

31

# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 302/84

### URTEIL

in dem Rechtsstreit

Verkündet am:  
27. November 1985  
Kanik  
Justizamtsinspektorin  
als Urkundsbeamter  
der Geschäftsstelle

des Kaufmanns Paul D [REDACTED], B [REDACTED], S [REDACTED] Str. 90,  
W [REDACTED],

Klägers, Widerbeklagten  
und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

den N [REDACTED] Z [REDACTED] mit Sitz in D [REDACTED],  
vertreten durch die Bezirksdirektion für Forsten und Natur-  
schutz in D [REDACTED], O [REDACTED]allee 12, D [REDACTED],

Beklagten, Widerkläger  
und Revisionsbeklagten,

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

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 27. November 1985 durch den Vorsitzenden Richter Braxmaier und die Richter Wolf, Treier, Dr. Brunotte und Groß

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main - 13. Zivilsenat in Darmstadt - vom 31. Oktober 1984 dahin abgeändert, daß die Berufung des Beklagten gegen das Urteil der 13. Zivilkammer des Landgerichts Darmstadt vom 28. April 1983 zurückgewiesen wird, soweit darin die Klage dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt und die Widerklage abgewiesen wurde.

Zur Entscheidung über die Höhe der dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärten Klage wird die Sache an das Landgericht Darmstadt zurückverwiesen.

Von den Kosten des zweiten Rechtszuges haben der Kläger 1/10 und der Beklagte 9/10 zu tragen. Die Kosten der Revisionsinstanz fallen dem Kläger zu 1/20 und dem Beklagten zu 19/20 zur Last.

Von Rechts wegen

31

- 3 -

### Tatbestand

Der Beklagte ist eine Stiftung öffentlichen Rechts. Vertreten durch das Hessische Forstamt C [REDACTED] schloß er mit dem Kläger den Pachtübernahmevertrag vom 20. Dezember 1974. Danach trat der Kläger als Nachfolgepächter mehrerer Grundstücke mit allen Rechten und Pflichten in den zwischen dem Beklagten und einem Vorpächter bestehenden Pachtvertrag ein. Diesem lagen die Allgemeinen Pachtbedingungen für die domänen- und forstfiskalischen Einzelgrundstücke des Landes Hessen (1959) zugrunde, die in § 6 Nr. 3 Abs. 2 folgende Regelung enthalten:

"Alle vom Pächter gepflanzten Bäume und Sträucher sind bei Ablauf der Pacht zu entfernen. Der Vorpächter kann jedoch verlangen, daß diese Bäume und Sträucher auf dem Grundstück verbleiben. In diesem Falle ist der Pächter zu entschädigen".

Der Kläger betrieb auf den Grundstücken eine Baumschule. Zum 30. September 1980 kündigte der Beklagte fristgerecht das Pachtverhältnis und forderte, nachdem Verhandlungen über den Neuabschluß eines Pachtvertrages gescheitert waren, den Kläger wiederholt zur Räumung der Grundstücke und zur Zahlung rückständigen Pachtzinses sowie einer bis zum 31. Mai 1981 berechneten Nutzungsentschädigung auf.

Ab 1. Juni 1981 sind die Grundstücke, auf denen sich noch eine Vielzahl von Baumschulgewächsen des Klägers befindet, vom Beklagten anderweitig verpachtet und sodann von dem neuen Pächter eingezäunt worden. Die Weiterverpachtung teilte das

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



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Hessische Forstamt C [REDACTED] dem Kläger durch Schreiben vom 2. Juni 1981 mit. Außerdem heißt es in dem Schreiben:

"Der von ihnen trotz mehrerer Aufforderungen nicht entfernte Aufwuchs geht gemäß § 6 der Allg. Pachtbedingungen in das Eigentum des Verpächters über".

In seinem Antwortschreiben vom 9. Juni 1981 erklärte der Kläger sich mit dem Eigentumsübergang auf den Beklagten einverstanden und stellte die Pflanzen mit 60.241,-- DM in Rechnung.

Die Zahlung dieses Betrages hat er mit der vorliegenden Klage geltend gemacht und außerdem Schadensersatz in Höhe von 5.601,90 DM für Pflanzen beansprucht, die angeblich bei der Einzäunung des Pachtgeländes auf einem dem Kläger gehörenden Nachbargrundstück beschädigt worden sein sollen.

