

V BLw 86/53B e s c h l u ß

In der Landwirtschaftssache

der Eheleute Johann B. [REDACTED] und Margarete geb. E. [REDACTED]
in O. [REDACTED]-St. [REDACTED], H. [REDACTED]weg [REDACTED],

Antragsgegner, Beschwerde- und Rechtsbeschwerdeführer,
vertreten durch Rechtsanwalt [REDACTED] in [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED],

g e g e n

den Kaufmann Franz R. [REDACTED] in O. [REDACTED]-St. [REDACTED], H. [REDACTED]weg [REDACTED]

Antragsteller, Beschwerde- und Rechtsbeschwerdegegner,
vertreten durch Rechtsanwalt [REDACTED] in [REDACTED]

wegen Herausgabe des Pachtgegenstandes

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat für
Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 16. Februar 1954
unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche, der Bundes-
richter Dr. Hückinghaus und Dr. Piepenbrock sowie der landwirt-
schaftlichen Beisitzer Feldmann und Töpsch

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluss
des 8. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in
Düsseldorf vom 9. September 1953 wird auf Kosten
der Antragsgegner zurückgewiesen, die dem Antrag-
steller auch die außerhalb des Rechtsbeschwerde-
verfahrens entstandenen Kosten zu erstatten haben.

G r ü n d e:

I.

Die Antragsgegner haben im Jahre 1939 eine Grundfläche von 5,4 Morgen gepachtet. Das Land, das noch urbar gemacht werden mußte, wurde den Antragsgegnern von einem Pächter des damaligen Grundstückseigentümers in Unterpacht gegeben. In den folgenden Jahren haben die Antragsgegner das Land kultiviert und auf einem Teil des Grundstücks eine Wohnbaracke errichtet. Nach ihren eigenen Angaben haben sie zunächst für die gesamte Pachtfläche nur 30 RM und nach der Kultivierung, die im wesentlichen im Jahre 1942 abgeschlossen war, 10 RM je Morgen jährlich an Pacht gezahlt. Nachdem die Wohnbaracke im Jahre 1942 bei einem Luftangriff zerstört worden war, wurde auf dem alten Fundament mit Mitteln des Kriegsschädenamts ein Behelfsheim aus Stein erbaut. Im Jahre 1944 erwarb der Antragsteller den Grundbesitz zu Eigentum. In der Nähe des Behelfsheims errichtete er ein Haus, bei dessen Bau ihm die Antragsgegner durch Lieferung von Material, Versorgung der Arbeiter sowie durch Tag- und Nachtwachen halfen. Über die Höhe der Vergütung für diese Leistungen entstanden Meinungsverschiedenheiten. Als der Antragsteller nach der Währungsumstellung den Abschluss eines schriftlichen Pachtvertrages anregte, verlangten die Antragsgegner Abrechnung über ihre Leistungen. Nach längerer Verhandlung unterzeichneten die Antragsgegner am 25. Oktober 1948 folgende Empfangsbescheinigung:

"Ich bestätige hiermit, nach Zahlung eines Betrages von 3000 RM = 300 DM keinerlei Forderungen gegen den Kaufmann Franz R., O.-St., H. weg, zu haben, gleichviel auf welchem Rechtsgrunde sie beruhen, ob bekannte oder unbekannte."

- 3 -

Der Betrag von 300 DM wurde sofort in bar vom Antragsteller gezahlt. Gleichzeitig schlossen die Parteien einen schriftlichen Vertrag, wonach der Antragsteller den Antragsgegnern die in ihrem Besitz befindliche Grundfläche für die Zeit vom 1. November 1948 bis zum 31. Oktober 1951 verpachtete. Die Pachtzeit sollte sich um weitere drei Jahre verlängern, wenn nicht zwei Monate vor dem 31. Oktober 1951 seitens eines Beteiligten eine schriftliche Kündigung erfolgte. Der Pachtzins wurde auf 20 DM jährlich je Morgen festgesetzt, nachdem die Antragsgegner bei den Verhandlungen über die Höhe der Pacht wiederholt darauf hingewiesen hatten, dass sie das Land ja erst urbar gemacht hätten. Im § 4 des Pachtvertrages genehmigte der Verpächter nachträglich die Errichtung des Behelfsheims und der vorhandenen Schuppen. Die Parteien sind darüber einig, dass die Baulichkeiten nur zu einem vorübergehenden Zweck errichtet wurden und Eigentum der Pächter sind.

