

- 17a

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

BGB § 558

Mit der Veräußerung des Pachtgegenstands endet
im Sinne des § 558 Abs. 2 BGB das Pachtverhältnis
hinsichtlich der Ansprüche des Pächters auf Ersatz
von Verwendungen.

BGH, Urt. v. 19. März 1965 - V ZR 268/62
OLG Düsseldorf
LG Wuppertal

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 268/62

URTEIL

Verkündet am
19. März 1965
H i r t h
Justizangestellter

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Landwirts Rudolf E l [REDACTED] in
G [REDACTED] (Rhld), Gut He [REDACTED],

Klägers, Widerbeklagten, Berufungs-
klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

1. den Landwirt Robert K [REDACTED] in G [REDACTED] (Rhld),
Gut He [REDACTED],
2. Frau Frieda K i [REDACTED] geb. Kö [REDACTED] in Me [REDACTED]-
[REDACTED], Dü [REDACTED] Straße [REDACTED],
3. Frau Frieda K e [REDACTED] geb. K [REDACTED] in Rh [REDACTED]-
[REDACTED], R [REDACTED]straße [REDACTED],
4. Frau Emmi K [REDACTED] geb. Gi [REDACTED] in H [REDACTED]
(Westf), B [REDACTED]straße [REDACTED],
5. Fräulein Anna B r [REDACTED] in Wi [REDACTED],
Ge [REDACTED] Straße [REDACTED],

Beklagte, Widerkläger, Berufungs-
beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED]. [REDACTED].
[REDACTED] - .

ltu

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 9. März 1965 unter Mitwirkung der Bundesrichter Schuster, Dr. Piepenbrock, Dr. Rothe, Offterdinger und Dr. Grell

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Düsseldorf vom 9. November 1962 wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen.

Tatbestand:

Der Kläger pachtete durch schriftlichen Vertrag vom 22. Februar 1938 von den Erben K. das Landgut He. bei G. Der Vertrag wurde zweimal verlängert und läuft bis 31. März 1965. Die Beklagten haben Ende 1957 das Pachtgut an die Stadt E. verkauft, die am 7. März 1958 als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen wurde.

Anlässlich der Veräußerung des Grundstücks hat der Kläger von den Beklagten gemäß §§ 547, 581 Abs. 2 BGB Ersatz von Verwendungen, die er im wesentlichen in der Zeit von 1943 bis 1952 auf das Pachtgrundstück gemacht haben will, und Schadensersatz verlangt. Bei den Verwendungen handelt es sich um 15 Posten im Gesamtbetrag



von mehr als 22 000 DM, von denen der Kläger jeweils einen Teilbetrag geltend gemacht hat.

Die Teilforderungen für Verwendungen machen zusammen 7 500 DM aus. Darüber hinaus hat der Kläger einen Teilbetrag von 500 DM aus einem auf 1 542 DM bezifferten Schadensersatzanspruch eingeklagt; den er daraus herleitet, daß die Beklagten seiner Behauptung zufolge bei einem Holzeinschlag Wege und Zäune beschädigt haben und ihm dabei ein Ausfall in der Heuernte entstanden ist. Er hat am 30. Dezember 1960 um den Erlass eines Zahlungsbefehls nachgesucht und demgemäß später beantragt, die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an ihn 8 000 DM nebst 4 % Zinsen seit 20. März 1957 zu zahlen.

Die Beklagten haben beantragt, die Klage abzuweisen.

Sie haben die Ansprüche des Klägers nach Grund und Höhe bestritten und in erster Linie Verjährung eingewandt.

Sie haben ferner Widerklage erhoben und beantragt festzustellen, daß dem Kläger über den eingeklagten Anspruch hinaus keinerlei Verwendungs-, Schadensersatz- und Bereicherungsansprüche auf Grund des Pachtvertrags vom 22. Februar 1938 nebst Nachträgen vom 28. September 1949 und 28. März 1953 gegen die Beklagten zustehen.

Der Kläger hat beantragt, die Widerklage abzuweisen.