Der Kläger hat die Auffassung vertreten, durch die beiderseitigen Erklärungen in den Schreiben vom 2. und 9. Juni 1981 sei zwischen den Parteien ein Kaufvertrag über den Baumschulbewuchs zustandegekommen. Zumindest müsse der Beklagte den Bewuchs gemäß § 6 Nr. 3 der Allgemeinen Pachtbedingungen vergüten.

Der Beklagte ist dieser Auffassung entgegengetreten und hat geltend gemacht, die Ausführungen in dem Schreiben vom 2. Juni 1981 zum Eigentumsübergang stellten lediglich die Äußerung einer unrichtigen Rechtsmeinung dar. Gegenüber

einem eventuellen Entschädigungsanspruch nach § 6 Nr. 3 der Allgemeinen Pachtbedingungen hat er die Einrede der Verjährung erhoben und hierzu die Ansicht vertreten, ein solcher Entschädigungsanspruch sei rechtlich als Anspruch auf Ersatz von Verwendungen im Sinne von § 558 BGB zu qualifizieren.

Widerklagend hat der Beklagte die Verurteilung des Klägers zur Räumung und zur Zahlung rückständigen Pachtzinses bzw. einer Nutzungsentschädigung in Höhe von insgesamt 1.043,-- DM begehrt.

Das Landgericht hat einen Entschädigungsanspruch des Klägers nach § 6 Nr. 3 der Allgemeinen Pachtbedingungen bejaht. Insoweit hat es die Klage unter ihrer Abweisung im übrigen dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt. Den mit der Widerklage geltend gemachten Zahlungsanspruch hat es dem Beklagten zuerkannt, den Räumungsanspruch dagegen abgeprochen. Auf die Berufung des Beklagten hat das Oberlandesgericht die Klage insgesamt abgewiesen und der Widerklage auch hinsichtlich des Räumungsantrages stattgegeben. Die Anschlußberufung des Klägers, die gegen die teilweise Klageabweisung und seine Verurteilung zur Zahlung gerichtet war, ist zurückgewiesen worden.

Mit seiner Revision hat der Kläger zunächst den vollen Klageanspruch weiterverfolgt und ferner die Abweisung der Räumungswiderklage erstrebt. Der Senat hat das Rechtsmittel lediglich insoweit angenommen, als der Kläger Zahlung von

60.241,-- DM für die Baumschulgewächse und Abweisung des Räumungsverlangens des Beklagten begehrt. In diesem Umfange stellt der Kläger das Berufungsurteil weiterhin zur Nachprüfung, während der Beklagte Zurückweisung der Revision beantragt.

### Entscheidungsgründe

Soweit über die Revision noch zu befinden ist, hat sie Erfolg.

A. Das Berufungsgericht ist der Auffassung, der Beklagte sei unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt zur Zahlung des Gegenwertes der Baumschulgewächse verpflichtet, die auf dem Pachtgelände zurückgeblieben sind.

I. Hierzu hat es ausgeführt, ein vertraglicher Zahlungsanspruch des Klägers scheide aus, weil die Auslegung des Schreibens des Hessischen Forstamtes C [REDACTED] vom 2. Juni 1981 - die Vollmacht des Verfassers dieses Schreibens zur Abgabe von Willenserklärungen für den Beklagten unterstellt - weder den Antrag auf Abschluß eines Kaufvertrages noch das Verlangen im Sinne des § 6 Nr. 3 der Allgemeinen Pachtbedingungen ergebe, die Gewächse gegen Zahlung einer Entschädigung auf dem Pachtgelände zu belassen. Das Schreiben enthalte seinem Wortlaut nach allenfalls die Äußerung der Ansicht, der Bewuchs gehe entschädigungslos in das Eigentum des Beklagten über. Daß der Beklagte den

