor-
zeitiger Aufhebung eines Pachtvertrages.

BGH, Urt. v. 28. September 1972 - III ZR 44/70 - OLG Stuttgart
LG Stuttgart

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 44/70

URTEIL

Verkündet am
28. September 1972
Schorm,
Justizhauptsekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Landwirts Heinrich K [REDACTED],
F [REDACTED] de Vi [REDACTED], [REDACTED] Tr [REDACTED], Ma [REDACTED] le H [REDACTED],
Fr [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

das Land B a d e n - W ü r t t e m b e r g ,
vertreten durch das Landesamt für Flurbereinigung und
Siedlung Baden-Württemberg - Obere Siedlungsbehörde -,
I [REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof.Dr.Dr. [REDACTED]
und Prof.Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 28. September 1972 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Hubert Meyer sowie der Bundesrichter Dr. Kreft, Dr. Arndt, Keßler und Dr. Krohn

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 17. Dezember 1969 aufgehoben, soweit dem Kläger als (Gesamt-) Entschädigung über die bereits geleisteten 131.247,36 DM hinaus weniger als 1.000.000 DM nebst Zinsen zugesprochen sind und über die Kosten entschieden ist. In diesem Umfang wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsrechtszuges, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

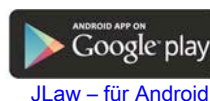
Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Parteien streiten über die Höhe der Entschädigung, die dem Kläger für die vorzeitige Aufhebung seines Pachtvertrages über das im Rahmen der Bodenreform enteignete Gut E██████████ zu gewähren ist.



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



Der bei Ja [REDACTED] gelegene rund 100 ha große E [REDACTED] gehörte früher zum Familiengut der Freiherren von Be [REDACTED]. Der Hof wurde am 1. Februar 1938 auf 12 Jahre an die Eheleute E [REDACTED] verpachtet. Da diese Pächter den Hof jedoch - ebenso wie ein langjähriger Vorpächter - nicht halten konnten, trat der Kläger mit Wirkung vom 1. Mai 1940 in den Pachtvertrag ein. In einem im selben Jahre abgeschlossenen Zusatzvertrag wurde vereinbart, daß das Pachtverhältnis drei Jahre länger als im Pachtvertrag vorgesehen (also bis zum 1. Februar 1953) währen und daß es sich darüber hinaus für je drei ha Pachtlandes, die der Kläger auf eigene Kosten drainiere, um ein Jahr verlängern solle. Da der Kläger in den folgenden Jahren 64,63 ha Land auf eigene Kosten drainierte, verlängerte sich das Pachtverhältnis nach Maßgabe dieser Abmachung bis zum 1. Februar 1975.

Im Jahre 1947 teilten die Freiherren von Be [REDACTED]-chingen ihre Ländereien unter sich auf. Dabei wurden einige Grundstücke von insgesamt 3,4427 ha vom E [REDACTED]-[REDACTED] weggenommen und dem Gut N [REDACTED] zugeschlagen, während andere - an kleine Landwirte verpachtete - Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 3,5729 ha dem E [REDACTED] im Eigentum des Sigmund Freiherrn von Be [REDACTED] zugewiesen wurden. An den Pachtverhältnissen änderte diese Aufteilung nichts.

Aufgrund des Württemberg-Badischen Gesetzes Nr. 65 zur Beschaffung von Siedlungsland und zur Bodenreform vom 30. Oktober 1946 (Reg.Bl. S. 263) enteignete das Landwirtschaftsministerium Württemberg-

Baden als Landessiedlungsamt durch Teilenteignungsbescheid vom 25. Oktober 1948 den E[REDACTED] in dem durch die Neuaufteilung im Jahre 1947 geschaffenen Umfang zugunsten der Württembergischen Landsiedlung GmbH. Es ließ jedoch die Pachtverträge mit dem Kläger und den Pächtern der zum E[REDACTED] hinzugekommenen Grundstücke vorbehaltlich einer Neuregelung bestehen. Der Kläger gab daraufhin im Jahre 1950 die Bewirtschaftung der dem N[REDACTED] zugeschlagenen 3,4427 ha auf. Da er die dem E[REDACTED] neu zugeschlagenen Grundstücke nicht in Bewirtschaftung nahm, umfaßte der Pachtbetrieb vom Wirtschaftsjahr 1950/51 an nur noch 97,17 ha.

Ein von der Württembergischen Landsiedlung GmbH als neuer Eigentümerin und Verpächterin anhängig gemachtes Verfahren zur Erhöhung des Pachtzinses endete damit, daß der Pachtzins mit Wirkung ab 1. Februar 1956 je ha und Jahr von 48 DM auf 64 DM erhöht wurde, wobei die vom Kläger durch Drainieren geschaffenen Bodenverbesserungen ausdrücklich unberücksichtigt blieben.