Das Landgericht hat durch Teilurteil, soweit der Kläger Verwendungsansprüche von zusammen 7 500 DM geltend gemacht hat, die Klage abgewiesen und die Entscheidung im Übrigen vorbehalten.

Im zweiten Rechtszug hat der Kläger die Klageforderung nicht mehr auf die bisher angegebenen Teilbeträge, sondern auf den vollen Betrag der behaupteten Aufwendungen, und zwar im Eventualverhältnis in der Reihenfolge der geltend gemachten Einzelposten gestützt. Außerst hilfsweise hat er seine Klage mit dem im ersten Rechtszug noch teilweise rechtshängigen Schadensersatzanspruch von insgesamt 1 542 DM begründet.

Er hat nach Erweiterung seiner ursprünglich auf Zahlung von 2 000 DM beschränkten Berufung beantragt, unter teilweiser Abänderung des angefochtenen Urteils die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an ihn 5 000 DM nebst 4 % Zinsen seit 20. März 1959 zu zahlen.

Die Beklagten haben beantragt, die Berufung zurückzuweisen.

Das Oberlandesgericht hat die Berufung zurückgewiesen und die Revision zugelassen.

Mit der Revision verfolgt der Kläger sein bisheriges Begehren weiter. Die Beklagten bitten, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

A) Das Oberlandesgericht führt aus, Verwendungsansprüche richteten sich gegen denjenigen, der zur Zeit der Verwendung als Vermieter Vertragspartei des Mieters sei. Dieses Schuldverhältnis werde von einer Veräußerung des Grundstücks nicht berührt. Nach § 571 Satz 1 BGB werde der Erwerber des Grundstücks nicht Sonderrechtsnachfolger des Eigentümers in seiner Vermieterstellung, sondern trete lediglich in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Verpflichtungen mit Wirkung für die Zukunft ein. Daraus folge, daß das Mietverhältnis im Sinne des § 558 BGB mit der Veräußerung rechtlich beendet werde. Die kurze Verjährung diene in erster Linie einer schnellen Abwicklung der gegenseitigen Ansprüche des Vermieters und Mieters. Sie erfahre ihre Rechtfertigung u.a. darin, daß der Gesetzgeber die Verjährung der Ansprüche, die sonst im allgemeinen mit ihrer Entstehung beginne, schon bis zur Beendigung des Mietverhältnisses ausgesetzt habe, um die Beziehung der Vertragspartner während der Dauer ihrer beiderseitigen vertraglichen Bindung durch den Zwang zur Geltendmachung solcher Ansprüche nicht unnötig zu belasten. Dieser Gesichtspunkt entfalle hinsichtlich der Ansprüche gegen den ausscheidenden Vermieter, wenn das Mietverhältnis mit einem neuen Eigentümer fortgesetzt werde. Es bestehe deshalb kein Bedürfnis dafür, den

Beginn der Verjährungsfrist in diesem Falle bis zu einer Beendigung dieses mit einem neuen Vertragspartner fortgesetzten Mietverhältnisses auszusetzen, zumal der ausscheidende Vermieter die Dauer des Mietverhältnisses weder übersehen noch beeinflussen könne. Der Grundgedanke des § 571 BGB rechtfertige ebenfalls keine andere Beurteilung der streitigen Verjährung. Denn der Schutz des Mieters nach dieser Vorschrift beschränke sich, abgesehen von der Sonderbestimmung des Absatz 2, allein darauf, dem Mieter trotz des Eigentumswechsels am Grundstück sein Mietrecht zu den bisherigen Bedingungen zu erhalten. Ein darüber hinausgehendes schutzwürdiges Interesse des Mieters, hinsichtlich seiner gegen den bisherigen Vermieter entstandenen schuldrechtlichen Ansprüche das Mietverhältnis mit diesem als fortbestehend gelten zu lassen, könne nicht anerkannt werden. Die Verjährung der Verwendungsansprüche des Klägers habe demnach im vorliegenden Falle mit dem Übergang des Eigentums am Pachtgrundstück auf die Stadt E am 7. März 1958 begonnen, sie sei am 7. September 1958 abgelaufen.