Willen zur Übernahme des Bewuchses nicht habe erklären wollen, folge im übrigen aus seinem in der vorangegangenen Korrespondenz deutlich zu Tage getretenen Interesse an der Räumung der Grundstücke. So habe er den Kläger mit Schreiben vom 6. Januar, 18. Februar und 28. April 1981 wiederholt zur Räumung aufgefordert, ohne daß der Kläger hierauf vor dem 2. Juni 1981 reagiert habe. Der Kläger habe mithin dem Schreiben vom 2. Juni 1981 trotz der darin enthaltenen Bezugnahme auf § 6 der Allgemeinen Pachtbedingungen lediglich die Ansicht des Verfassers entnehmen können, nach der wiederholten vergeblichen Räumungsaufforderung gehe der für den Beklagten wertlose Bewuchs entschädigungslos in dessen Eigentum über. Daß der Kläger das Schreiben tatsächlich auch nicht dahin verstanden habe, der Beklagte wolle eine Entschädigung zahlen, ergebe sich "u.a. aus der Formulierung seines Antwortschreibens vom 9.6.1981".

II. Diese Ausführungen halten nicht in allen Punkten der rechtlichen Nachprüfung stand.

1. Nicht zu beanstanden ist die Annahme des Berufungsgerichts, daß das Schreiben vom 2. Juni 1981 kein Angebot des Beklagten auf Abschluß eines Kaufvertrages enthalte. Dies greift die Revision auch nicht an.

2. Sie wendet sich aber mit Erfolg gegen die Verneinung eines Entschädigungsanspruches des Klägers nach § 6 Nr. 3 der Allgemeinen Pachtbedingungen.

a) Wie das Berufungsgericht an sich nicht verkannt hat, ist bei der Auslegung einer Willenserklärung gemäß § 133 BGB der wirkliche Wille des Erklärenden zu erforschen und nicht an dem buchstäblichen Sinne des Ausdrucks zu haften. Das Berufungsgericht geht im Ansatz auch zutreffend davon aus, daß es bei der Beurteilung der im Schreiben vom 2. Juni 1981 hinsichtlich der Baumschulgewächse enthaltenen Äußerung auf deren objektiven Erklärungswert ankommt und daß deshalb darauf abzustellen ist, wie der Kläger als Adressat die Erklärung bei verständiger Würdigung aller Umstände und mit Rücksicht auf Treu und Glauben zu verstehen hatte. Das Berufungsgericht hat jedoch bei der Ermittlung des maßgeblichen objektiven Erklärungswertes des Schreibens gegen anerkannte Auslegungsgrundsätze verstoßen, indem es wesentliche Auslegungsgesichtspunkte außer acht gelassen und Umstände berücksichtigt hat, die von den Parteien nicht vorgetragen worden sind.

aa) Die Revision rügt insoweit zu Recht, daß das Berufungsgericht die in dem Schreiben vom 2. Juni 1981 erfolgte ausdrückliche Bezugnahme auf § 6 der Allgemeinen Pachtbedingungen nicht hinreichend gewürdigt hat. Da bei jeder Auslegung zunächst vom Wortlaut der Erklärung auszugehen ist, hätte das Berufungsgericht sich mit dem Bedeutungsinhalt dieser Bezugnahme auseinandersetzen müssen. Mit ihr konnte nach dem Text des § 6 der Allgemeinen Pachtbedingungen im Zusammenhang mit dem in dem Schreiben angesprochenen Eigentumsübergang nur Nr. 3 des § 6 gemeint

sein und nicht - wie der Revisionsbeklagte annimmt - Nr. 1 Abs. 3 der Bestimmung, die lediglich Neuanlagen baulicher Art betrifft. Die in § 6 Nr. 3 getroffene Regelung sieht indessen eindeutig vor, daß der Pächter die von ihm gepflanzten Bäume und Sträucher nach Ablauf der Pacht zwar grundsätzlich zu entfernen hat, sie aber auf Verlangen des Verpächters auf dem Grundstück belassen muß und in diesem Falle zu entschädigen ist. In dem Schreiben vom 2. Juni 1981 wurde aber nicht zur Entfernung des Baumschulbewuchses oder, was dem gleichgestanden hätte, schlicht zur Räumung aufgefordert, sondern erklärt, der Aufwuchs gehe gemäß § 6 der Allgemeinen Pachtbedingungen in das Eigentum des Verpächters über. Damit wurde zugleich ein Wegnahmerecht des Klägers geleugnet. Schied hiernach aber aus der Sicht des Klägers die in erster Linie in § 6 Nr. 3 der Allgemeinen Pachtbedingungen vorgesehene Wegnahme der Pflanzen aus, so läßt sich dem Schreiben - bei objektiver Betrachtungsweise - kein anderer Sinn entnehmen, als daß hinsichtlich des Baumschulbewuchses eine Abwicklung nach der zweiten Alternative des § 6 Nr. 3 mit einer Entschädigung des Klägers erfolgen sollte.