In den Jahren 1952 - 1955 pachtete der Kläger weitere sechs Güter und erwarb im Jahre 1960 außerdem einen rund 450 ha großen landwirtschaftlichen Betrieb bei Paris. Er verließ den E[REDACTED] im Jahre 1954 und überließ die Bewirtschaftung einem Verwalter.

Unter dem 27. Januar 1959 verfügte das Landesamt für Flurbereinigung und Siedlung Baden-Württemberg aufgrund des § 2 Abs. 4 des Landesgesetzes Nr.908 zur beschleunigten Durchführung der Bodenreform vom

26. November 1947 (Reg.Bl. S. 171) und der Ausführungsverordnung - Nr. 606 - hierzu vom 4. Dezember 1947 (Reg. Bl. S. 172) die Aufhebung des Pachtvertrages über den E[REDACTED] zum 31. Januar 1960. Die vom Kläger hiergegen angestrengte verwaltungsgerichtliche Klage wurde rechtskräftig abgewiesen (Urteil des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg vom 12. September 1962, zugestellt am 5. Oktober 1962). Ebenso blieb eine im Zivilrechtsweg gegen die Württembergische Landsiedlung GmbH erhobene Klage auf Feststellung des Fortbestehens des Pachtverhältnisses ohne Erfolg (Urteil des Bundesgerichtshofs vom 15. März 1966 - V ZR 139/63).

Mit der vorliegenden Klage - Klageschrift beim Landgericht am 31. Oktober 1962 eingegangen, dem beklagten Land zugestellt am 6. November 1962 - erstrebt der Kläger eine Erhöhung der ihm in der Pachtaufhebungsverfügung zugebilligten Entschädigung. Die Verfügung bestimmt darüber u.a.:

"Die Entschädigung für die von dem Gutspächter Kress auf dem E[REDACTED] gemachten Verwendungen wird auf 44.272 DM festgesetzt ...

Für die vorzeitige Aufhebung des Pachtvertrages wird eine Entschädigung in Höhe des Ertragsausfalls für die Dauer von vier Jahren gewährt; die Festsetzung der Höhe dieses Ertragsausfalles bleibt vorbehalten."

Mit Verfügung vom 30. März 1961 setzte das Landesamt für Flurbereinigung und Siedlung die Entschädigung für die vorzeitige Aufhebung des Pachtvertrages auf

125.131 DM fest. Dabei ging es nur von einem dreijährigen Ertragsausfall aus, weil der Kläger den Hof erst am 4. Februar 1961 geräumt und mithin ein Jahr länger als vorgesehen bewirtschaftet habe.

Weil sich das beklagte Land von der Württembergischen Landsiedlung GmbH eine Forderung gegen den Kläger (auf Ersatz von aufgewandten Kosten für Gebäudeunterhaltung) hatte abtreten lassen und mit dieser Forderung die Aufrechnung gegen die Entschädigungsforderung des Klägers erklärt hatte, wurde an den Kläger im April 1961 ein Entschädigungsbetrag von insgesamt lediglich 132.443,06 DM ausbezahlt.

Der Kläger hält die Entschädigung sowohl für seine Verwendungen als auch für die vorzeitige Pachtaufhebung für zu gering und hat sich gegen die Aufrechnung verwahrt. Er hat vor dem Landgericht beantragt, das beklagte Land zur Zahlung von 1 Million DM und eines nach Maßgabe der Gesetze darüber hinaus sich ergebenden Betrages mit Zinsen zu zahlen, während das beklagte Land um Abweisung der Klage gebeten hat.

Das Landgericht hat nach Beweisaufnahme das beklagte Land verurteilt, an den Kläger über den bereits gezahlten Betrag von 132.443,06 DM hinaus weitere 172.875,84 DM mit Zinsen zu zahlen.

Der Kläger hat gegen dieses Urteil unter Aufrechterhaltung seines Klageantrages Berufung, das beklagte Land hat Anschlußberufung eingelegt mit dem Antrag, unter Abänderung des landgerichtlichen Urteils die Klage

abzuweisen, soweit mit ihr mehr als weitere 23.042,20 DM gefordert werden.

Das Oberlandesgericht hat nach weiterer Beweisaufnahme die Anschlußberufung des Landes zurückgewiesen und unter Zurückweisung der weitergehenden Berufung des Klägers das beklagte Land verurteilt, an den Kläger über die bereits geleisteten 132.443,06 DM hinaus weitere 271.625 DM nebst Zinsen aus 271.516,04 DM zu zahlen.