B) Hiergegen wendet die Revision ein, schon der eindeutige Wortlaut der §§ 558 Abs. 2, 571 BGB in Verbindung mit § 581 Abs. 2 BGB stehe der Annahme entgegen, die Veräußerung bewirke die Beendigung des Pachtverhältnisses. Es komme nicht darauf an, ob der bisherige Verpächter mit der Veräußerung des Pachtgegenstandes aus dem Pachtverhältnis ausgeschieden sei. Die Verjährungsfrist beginne erst mit der rechtlichen Beendigung des nach dem

Ausscheiden fortbestehenden Pachtverhältnisses. Etwas anderes ergebe sich auch nicht aus dem Sinn der beiden gesetzlichen Bestimmungen. Der Normzweck des § 558 Abs. 2 BGB sei allein darin zu sehen, daß binnen kurzer Frist nach Beendigung des Pachtverhältnisses die Ersatzansprüche geltend gemacht werden müssen, weil das Interesse beider Vertragsteile eine rasche Auseinandersetzung erfordere. Die vom Berufungsgericht vertretene Ansicht würde dazu führen, daß es im freien Belieben des Verpächters stünde, ohne Rücksicht auf die vereinbarte Vertragsdauer das Rechtsverhältnis zu beenden und die kurze Verjährungsfrist in Lauf zu setzen. Wenigstens bis zum Ablauf der vertraglich vereinbarten Zeit brauche der Kläger als Pächter nicht mit einem Beginn der Verjährungsfrist zu rechnen. Da nach dem Berufungsurteil eine Veräußerung des Pachtgegenstandes die kurze Verjährungsfrist des § 558 Abs. 2 BGB in Lauf setze, könne es dem Pächter widerfahren, daß seine Erstattungsansprüche verjährten, ohne daß er überhaupt von den tatsächlichen Voraussetzungen eines vorzeitigen Verjährungsbeginns etwas erfahre. Dem Kläger sei auch von den Beklagten nie etwas über die Veräußerung des Pachtgegenstandes mitgeteilt worden. Da nach § 558 Abs. 1 und 2 BGB die Ansprüche des Pächters auf Verwendungsersatz und Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung gleichzeitig verjährten, müßte der Pächter vom Standpunkt des Berufungsurteils aus im Falle der Veräußerung zunächst sein Wegnahmerecht ausüben und alsdann die weggenommene Einrichtung sofort wieder für die

Zeit der Vertragsdauer erneut anbringen, um seinen Anspruch auf Gestattung der Wegnahme nicht verjähren zu lassen. Schließlich zwingt auch der Sinn des § 571 BGB zu einer Ablehnung der vom Oberlandesgericht vertretenen Ansicht. Diese Vorschrift wolle den Pächter vor einer vertragswidrigen Abwicklung des Schuldverhältnisses und allen damit verbundenen nachteiligen Folgen schützen. Zu den letzteren gehöre auch ein vorzeitiger, entgegen den getroffenen Vereinbarungen eintretender Beginn der ohnehin kurz bemessenen Verjährung.

C) Die Angriffe haben keinen Erfolg.

Das Oberlandesgericht geht, ohne daß die Revision dies beanstandet, davon aus, daß es sich nur um Verwendungen im Sinne des § 547 BGB handelt, für die der Kläger Ersatz fordert. Es kann dahingestellt bleiben, ob das auf alle 15 Positionen zutrifft, die in erster Linie zur Begründung der Klageforderung angeführt sind, oder sich darunter Einrichtungen im Sinne des § 547 Abs. 2 a.F. BGB befinden, also bewegliche körperliche Sachen, die mit der Pachtsache zusätzlich und erkennbar verbunden worden sind, um deren wirtschaftlichem Zweck zu dienen (vgl. RG DR 1944, 490; Weber in Deutsches Wohnungs-Archiv 1939, 15, 16). Hinsichtlich der Einrichtungen, die nicht Verwendungen sind, steht dem Pächter nach § 547 Abs. 2 BGB nur ein Wegnahmerecht zu. Ein solches Recht macht der Kläger hier nicht geltend. Da aber die Klageforderung auch, soweit sie nicht Einrichtungen, sondern Verwendungen (vgl. hierzu BGHZ 10, 171,