Daß der Kläger das Schreiben abweichend von seinem objektiven Erklärungswert tatsächlich nicht in diesem Sinne verstanden habe, ergibt sich entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts nicht aus seinem Antwortschreiben vom 9. Juni 1981. Das Berufungsgericht meint, das abweichende Verständnis des Klägers folge aus der Formulierung dieses Schreibens. Diese nicht näher begründete Annahme ist jedoch unzutreffend. Die in dem Schreiben verwendeten Formulierungen ("den von Ihnen gewollten Eigentumserwerb ... nehme ich an", "... ist das Eigentum, wie von Ihnen gewollt, auf Sie übergegangen" und "ich erlaube mir daher, Ihnen anbei meine Rechnung über die Pflanzen in Höhe von ... zu überreichen") deuten vielmehr auf das Gegenteil hin.

bb) Ein Verständnis des Schreibens vom 2. Juni 1981 in dem vom Berufungsgericht angenommenen Sinne läßt sich auch nicht bei Berücksichtigung der im Berufungsurteil genannten Schreiben des Beklagten vom 6. Januar, 18. Februar und 28. April 1981 rechtfertigen, in denen der Kläger erfolglos zur Räumung aufgefordert worden war. Das in diesem Räumungsbegehren möglicherweise zum Ausdruck gebrachte Interesse an der Entfernung der Pflanzen allein spricht - von der maßgeblichen Sicht des Klägers aus betrachtet - nicht dagegen, in dem späteren Schreiben vom 2. Juni 1981 das - die Entschädigungspflicht des Beklagten auslösende - Verlangen nach dem Verbleib der Pflanzen zu sehen.

Etwas anderes könnte allenfalls gelten, wenn der Bewuchs für den Beklagten wertlos und dies dem Kläger erkennbar gewesen wäre. Das Berufungsgericht ist zwar von einer solchen Sachlage ausgegangen. Es hat hierbei aber - was die Revision zu Recht rügt - den Beibringungsgrundsatz verletzt, nach welchem das Gericht Tatsachen, die nicht vorgebracht worden sind, nicht berücksichtigen darf. Daß die Baumschulpflanzen für den Beklagten wertlos gewesen seien, hat keine der Parteien behauptet, so daß das Berufungsgericht die "Wertlosigkeit" der Pflanzen bei der Auslegung nicht in Betracht ziehen durfte.

b) Die rechtsfehlerhafte Auslegung des Berufungsgerichts hat zur Folge, daß eine das Revisionsgericht bindende tatrichterliche Auslegung der im Schreiben vom 2. Juni 1981 enthaltenen Erklärung nicht vorliegt. Da der der Auslegung

zugrundegelegende Sachverhalt abschließend beurteilt werden kann, kann der erkennende Senat die Tragweite der Erklärung durch eigene Auslegung bestimmen (BGH-Urteil vom 20. Dezember 1983 aaO S. 272 unter II 2 c m.w.N.). Diese führt nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen (A II 2 a und b) zu dem Ergebnis, daß - wie schon das Landgericht zutreffend angenommen hat - in dem Schreiben vom 2. Juni 1981 das Verbleiben des Baumschulbewuchses auf den Pachtgrundstücken gemäß § 6 Nr. 3 der Allgemeinen Pachtbedingungen verlangt wurde.