Mit seiner Revision verfolgt der Kläger den Antrag, unter teilweiser Aufhebung des angefochtenen Urteils das beklagte Land zu verurteilen, über den bereits geleisteten Betrag von 131.247,36 DM sowie über die zugesprochenen 271.625 DM nebst Zinsen hinaus weitere 728.375 DM nebst Zinsen hieraus zu zahlen. Das beklagte Land bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Landesamt für Flurbereinigung und Siedlung war für die Festsetzung der Entschädigung nach Maßgabe der folgenden Vorschriften zuständig: Art. 5 des Ges. Nr. 65 und § 1 der AusführungsVO - Nr. 601 - vom 1. April 1947 (Reg.Bl. S. 43); § 2 des Ges. Nr. 908 und § 1 der VO Nr. 606; § 2 der VO über den Aufbau der Landwirtschaftsverwaltung vom 4. November 1952 (Reg.Bl. S. 46); § 1 Abs. 2 des Landesgesetzes zur Aus-

führung des Flurbereinigungsgesetzes vom 26. April 1954 (Reg.Bl. S. 55). Die in § 37 Abs. 3 der VO Nr. 601 in der Fassung des § 5 der 3. DurchführungsVO - Nr. 609 - vom 15. September 1948 (Reg.Bl. S. 150) für die Anfechtung der Entschädigungsbescheide vom 27. Januar 1959 und vom 20. März 1961 bestimmte Frist von einem Monat seit Zustellung der Entscheidung, durch die die Zulässigkeit der Enteignung (d.h. der vorzeitigen Aufhebung des Pachtverhältnisses) unanfechtbar ausgesprochen wurde (hier das am 5. Oktober 1962 zugestellte Urteil des Verwaltungsgerichtshofs vom 12. September 1962), ist gewahrt.

II.

Die sachlich-rechtliche Grundlage für den gegen das beklagte Land gerichteten Entschädigungsanspruch des Klägers hat das Oberlandesgericht zutreffend in folgenden Bestimmungen gesehen: Art. 5 des Gesetzes Nr. 65 i.V.m. § 20 Abs. 1 der VO Nr. 601 und § 7 Abs. 2 Satz 1 und 2 des Gesetzes zur Ergänzung des Reichssiedlungsgesetzes vom 4. Januar 1935 (RGBl I, 1) - ErgGRSiedlG - und weiter in Verbindung mit § 7 Satz 1 des (Landes-) Gesetzes Nr. 948 über die Entschädigung für Übereignung oder Enteignung von Grundeigentum nach dem Gesetz zur Beschaffung von Siedlungsland und zur Bodenreform vom 5. Juli 1949 (Reg.Bl. S. 167). Das letztgenannte Gesetz Nr. 948 ist, obwohl es selbst nur von der Entschädigung für Übereignung oder Enteignung von Grundeigentum spricht, auch auf die Entschädigung der - ihres Pachtrechts verlustig gegangenen - Pächter enteigneter Grundstücke ohne Bedenken anzuwenden, wie der

Senat bereits in seinem Urteil vom 15. April 1957 - III ZR 249/55 S. 6 (Recht der Landwirtschaft 1957, 300, 301) ausgeführt hat.

Zur Höhe der Pächterentschädigung ist in § 7 Abs. 2 Satz 1 und 2 ErgGRSiedlG bestimmt, daß der Pächter im Falle der Kündigung Ersatz von Verwendungen in sinngemäßer Anwendung der Vorschriften der §§ 994 - 998 BGB verlangen und daß ihm darüber hinaus auf Antrag eine angemessene Entschädigung für die vorzeitige Auflösung des Pachtverhältnisses gewährt werden kann.

1. Ersatz für Verwendungen:

Die in § 7 ErgGRSiedlG getroffene Regelung über den Ersatz der Verwendungen des Pächters löst entgegen der Auffassung der Revision im Blick auf Art. 14 GG begründete Bedenken nicht aus. Dem Pächter geht durch die zwangsweise Aufhebung des Pachtverhältnisses der Anspruch auf Aufwendungsersatz, den er aufgrund des Pachtvertrages bei dessen normaler Beendigung gegebenenfalls gegen seinen Verpächter geltend machen könnte, verloren. Die hierfür nach enteignungsrechtlichen Grundsätzen zu gewährende Entschädigung braucht, um den Forderungen des Art. 14 GG zu genügen, keineswegs entscheidend danach ausgerichtet zu werden, wie dieser Anspruch im Einzelfall vertraglich nach Art und Ausmaß ausgestaltet ist. Vielmehr kann es im Blick auf die Interessen sowohl der Entschädigungspflichtigen als auch der Entschädigungsberechtigten in ihrer Gesamtheit durchaus als gerechtfertigt

erachtet werden, daß das Gesetz bei Enteignungen zur Beschaffung von Siedlungsland die Entschädigungen für die von den Pächtern gemachten Aufwendungen nicht - den einzelnen Pachtverträgen entsprechend - ganz unterschiedlich, sondern in einheitlicher Weise gemäß §§ 994, 996 BGB nach den tatsächlichen notwendigen oder doch jedenfalls nützlichen und noch werterhöhenden Aufwendungen bemessen wissen will. Das hat der Senat im einzelnen bereits in seiner oben genannten Entscheidung vom 15. April 1957 - III ZR 249/55 (insoweit auch veröffentlicht in LM unter Nr. 2 zu § 7 ErgGRSiedlG), auf die zur Vermeidung von Wiederholungen verwiesen wird, dargelegt.