177) betrifft, nicht zugesprochen werden kann, bleibt es unschädlich, daß das Berufungsgericht die 15 Einzelpositionen in dieser Beziehung nicht näher erörtert hat. Zutreffend hat das Oberlandesgericht auch nicht weiter untersucht, ob die Ansprüche des Klägers auf den Bestimmungen des Pachtrechts, der Geschäftsführung ohne Auftrag oder der ungerechtfertigten Bereicherung beruhen. Sämtliche Ansprüche des Pächters auf Ersatz von Verwendungen verjähren nach § 558 BGB in sechs Monaten (Urteil des BGH vom 12. Mai 1959, VIII ZR 43/58; LM BGB § 558 Nr. 2).

Ohne Rechtsirrtum hat das Oberlandesgericht ferner den Verwendungsanspruch als schuldrechtlichen Anspruch gegen denjenigen Verpächter angesehen, der zur Zeit der Verwendung Vertragspartner des Pächters ist. Ihm ist weiterhin darin beizutreten, daß dieser Anspruch von einer Veräußerung des Pachtgegenstandes nicht berührt wird, auch wenn man grundsätzlich die Wirkung der §§ 571, 581 Abs. 2 BGB in dem Übergang des ganzen Pachtverhältnisses nach der aktiven und passiven Seite sieht (Urteil des BGH vom 28. Juni 1961, VIII ZR 46/60; LM BGB § 571 Nr. 4).

Unter Beendigung des Pachtverhältnisses im Sinne des § 558 Abs. 2 BGB ist, wie das Berufungsgericht zutreffend erkannt hat, nur die rechtliche Beendigung zu verstehen (vgl. hierzu Roquette, Mietrecht 5. Aufl. S. 339 f). Die Anwendung dieser Vorschrift bereitet keine Schwierig-

keiten, sofern es sich um die Beendigung des zwischen den ursprünglichen Vertragspartnern noch andauernden Pachtverhältnisses handelt. Zweifelhaft wird die Bedeutung der Bestimmung aber in ihrer Beziehung zu § 571 BGB, wenn also der Verpächter den Pachtgegenstand während der Pachtzeit veräußert. Sicher ist, daß der bisherige Verpächter mit der Übertragung des Eigentums aus dem Pachtverhältnis ausscheidet. Er steht fortan dem Pächter nicht mehr als Verpächter gegenüber und kann von ihm nicht auf Erfüllung der jetzt nur noch dem Erwerber obliegenden Verpächterpflichten in Anspruch genommen werden. Zwischen den beiden ehemaligen Pachtvertragspartnern bleibt nur ein schuldrechtliches Band im Rahmen der sich aus § 571 Abs. 2 BGB ergebenden Haftung des früheren Pächters gleich einem Bürgen bestehen (vgl. RGZ 102, 177, 178). Nach Auffassung des Senats ist damit das Pachtverhältnis für den von § 558 Abs. 2 BGB erfaßten Anspruch auf Ersatz von Verwendungen beendet. Die Lösung entspricht dem Sinn der Vorschrift, die grundsätzlich erreichen will, daß die Auseinandersetzung der Beteiligten rasch erfolgt. Es wäre den Erwägungen bei Schaffung der Vorschrift zufolge (vgl. Protokolle der Kommission für die zweite Lesung des Entwurfs des BGB Band II S. 177) mißlich, wenn der Pächter vielleicht nach längst beendetem Pachtverhältnis einen Ersatzanspruch erhebt. Es könnte dies leicht zu einer Unbilligkeit gegen den Verpächter führen, der infolge eingetretener Veränderungen oft nicht imstande sein wird, den erforderlichen Gegenbeweis zu erbringen. Alle Gründe, welche die Einführung kurzer Verjährungs-

fristen rechtfertigen, treffen grundsätzlich auch hier zu.