Durch Einschreibebrief vom 28. August 1951 hat der Antragsteller das Pachtverhältnis zum 31. Oktober 1951 gekündigt. Da die Pächter die Rechtzeitigkeit der Kündigung bestritten, beantragte der Verpächter beim Landwirtschaftsgericht zunächst die Feststellung, dass die Kündigung rechtzeitig erfolgt sei. Im Verhandlungstermin vom 2. April 1952 schlossen die Parteien folgenden Teilvergleich:

"Die Parteien sind sich darüber einig, dass der Antragsteller zur Befriedigung seiner landwirtschaftlichen Bedürfnisse das von den Antragsgegnern gepachtete Land schon jetzt bearbeiten kann. Soweit der Antragsteller von den Antragsgegnern gedüngte, eingesäte, oder sonst bewachsene Flächen in Angriff nimmt, soll er hierfür die ortsübliche Entschädigung in bar an die Antragsgegner entrichten. Die Höhe der Entschädigung sollen der Ortslandwirt Frohne und der beisitzende Richter Reinhardt festsetzen."



Die Pächter gaben darauf das Land bis auf den Teil, auf dem das Behelfsheim und die Schuppen stehen, und 1/2 Morgen Wiese an den Verpächter heraus. Eine Fläche von 1 Morgen, die mit Roggen bebaut war, wurde nach der Aberntung durch die Pächter im Herbst 1952 zurückgegeben. Die vom Verpächter zu zahlende Entschädigung belief sich nach dem auf Grund des Vergleichs erstatteten Gutachten auf insgesamt 3439,75 DM. Dabei sind für die Kultivierung 1375 DM, für das mit Roggen bebaute Grundstück 375 DM und für die vorhandenen Zäune 500 DM eingesetzt.

Der Verpächter hat alsdann beantragt, die Pächter zur Herausgabe des noch in ihrem Besitz befindlichen Pachtlandes zu verurteilen. Das Landwirtschaftsgericht hat diesem Antrag stattgegeben, den Pächtern jedoch für den mit dem Behelfsheim bebauten Grundstücksteil eine Räumungsfrist bis zum 31. Oktober 1952 zugebilligt. Das Oberlandesgericht hat diese Entscheidung auf die sofortige Beschwerde der Antragsgegner aufgehoben und die Sache an das Landwirtschaftsgericht zurückverwiesen, weil das Amtsgericht nicht über den von den Pächtern erhobenen Entschädigungsanspruch entschieden habe. In dem erneuten Verfahren erster Instanz hat der Verpächter seinen Räumungsantrag auf die Entfernung des Behelfsheims und der sonstigen Anlagen ausgedehnt. Die Pächter haben um Abweisung des Antrages gebeten, sofern der Verpächter nicht für die Kultivierungsarbeiten und die Übernahme gedüngter und vorbereiteter Landflächen einschließlich der Anpflanzungen eine Entschädigung von 3000 DM zahlen, ferner 1/2 Morgen Land übereignen und darauf das Behelfsheim auf seine Kosten wieder aufbauen werde.

Das Landwirtschaftsgericht hat unter Zubilligung einer Räumungsfrist für das Behelfsheim bis zum 31. Oktober 1953 die Pächter verurteilt, das Pachtland herauszugeben und dabei das Behelfsheim, die Schuppen, Zäune, Obstbäume und Sträucher zu entfernen; die an die Pächter zu zahlende Entschädigung auf

593,75 DM festgesetzt und die weitergehenden Ansprüche der Antragsgegner zurückgewiesen. Auf die sofortige Beschwerde, mit der die Pächter in erster Linie die Zurückweisung des Räumungsantrages, in zweiter Linie die Zahlung einer Entschädigung von insgesamt 3000 DM, die Übereignung von 1/2 Morgen Land und den Wiederaufbau des Behelfsheims auf Kosten des Verpächters fordern, hat das Oberlandesgericht den Räumungsausspruch auf das restliche Pachtland und die Entfernung des Behelfsheims und der Schuppen beschränkt, die vom Verpächter zu zahlende Entschädigung auf 1189 DM erhöht, die weitergehenden Anträge beider Parteien zurückgewiesen und für das Behelfsheim den Pächtern eine Räumungsfrist bis zum 30. April 1954 gewährt. Hiergegen richtet sich die Rechtsbeschwerde, mit der die Pächter ihre bisherigen Anträge weiterverfolgen. Der Verpächter bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

II.