An dieser Auffassung hält der Senat fest. Der Meinung der Revision, es sei nicht sachgemäß, den Pächter bei der Bemessung seiner Entschädigung einem unrechtmäßigen Besitzer gleichzustellen, kann nicht beigetreten werden. Es kommt nicht auf die Rechtsstellung desjenigen an, für den das Bürgerliche Gesetzbuch in seinen §§ 994 ff Ansprüche begründet, sondern allein darauf, ob die dort vorgesehene und hier lediglich sinngemäß anzuwendende Ersatzregelung als eine den Anforderungen des Art. 14 GG Rechnung tragende Entschädigung des Pächters eines für ein Siedlungsunternehmen enteigneten Hofes für die von ihm gemachten Aufwendungen angesehen werden kann. Das ist der Fall. In Art. 14 GG ist entgegen der Meinung der Revision keineswegs gefordert, daß der Pächter in jedem Fall durch die Entschädigung in die Lage versetzt werden müsse, einen neuen (gedachten) Pachtbetrieb mit gleichwertigen notwendigen

oder nützlichen Verwendungen zu versehen. Denn eine in den Enteignungsgesetzen enthaltene Entschädigungsregelung braucht, um der Entschädigungsvorschrift des Art. 14 Abs. 3 GG zu genügen, nicht in jedem Fall einen vollen Ersatz für den Betroffenen vorzusehen; der Gesetzgeber kann vielmehr - als Ergebnis einer gerechten Abwägung der Interessen der Betroffenen einerseits und der Allgemeinheit andererseits - auch eine unter dem vollen Ersatz liegende Entschädigung bestimmen (vgl. u.a. BVerfGE 24, 367, 421). Wenn der von einer vorzeitigen Aufhebung seines Pachtverhältnisses betroffene Pächter nach der gesetzlichen Regelung in der Weise entschädigt wird, daß ihm der volle Betrag der tatsächlich von ihm geleisteten notwendigen oder nützlichen und noch immer werterhöhenden Aufwendungen ersetzt wird, dann kann nicht festgestellt werden, daß hierbei die Interessen der Betroffenen im Rahmen der gebotenen Interessenabwägung nicht ausreichend berücksichtigt worden seien. Danach liegen alle Erwägungen des Klägers neben der Sache, die sich damit befassen, was er aufgrund des Pachtvertrages an Aufwendungsersatz hätte beanspruchen und daß er ferner über einen Antrag gemäß § 7 des Landpachtgesetzes vom 25. Juni 1952 eine Änderung des Pachtvertrages zu seinen Gunsten hätte erreichen können.

Das Berufungsgericht hat dem Kläger als Ersatz für seine Aufwendungen insgesamt 115.318,09 DM zugebilligt, und zwar für die Drainage 47.040,09 DM (Aufwendungen aus eigenen Mitteln), für die Wiederherstellung und Verbesserung der Ackerkrume 45.978 DM, für Erdbewegungen 18.500 DM und für das Pflanzen von Obstbäumen und die Errichtung eines Weidezauns

3.800 DM. Gegen die ziffernmäßige Berechnung dieser Posten erhebt die Revision Einwendungen nicht mehr. Sie wendet sich lediglich dagegen, daß das Berufungsgericht im Rahmen der Entschädigung für die Drainage dem Kläger nicht auch die Beträge zugebilligt hat, die ihm in Höhe von 41.460 RM/DM aus staatlichen Mitteln als Beihilfe zu den Kosten der Drainage zugeflossen sind.