Der Revisionsangriff muß ferner insoweit erfolglos bleiben, als der Kläger meint, die vom Berufungsgericht vertretene Ansicht würde dazu führen, daß es im freien Belieben des Verpächters stünde, ohne Rücksicht auf die vereinbarte Vertragsdauer das Rechtsverhältnis zu beenden und die kurze Verjährungsfrist in Lauf zu setzen. Die Beendigung des Vertragsverhältnisses zwischen ihm und dem Pächter vermag der Verpächter mit der Veräußerung des Pachtgegenstandes in der Tat nach seinem Belieben zu erreichen. Ob aber allein auf Grund der Veräußerung die kurze Verjährung zu laufen beginnt oder etwa noch die Kenntnis des Pächters von der Veräußerung hinzutreten muß, erscheint durchaus fraglich. Dieses Problem bedarf hier jedoch, wie noch auszuführen ist, keiner Entscheidung.

Auch der Hinweis, daß der Kläger als Pächter bis zum Ablauf der vertraglich vereinbarten Zeit mit dem Beginn der Verjährungsfrist nicht zu rechnen brauche und sein Vertrauen um so mehr geschützt werden müsse, als man ihm immer wieder zugesichert habe, er könne bis zum Lebensende Pächter des Gutes bleiben, verhilft der Revision nicht zum Sieg. Der Kläger mußte wie jeder andere Pächter mangels ihn schützender Vereinbarungen stets mit der Möglichkeit einer Veräußerung des Grundbesitzes durch die Verpächter an Dritte rechnen. Er hätte sich für diesen Fall aber gegen die aus § 558 BGB erwachsenden Folgen dadurch absichern können, daß er

mit den Verpächtern eine Absprache traf, wonach die Verjährung der - beiderseitigen - Ersatzansprüche zu einem späteren als dem in § 558 BGB bestimmten Zeitpunkt beginnen soll (vgl. Urteil des BGH vom 16. Oktober 1963, VIII ZR 214/61; LM BGB § 558 Nr. 3/4). Auf die angebliche zur vertraglich festgelegten Pachtdauer in Widerspruch stehende Zusicherung, er könne Pächter bis zum Lebensende bleiben, kommt es hierbei nicht an. Das Berufungsgericht hat deshalb keinen Verfahrensverstoß dadurch begangen, daß es die vom Beklagten insoweit angebotenen Beweise nicht erhoben hat.

Es kann dahingestellt bleiben, ob der Beginn der Verjährungsfrist des § 558 Abs. 2 BGB voraussetzt, daß der Pächter die den Verjährungslauf auslösenden Umstände kennt. Für den Fall der Beendigung des Pachtverhältnisses durch Veräußerung sprechend dafür die Entstehungsgeschichte des § 571 BGB und sein Schutzzweck. Der erste Entwurf des BGB hatte sich für den gemeinrechtlichen Satz "Kauf bricht Miete" entschieden (vgl. Mittelstein, Miete 4. Aufl. S. 648). Jedoch durfte der Erwerber einer unbeweglichen Sache den Mieter nur unter Einhaltung der gesetzlichen Räumungsfrist zur Räumung anhalten. Bei der zweiten Lesung wurde hingegen als leitendes Prinzip der Satz "Kauf bricht nicht Miete" angenommen. Von ihm ausgehend, sind die §§ 571 ff BGB gestaltet worden. Die Ausrichtung des § 558 Abs. 2 BGB auf diesen Fall ist dabei offenbar unterblieben. Wie der in § 571 BGB verankerte Schutz des Mieters zeigt, ist die Annahme nicht von der Hand zu weisen, daß der