A. Die Zulässigkeit der Rechtsbeschwerde richtet sich gemäss § 58 LWVG, da der angefochtene Beschluss vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes erlassen ist, nach den bisher geltenden Vorschriften (§§ 2 LVR, 44 Abs 9 LVO, 24 KostO). Der Beschwerdewert bestimmt sich, weil der Wert des Hilfsantrages den Wert des Hauptantrages übersteigt, nach dem höheren Wert des Hilfsantrages. Nach der vom Senat eingeholten Auskunft des Oberstadtdirektors der Stadt O [REDACTED] ist 1/2 Morgen Land, dessen Übereignung die Antragsgegner begehren, nach dem für Grundstücke gleicher Art und Lage in den letzten Jahren erzielten Durchschnittskaufpreis von 0,60 DM je qm mit 765,90 DM zu bewerten. Die Kosten für den Abbruch des Behelfsheims belaufen sich nach der vorerwähnten Auskunft auf rund 300 DM, während der Wiederaufbau des Gebäudes an anderer Stelle bei Berücksichtigung der Tatsache, dass ein Teil des Materials wieder verwandt werden kann, rund

4000 DM kosten würde. Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerdeverfahren beträgt danach 6000 bis 7000 DM. Der für die Zulässigkeit der Rechtsbeschwerde erforderliche Beschwerdewert ist somit erreicht (§ 2 Abs 1 LVR).

B. Die Rechtsbeschwerde kann jedoch keinen Erfolg haben.

1. Das Pachtverhältnis lief auf Grund der Kündigung am 31. Oktober 1951 ab. Die Pächter sind deshalb nach § 591 BGB zur Herausgabe des restlichen Pachtlandes verpflichtet. Der Räumungsanspruch erstreckt sich auch auf die Entfernung des Behelfsheims und der von den Pächtern errichteten Schuppen. Die Baulichkeiten sind, da sie nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden sind (§ 95 BGB), nach der zutreffenden Auffassung beider Parteien Eigentum der Pächter. Es ist nicht ersichtlich, weshalb der Verpächter, wie die Pächter meinen, verpflichtet sein soll, die Bauten zu übernehmen. Eine Vereinbarung haben die Parteien hierüber nicht getroffen. Die Tatsache allein, dass der Verpächter in Kenntnis der vorhandenen Baulichkeiten das Pachtgrundstück erworben hat, vermag eine Verpflichtung des Verpächters zur Übernahme der Gebäude nicht zu begründen. Der Verpächter ist deshalb auch nicht verpflichtet, den Pächtern für das Behelfsheim, die Schuppen und die Zäune eine Entschädigung zu zahlen. Um notwendige Verwendungen, für welche die Pächter nach §§ 581 Abs 2, 547 BGB Ersatz verlangen könnten, handelt es sich bei diesen Anlagen der Pächter nicht. Auch nach den Vorschriften über die Geschäftsführung ohne Auftrag läßt sich ein Ersatzanspruch nicht begründen, weil die Pächter bei der Errichtung der Bauten kein fremdes Geschäft besorgt, sondern im eigenen Interesse gehandelt haben (§§ 547 Abs 2, 677 ff BGB). Ein Anspruch aus § 999 Abs 2 BGB scheidet aus, weil diese Bestimmung nur ersatzfähige Verwendungen im Sinne der §§ 994, 996 BGB betrifft, die hier nicht vorliegen.

2. Der Anspruch der Pächter auf Übereignung von 1/2 Morgen Land und Wiederaufbau des Behelfsheims an anderer Stelle ist nicht begründet. Die Sachverständigen hatten in ihrem auf Grund des Teilvergleichs vom 2. April 1952 erstatteten Gutachten angeregt, der Antragsteller möge zur Regelung der gesamten Differenzen anstelle einer vollen Auszahlung der von ihnen errechneten Entschädigungssumme den Antragsgegnern eine Parzelle von 1/2 Morgen zu Eigentum übertragen und dort auf seine Kosten eine Wohnbaracke aufbauen. Der Verpächter hat daraufhin einen Vergleichsvorschlag gemacht, wonach er den Pächtern 1/2 Morgen Land kostenlos zur Verfügung stellen wollte, um ihnen Gelegenheit zu geben, das Behelfsheim und die Schuppen dort wieder aufzubauen. Die Antragsgegner haben sich damit jedoch nicht zufrieden gegeben, sondern ausser einer Barentschädigung die Übereignung von 1/2 Morgen Land und den Wiederaufbau des Behelfsheims auf Kosten des Verpächters gefordert. Für einen solchen Anspruch fehlt, wie das Oberlandesgericht zutreffend annimmt, jede Rechtsgrundlage.