Das Berufungsgericht hat dazu ausgeführt: Es sei mit den Interessen der Allgemeinheit nicht zu vereinbaren, wenn die öffentliche Hand Gelder, die sie hauptsächlich zum Nutzen des Betroffenen aufgebracht habe, aus Anlaß der Enteignung ein zweites Mal aufbringen müßte. Diese Erwägungen werden jedoch der gegebenen Sach- und Interessenlage nicht gerecht. Das Berufungsgericht übersieht, daß die Beihilfe zu den Drainagekosten dem Empfänger nicht aus irgendwelchen in seiner Person liegenden Gründen, sondern allein deswegen gewährt wird, weil die Allgemeinheit an einer entsprechenden Verbesserung landwirtschaftlich nutzbaren Geländes interessiert ist. Allein für diese im Allgemeininteresse liegende Bodenverbesserung wird ohne entscheidende Rücksicht auf die Person des Empfängers die Beihilfe gewährt, und zwar, wie nach dem Parteivorbringen angenommen werden muß, als verlorener Zuschuß. Der durch die Bodenverbesserung erzielte Mehrwert des Geländes verbleibt dem Empfänger oder einem sonstigen Dritten; jedenfalls wird er nicht in irgendeiner Weise der öffentlichen Hand zugeführt. So fällt auch im Falle etwa eines Verkaufes der wegen der Bodenverbesserungen erzielte Mehrerlös allein dem Verkäufer zu, ohne daß die öffentliche

Hand daran irgendwie partizipiert. Deshalb läßt sich auch nichts Entscheidendes dagegen einwenden, daß - zunächst einmal an den Fall gedacht, daß Empfänger der Beihilfe und Grundstückseigentümer personengleich sind - bei einer Enteignung die Entschädigung nach dem Wert der Grundstücke in ihrer verbesserten Qualität bemessen wird. Darin braucht nichts Unbilliges zu liegen. Denn wenn die öffentliche Hand auch die Kosten der Bodenverbesserungen - zum Teil - getragen hat, so hat sie ihre Mittel doch als endgültig verlorenen Zuschuß gegeben und sie erwirbt im Falle einer Enteignung entsprechend wertvollere Grundstücke, die in dieser verbesserten Qualität in unbeschränktem Eigentum des Enteigneten standen. So gesehen läßt sich sogar sagen, es sei unbillig, wenn der Mehrwert bei der Enteignung nicht berücksichtigt würde. Denn anderenfalls wäre der von der Enteignung Betroffene gegenüber anderen Grundstückseigentümern, die nicht enteignet werden, besonders betroffen, weil den anderen Grundstückseigentümern der Mehrwert unbeschränkt verbleibt und auch im Falle eines Grundstücksverkaufs voll in ihre Taschen fließt. Es ist dabei auch folgendes zu berücksichtigen: Wenn der Eigentümer die meliorisierten Grundstücke verkauft, fällt ihm zweifelsfrei der infolge der Verbesserungen erzielte Mehrerlös endgültig zu, und der Staat muß den Erwerber, wenn er diesen enteignet, voll entschädigen und kann keineswegs ihm gegenüber seine für die Drainage geleisteten "Subventionen" in Abzug bringen. - Wenn der Grundstückspächter die Drainierung vorgenommen und auch die Beihilfe erhalten hat, muß selbstverständlich eine Doppelentschädigung an Pächter und Eigentümer vermieden werden. Hier hatte der Pächter nach § 17 des

Pachtvertrages gegen seinen Verpächter Anspruch auf Ersatz der noch werterhöhenden Aufwendungen, ohne daß im Vertrag ein Unterschied gemacht wird nach der Herkunft der aufgewendeten Mittel. Bei der Bemessung der Entschädigung für den Eigentümer müßte indes Berücksichtigung finden, daß dessen Eigentum gewissermaßen mit der Verpflichtung, dem Pächter bei Beendigung des Pachtverhältnisses die noch werterhöhenden Aufwendungen zu ersetzen, belastet war. Wenn sonach im Rahmen des Aufwendungsersatzes für den Kläger auch die staatliche Beihilfe Berücksichtigung finden muß, so ist doch Voraussetzung für eine Zubilligung, daß im Zeitpunkt der Räumung des Hofes noch eine entsprechende Werterhöhung gegeben war. Das Vorbringen der Parteien spricht zwar dafür, daß dies der Fall gewesen ist, doch fehlt es insoweit noch an entsprechenden Feststellungen.

2. Pachtaufhebungsentschädigung:

Die Entschädigungsregelung, wie sie insoweit in § 7 Abs. 2 ErgGRSiedlG vorgesehen ist, begegnet ebenfalls gemessen an Art. 14 GG keinen begründeten Bedenken. Die Vorschrift darf zwar - wie das Berufungsgericht zutreffend angenommen hat - nicht ihrem Wortlaut entsprechend als "Kann-" Vorschrift aufgefaßt werden. Die Gewährung einer Entschädigung für die vorzeitige Auflösung eines Pachtverhältnisses ist nicht in das Ermessen der zuständigen Behörde gestellt. Vielmehr ist im Lichte des Art. 14 GG schlechthin geboten, den Pächter für den Rechtsverlust, den er durch die vorzeitige Auflösung des Pachtverhältnisses erleidet, in jedem Fall zu entschädigen. Wenn zur Höhe der Ent-