3. Über die für diesen Fall vertraglich vorgesehene Entschädigungspflicht kann der Senat endgültig entscheiden, weil der Sachverhalt keiner weiteren Aufklärung mehr bedarf. Die Klage erweist sich insoweit dem Grunde nach als gerechtfertigt.

a) Das Berufungsgericht hat zwar nicht festgestellt, daß der Verfasser des Schreibens vom 2. Juni 1981 Vollmacht zur Abgabe von Willenserklärungen für den Beklagten besaß; es hat eine solche Vollmacht lediglich "unterstellt". Sie ist indessen unstreitig. Der Kläger hat die Vollmacht des Verfassers des Schreibens ausdrücklich behauptet, und der Beklagte hat sie ausweislich des Tatbestandes des Berufungsurteils und der darin in Bezug genommenen Schriftsätze sowie ausweislich der Sitzungsniederschriften nicht bestritten. Zudem ergibt sie sich aus § 15 Nr. 1 der Allgemeinen Pachtbedingungen. Darin ist bestimmt, daß die Vertretung des Verpächters gegenüber dem Pächter dem Forstamt obliegt, hier also dem Forstamt C [REDACTED], von dem das Schreiben vom 2. Juni 1981 stammt.

b) Die vom Beklagten gegenüber dem Entschädigungsanspruch des Klägers erhobene Verjährungseinrede, mit der sich das Berufungsgericht von seinem Standpunkt aus nicht zu befassen brauchte, greift nicht durch. Zu Unrecht meint der Beklagte, der Anspruch unterfalle der Vorschrift des § 558 Abs. 1 BGB, wonach Verwendungsersatzansprüche des Mieters - und damit gemäß § 581 Abs. 2 BGB auch des Pächters - in sechs Monaten nach Beendigung des (Miet-) Pachtverhältnisses verjähren. Diese Frist wäre zwar bei Klageeinreichung bereits abgelaufen gewesen. Wie aber schon das Landgericht zutreffend ausgeführt hat, handelt es sich bei dem vorliegenden vertraglichen Entschädigungsanspruch nicht um einen Anspruch auf Ersatz von Verwendungen. Verwendungen auf die (Miet-) Pachtsache sind solche Maßnahmen, die darauf abzielen, den Bestand der (Miet-) Pachtsache zu erhalten, wiederherzustellen oder zu verbessern. Davon kann jedoch bei Baumschulpflanzen schon deshalb keine Rede sein, weil sie naturgemäß nur zu einem vorübergehenden Zwecke mit dem Pachtgrundstück verbunden werden und deshalb auch - wovon der Beklagte in den Vorinstanzen selbst zutreffend ausgegangen ist - nicht durch ihre Verbindung mit dem Grund und Boden Eigentum des Grundstückseigentümers werden (§ 95 BGB). Der Revisionsbeklagte macht geltend, die Parteien hätten in § 12 der Allgemeinen Pachtbedingungen den Baumschulbewuchs vertraglich zu - der Verjährungsvorschrift des § 558 BGB unterfallenden - Verwendungen erklärt. Dies kann der Regelung des § 12 indessen weder allein noch im Zusammenhang mit den sonstigen Bestimmungen der Allgemeinen Pachtbedingungen entnommen werden. Es braucht daher nicht entschieden zu werden, ob die Vertragsparteien es in der Hand haben zu bestimmen, was als Verwendung zu gelten hat oder nicht.

B. Das angefochtene Urteil war auch abzuändern, soweit das Berufungsgericht dem mit der Widerklage geltend gemachten Räumungsbegehren des Beklagten stattgegeben hat. Dieses hat lediglich die Entfernung des Baumschulbewuchses zum Gegenstand. Darauf hat der Beklagte aber keinen Anspruch, weil er - wie dargelegt - rechtswirksam den Verbleib der Gewächse auf dem Pachtgrundstück verlangt hat.

C. Hinsichtlich der vom Beklagten beanspruchten Entschädigung für die Baumschulgewächse und des Räumungsbegehrens des Beklagten waren nach alledem das Berufungsurteil abzuändern und das erstinstanzliche Urteil wiederherzustellen. Zur Entscheidung über die noch nicht entscheidungsreife Höhe des Entschädigungsanspruches war die Sache an das Landgericht zurückzuverweisen.

Die Entscheidung über die Kosten der Rechtsmittelinstanzen, bei der die teilweise Nichtannahme der Revision zu berücksichtigen war, beruht auf § 92 Abs. 1 ZPO.

Braxmaier

Wolf

Treier

Dr. Brunotte

Groß