3. Zu dem Anspruch auf Wert- oder Verwendungsersatz für die Kultivierung des Landes führt das Beschwerdegericht aus: Den Pächtern seien die Grundstücke im Jahre 1939 zu einem besonders günstigen Pachtzins, der zunächst nur 30 RM jährlich für die gesamte Fläche betragen habe, überlassen worden. Von der Beendigung der Kultivierung bis zum Jahre 1948 hätten die Pächter das Land zu einem Pachtzins genutzt, der weniger als die Hälfte der üblichen Pacht betragen habe. Unter diesen Umständen müsse angenommen werden, dass die Antragsgegner die Kultivierung des Landes mit der zumindest stillschweigenden Abrede übernommen hätten, dafür bei Beendigung der Pacht jedenfalls dann keinen Ersatz zu verlangen, wenn das Pachtverhältnis eine angemessene Zeit gedauert habe. Dies entspreche auch der üblichen Handhabung. Die Aufwendungen für die Kultivierung und der dadurch geschaffene höhere Wert der Grundstücke würden in solchen Fällen durch die langjährige

Nutzung und die verbilligte Pacht abgegolten. Abgesehen hiervon stehe einem Ersatzanspruch auch die beim Abschluss des Pachtvertrages von den Pächtern unterzeichnete Ausgleichsquittung entgegen, zumal da gerade die Kultivierung des Landes durch die Antragsgegner Gegenstand der vorhergehenden Pachtverhandlungen gewesen sei. Die Quittung umfasse deshalb auch etwaige Ansprüche der Antragsgegner wegen der Kultivierung des Landes.

Die Rechtsbeschwerde macht hierzu lediglich geltend, das Oberlandesgericht habe den Anspruch auf Wert- oder Verwendungsersatz zu Unrecht verneint, weil es den Sachverhalt rechtsirrtümlich gewürdigt und den § 99 Abs 2 BGB (richtig: § 999 Abs 2) angewendet habe.

Ob die Aufwendungen der Pächter für die Kultivierung des Landes im Rahmen des Pachtvertrages als notwendige Verwendungen im Sinne der §§ 581 Abs 2, 547 Abs 1 BGB anzusehen sind, mag dahingestellt bleiben. Wenn dies der Fall sein sollte, würde einem Ersatzanspruch der Pächter die vom Oberlandesgericht ohne Rechtsverletzung festgestellte Vereinbarung entgegenstehen, wonach die Aufwendungen der Pächter durch den niedrig bemessenen Pachtzins und die langjährige Nutzung der Grundstücke abgegolten werden sollten. Auch soweit das Beschwerdegericht die Behauptung des Verpächters, mit der Zahlung des Betrages von 300 LM sollten alle aus irgendeinem Rechtsgrunde etwa bestehenden Ansprüche der Pächter und damit auch etwaige Ersatzansprüche für die Kultivierung für die Folgezeit ausgeschlossen werden, durch den Inhalt der Empfangsbescheinigung vom 25. Oktober 1948 für bewiesen erachtet, handelt es sich um eine tatsächliche Feststellung, die eine Rechtsverletzung nicht erkennen lässt und deshalb für das Beschwerdegericht bindend ist. Damit entfällt ein Ersatzanspruch für die Kultivierungsarbeiten, auch soweit ein solcher Anspruch gemäss §§ 581 Abs 2, 547 Abs 2 BGB aus den Vorschriften

über die Geschäftsführung ohne Auftrag oder aus § 999 Abs 2 BGB hergeleitet werden könnte.

Wegen der Höhe der auf Grund des Teilvergleichs vom 2. April 1952 vom Verpächter zu zahlenden Entschädigung verweist die Rechtsbeschwerde auf das Gutachten der Landwirtschaftskammer, das der Entscheidung zugrunde gelegt werden müsse; mit diesem Gutachten ist offensichtlich das Gutachten gemeint, das der Ortslandwirt F. und ein Landwirtschaftsrichter im Einvernehmen mit der Landwirtschaftsbehörde erstattet haben. Das Oberlandesgericht hat, ohne dass ein Rechtsirrtum ersichtlich wäre, bei der Bemessung der Höhe der Entschädigung von dem von den Sachverständigen geschätzten Gesamtbetrag von 3439,75 DM lediglich die vom Verpächter nicht zu erstattenden Aufwendungen, nämlich die Kultivierungskosten in Höhe von 1375 DM, einen Betrag von 375 DM für eine mit Roggen bestandene Fläche, welche die Pächter noch selbst abgeerntet haben, und für die vorhandenen Zäune einen Betrag in Höhe von 500 DM abgesetzt, im übrigen die Entschädigung entsprechend dem Gutachten der Sachverständigen festgesetzt. Ein weitergehender Anspruch steht den Pächtern nicht zu.

- 10 -

4. Die Rechtsbeschwerde musste deshalb, da die angefochtene Entscheidung auch sonst keine Rechtsverletzung erkennen läßt, als unbegründet zurückgewiesen werden.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 59 LWVG,
§ 10 LVR in Verbindung mit §§ 42, 43, 50, 51 LVO.

Dr. Tasche

Dr. Hückinghaus

Dr. Piepenbrock