schädigung bestimmt ist, daß diese - wie es in Art. 153 Abs. 2 WeimVerf vorgesehen war - "angemessen" sein müsse, so steht das zu Art. 14 Abs. 3 GG nicht in Widerspruch. "Angemessen" ist jedenfalls eine solche Entschädigung, die "unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten" bestimmt wird. § 7 Abs. 2 Satz 2 ErgGRSiedlG läßt mithin durchaus eine verfassungskonforme Auslegung zu (vgl. BVerfGE 4, 219, 237 sowie Art. 60 Abs. 4 der Verfassung für Rheinland-Pfalz, wonach eine Enteignung nur gegen angemessene Entschädigung erfolgen darf und angemessen jede Entschädigung ist, die die Belange der einzelnen Beteiligten sowie die Forderung des Gemeinwohls berücksichtigt).

Das Berufungsgericht hat hier - wegen gleicher Interessenlage in dem hier zur Entscheidung stehenden Fall und dem in § 19 Nr. 1 des Landbeschaffungsgesetzes geregelten Sachverhalt - die Bemessung der Entschädigung in Anlehnung an die "Richtlinien für die Bemessung der Entschädigung bei Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Grundstücke und Betriebe für Zwecke des § 1 Abs. 1 LBG - LandwR 1963 -" (MinBl. Fin 1963, 426) vorgenommen. Es hat entsprechend Nr. 19 b in Verbindung mit Nr. 14 dieser Richtlinien den Reinertrag (hier in Form eines "normalisierten Pächtereinkommens") in den letzten drei Jahren der Bewirtschaftung des Edelmannshofs durch den Kläger ermittelt, und zwar mit 71.510 DM jährlich. Es ist von dem Sechsfachen dieses Betrages unter Einbehaltung eines Zinssatzes von 4 % und damit unter Zugrundelegung eines Kapitalisierungsfaktors von 5,24 (vgl. Nr. 19

Abs. 2 LandWR 1963) von einer Entschädigungssumme von 374.712,40 DM ausgegangen. Von diesem Betrage hat es den Ertrag, den der Kläger nach Wirksamwerden der Pacht-aufhebungsverfügung ab 31. Januar 1960 noch aus dem Hof herausgewirtschaftet hat, in Höhe von 87.267,09 DM in Abzug gebracht und ist so zu einem Entschädigungsbetrag von 287.445,31 DM gelangt.

Der Kläger erhebt gegen die Bemessung der Entschädigung auf der Grundlage des Ertragsausfalles keine Einwendungen, vertritt jedoch mit seiner Revision weiterhin die Auffassung, daß er auf der Grundlage des vollen Ertragsausfalles bis zum Ende der vertraglichen Pachtzeit am 1. Februar 1975 zu entschädigen sei. Darüber hinaus macht die Revision geltend, das der Entschädigungsbemessung durch das Berufungsgericht zugrunde gelegte jährliche Pächtereinkommen von 71.510 DM bedürfe in mehrfacher Hinsicht der Erhöhung, weil mit diesem Betrage der Ertragsausfall des Klägers nicht voll erfaßt werde.

Die Entschädigungsbemessung, wie das Berufungsgericht sie vorgenommen hat, ist bereits in ihrem Ausgangspunkt nicht ohne Bedenken:

Durch die vorzeitige Auflösung des Pachtverhältnisses ist dem Kläger in einer als Enteignung zu charakterisierenden Weise sein Pachtrecht entzogen worden und für den Entzug dieser Rechtsposition, die er aufgrund des Pachtvertrages inne hatte, ist er "angemessen" zu entschädigen. Weil in den dieser Enteignung zugrunde liegenden gesetzlichen Bestimmungen nichts

anderes vorgesehen ist, bemißt sich die "angemessene" Entschädigung nach dem vollen Wert des entzogenen Rechts und ist durch diesen Wert nach oben und unten begrenzt. Dieser Wert ist aber keineswegs, wie die Revision meint, zu bemessen nach dem, was der Pächter während einer bestimmten Zeit oder gar während der gesamten restlichen Laufzeit des Pachtvertrages aus dem Pachtobjekt herausgewirtschaftet haben würde. Eine solche Betrachtungsweise würde der im Schadensersatzrecht gebotenen entsprechen. Anders als die Schadensersatzleistung - die dem Geschädigten in vermögensmäßiger Hinsicht die Stellung verschaffen soll, wie er sie ohne das schädigende Ereignis haben würde - dient die Enteignungsentschädigung dazu, die durch die Enteignung herbeigeführte Vermögensverschiebung auszugleichen. Sie ist also nicht wie die Schadensersatzleistung an einer fiktiven Vermögenslage, sondern allein an dem Wert des durch die Enteignung dem Betroffenen genommenen Rechts ausgerichtet. Dementsprechend ist zu fragen, was ein solches Recht wert ist, d.h. was im allgemeinen Rechtsverkehr ein solches Recht "kostet", welcher Betrag mithin für den Erwerb eines gleichgearteten Pachtrechts aufgewendet werden muß. Dabei kommt es nicht darauf an, ob ein gleichgeartetes Pachtrecht überhaupt auf dem Markt zu erwerben war oder zu erwerben ist. Vielmehr soll - wie der Senat wiederholt betont hat - 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.

Mit anderen Worten muß die Entschädigung das dem Betroffenen Genommene wertmäßig "aufwiegen".

Um den nach diesen Grundsätzen zu bemessenden Entschädigungsbetrag zu ermitteln, kann nicht ohne weiteres von den vom Berufungsgericht herangezogenen ministeriellen Entschädigungsrichtlinien ausgegangen werden. Zwar brauchen insoweit entscheidende Bedenken nicht daraus hergeleitet zu werden, daß diese Richtlinien allein zu den nach dem Landbeschaffungsgesetz vorzunehmenden Entschädigungen erlassen worden sind. Jedoch entheben diese Richtlinien, die lediglich interne Verwaltungsanweisungen darstellen, die Gerichte nicht der Prüfung, ob und inwieweit sie mit den aus Art. 14 GG und den einzelnen Enteignungsgesetzen sich ergebenden gesetzlichen Entschädigungsgrundsätzen übereinstimmen. Diese Übereinstimmung kann von dem erkennenden Senat nicht ohne weiteres bejaht werden. Unter Nr. 19 ist in den Richtlinien bestimmt, daß der Pächter bei endgültigem Entzug des ganzen Pachtbetriebes eine Pachtaufhebungsentschädigung in Höhe des jährlichen Reinertrages (plus Lohnanspruch des Betriebsleiters und seiner mitarbeitenden Ehefrau) erhält, und zwar bei Pachtungen auf bestimmte Zeit für die restliche Laufzeit des Pachtvertrages, jedoch höchstens für sechs Jahre.

Soweit die Richtlinien bei Pachtungen mit einer restlichen Laufzeit des Pachtvertrages bis zu sechs Jahren eine Entschädigung in Höhe des der gesamten restlichen Laufzeit entsprechenden Vielfachen des jährlichen Reinertrages, mithin praktisch in

Höhe des gesamten Ertragsausfalles vorsehen, kommt die Entschädigung im wesentlichen einer Schadensersatzleistung gleich. Andererseits bleibt die Entschädigung weit dahinter zurück, wenn sie bei einer längeren restlichen Pachtzeit - im vorliegenden Fall betrug die restliche Laufzeit des Pachtvertrages noch mindestens 14 Jahre - auf das Sechsfache des jährlichen Reinertrages beschränkt bleibt. Schon wegen dieser Ungleichheit der Entschädigungsbemessung je nach der Dauer der restlichen Laufzeit müssen gegen die Anwendung der Richtlinien Bedenken bestehen.

Es ist zwar rechtlich nichts dagegen einzuwenden, liegt es vielmehr sowohl im Interesse einer gleichmäßigen Behandlung der Betroffenen als auch im Interesse der Praktikabilität, wenn die Abwicklung der Entschädigung nach derartigen Richtlinien vorgenommen wird, die eine von den Besonderheiten des Einzelfalles weithin absehende und generalisierende Regelung für die Bemessung der Pachtaufhebungsentschädigungen vorsehen. So hat der Senat es beispielsweise in seinem Urteil vom 25. Februar 1960 - III ZR 27/59 - auch ohne Bedenken gebilligt, daß in Berlin die Enteignungsentschädigung für unbebaubares Vorgartengelände - allgemeinen Erfahrungswerten für Berlin entsprechend - generell nach einem festen Prozentsatz des für das - bebaubare - Restgelände maßgeblichen Verkehrswertes bemessen wurde. Jedoch müssen derartige allgemeine Bemessungsrichtlinien an den für die Entschädigungsbemessung entscheidenden und oben aufgezeigten Grundsätzen ausgerichtet sein. Hier muß mithin eine generalisierende

Entschädigungsregelung abzielen auf den Wert des Pachtrechts in dem oben dargelegten Sinn. Für diesen Wert wird ganz allgemein die Höhe des jährlichen Reinertrages aus der Pachtung eine maßgebliche Bedeutung haben. Jedoch erscheint es ausgeschlossen, daß der Wert eines Pachtrechts mit einer restlichen Laufzeit des Pachtvertrages bis zu 6 Jahren dem Ertragsausfall für die gesamte restliche Pachtzeit entsprechen, die restliche Laufzeit, soweit sie über 6 Jahre hinausgeht, sich aber nicht mehr auf den Wert des Pachtrechts auswirken soll. Es wird zunächst festgestellt werden müssen, welche Bedeutung der gewöhnliche Geschäftsverkehr bei der Veräußerung eines Pachtrechts, wie sie in der Form des Eintretens eines anderen in ein laufendes Pachtverhältnis nicht selten geschieht, erfahrungsgemäß der Höhe des vom Pächter zuletzt aus der Pachtung erzielten Reinertrages unter Berücksichtigung der jeweiligen restlichen Laufzeit des Pachtvertrages beimißt. Sofern in dem Fall des Eintretens eines neuen Pächters in ein laufendes Pachtverhältnis sich die Zahlung bestimmter "Abstandssummen" herausgebildet haben sollte, können diese einen Anhalt für den Wert eines Pachtrechts bieten. Bei alledem ist jedoch zu beachten, daß die Bewertung des dem Betroffenen durch die vorzeitige Auflösung des Pachtverhältnisses zugefügten Rechtsverlustes nach rein objektiven Maßstäben erfolgen und sich nach dem Wert des Pachtrechts "für jedermann" richten muß. "Abstandssummen" können mithin für die Bewertung eines Pachtrechts nur beachtlich sein, soweit sie diesem objektiven Wert des Pachtrechts "für jedermann" entsprechen und nicht etwa andere Wertvorstellungen oder sonstige enteignungsrechtlich unbeachtliche Faktoren bei der Bemessung der "Abstandssummen" eine

Rolle spielen (vgl. dazu die Entscheidung des Senats vom 15. November 1971 - III ZR 162/69 = NJW 1972, 528).

Nach alledem läßt sich die Bemessung der Pacht-aufhebungsentschädigung durch das Berufungsgericht mit der ihr gegebenen Begründung und aufgrund des jetzigen Sach- und Streitstandes auch mit anderer Begründung nicht halten. Denn es läßt sich bisher noch nicht mit Sicherheit ausschließen, daß eine nach den oben dargelegten Grundsätzen vorzunehmende Entschädigungsbemessung zu einer höheren Bewertung führt, als das Berufungsgericht sie vorgenommen hat. Einer Stellungnahme zu den Rügen, die die Revision im einzelnen gegen die auf der Grundlage des Ertragsausfalls vorgenommene Berechnung des Berufungsgerichts erhoben hat, bedarf es nicht. Denn einmal läßt sich bislang nicht sagen, ob und in welcher Weise für die vom Berufungsgericht neu vorzunehmende Entschädigungsbemessung der vom Kläger aus der Pachtung erzielte jährliche Reinerlös Bedeutung hat. Zum anderen bedürfen die in diesem Zusammenhang von der Revision erhobenen Verfahrensrügen auch deswegen keiner Behandlung durch das Revisionsgericht, weil der Kläger angesichts der gebotenen Aufhebung des Berufungsurteils unter Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht ohnehin Gelegenheit hat, sein Vorbringen zu ergänzen und weitere Beweise anzutreten.

Schließlich sei zu der im Berufungsurteil (S.45/46) erörterten Frage, ob die für die Sachenteignung entwickelte Rechtsprechung über die Verschiebung des Bewertungsstichtages in Zeiten schwankender Preise

auch auf die Bewertung von Pachtrechten anzuwenden sei, bemerkt: Die Enteignungsentschädigung soll das Genommene "aufwiegen". Das tut sie nur, wenn sie im Zeitpunkt der Zahlung dem Wert des Genommenen entspricht. Der Senat trägt daher keine grundsätzlichen Bedenken, für den Fall, daß der "objektive Wert" des Pachtrechts in den hier in Betracht kommenden Zeiträumen nicht unerheblichen Preisschwankungen unterlegen hat, die zur Grundstücksenteignung ausgebildete Rechtsprechung auch hier Anwendung finden zu lassen.

III.

In der Formel des Berufungsurteils ist als vom beklagten Land geleistet der Betrag von 132.443,06 DM genannt. In diesem Betrage sind - unstreitig - Zinsen in Höhe von 1.195,70 DM enthalten, so daß auf den Entschädigungsbetrag selbst lediglich 131.247,36 DM bezahlt sind. Das Berufungsgericht hat dementsprechend bei der Berechnung des noch zu erbringenden Entschädigungsbetrages auf Seite 47 seines Urteils auch nur diesen Betrag in seine Rechnung eingesetzt. Dem Revi-

sionsantrag entsprechend hat der Senat nunmehr auch in der Formel seines Urteils als bereits geleisteten (Hauptsache-) Betrag 131.247,36 DM genannt.

Meyer

Kreft

Dr. Arndt

Bundesrichter Keßler
ist beurlaubt und
kann deshalb nicht
unterschreiben.

Dr. Krohn

Meyer