Gesetzgeber, wenn er eine Anpassung vorgenommen hätte, die Verjährung erst nach Kenntnis des Mieters oder Pächters von der Veräußerung hätte beginnen lassen. Die Revision meint zu Recht, ohne dieses Erfordernis könne es dem Pächter widerfahren, daß seine Erstattungsansprüche verjähren, ohne daß er etwas von den tatsächlichen Voraussetzungen des Verjährungsbeginns erfährt. Die Frage, ob im Hinblick auf ein sonst unannehmbares Ergebnis (vgl. hierzu RG HRR 1925 Nr. 1244) von der allgemeinen Regel, daß es auf die Kenntnis der tatsächlichen Voraussetzungen des Verjährungsbeginns nicht ankommt (vgl. Soergel/Siebert, BGB 9. Aufl. § 198 Randzahlen 4, 13, 14; Staudinger, BGB 11. Aufl. § 198 Anm. 4), hier eine Ausnahme gemacht werden müßte, bedarf jedoch deshalb keiner Entscheidung, weil der Kläger im Laufe des Jahres 1958, nach seinem eigenen Vortrag spätestens im November 1958, von der Veräußerung Kenntnis erlangt hat.

Der Kläger hat im Schriftsatz vom 29. Mai 1961 (Bl. 35 GA) vorgetragen, die B e k l a g t e n hätten ihm vom Übergang des Eigentums auf die Stadt E keine Mitteilung gemacht. Das wäre aber zumindest die Voraussetzung dafür gewesen, daß die Beklagten von ihrer Haftung befreit würden. Da er, der Kläger, vom Übergang des Landguts auf die Stadt E keine Kenntnis hatte, habe er noch im Jahre 1958 einen Garten angelegt. Er sei von der Stadt E über den Eigentumsübergang

benachrichtigt worden. Dadurch sei die erforderliche Mitteilung der Beklagten aber nicht ersetzt worden. - Die Beklagten haben in ihrem Schriftsatz vom 16. Juni 1961 (Bl. 43 f GA) vorgebracht, die Verjährung habe am 7. März 1958 begonnen, und den "Versuch des Klägers, sich auf Unkenntnis des Verkaufs und des Eigentumsübergangs zu berufen, ... als unbegründet zurückgewiesen." Der Zusammenhang ihres Vortrags läßt die Behauptung erkennen, dem Kläger sei die Veräußerung im Jahre 1958 zur Kenntnis gekommen. - In der Erwiderung auf dieses Vorbringen hat der Kläger mit Schriftsatz vom 3. Juli 1961 (Bl. 47 GA) den Vortrag der Beklagten bestritten, soweit er mit seinem Sachvortrag nicht übereinstimmt, und erklärt, er bleibe dabei, daß ihm die B e k l a g t e n von dem Verkauf des Landguts keine Mitteilung gemacht hätten. Es träfe allein zu, daß ihm die Stadt E [REDACTED] später mündlich und schriftlich eine entsprechende Mitteilung gemacht habe. Diese Benachrichtigung habe aber nicht die nach § 571 Abs. 2 EGB erforderliche eigene Mitteilung der Beklagten ersetzt. Hierüber habe er sich bei einer späteren Unterredung mit den Beklagten ausdrücklich beschwert. Bei dieser Gelegenheit habe er die Beklagten auch gefragt, warum man ihm den Hof nicht zum Kauf angeboten habe. - Im Schriftsatz vom 4. Juli 1961 (Bl. 57 GA) hat der Kläger weiter behauptet, im Februar 1958 habe er aus einer Besprechung mit der Beklagten zu 3 über die Verkaufsabsichten der Verpächter erfahren, ohne daß jedoch in der Unterredung von der Stadt E [REDACTED] als Käuferin die Rede gewesen sei. Die Beklagte zu 3 habe erklärt, das gesamte

Gut müsse an die R[REDACTED]-W[REDACTED] Kalkwerke verkauft werden. Nachträglich habe sich "bei Einsichtnahme des Grundbuchs im November 1958 erstmalig herausgestellt daß die Auflassung an die Stadt E[REDACTED] bereits am 13. Dezember 1957 erfolgt sei." - Im Schriftsatz vom 15. Juni 1962 (Bl. 133 GA) hat der Kläger vorgetragen, es sei keineswegs unstreitig, daß er bereits seit Anfang 1958 von der Veräußerung an die Stadt E[REDACTED] Kenntnis hatte. Er habe von dritter Seite - nicht durch die Beklagten - erst Kenntnis erhalten, als es zu spät gewesen sei. Der Vertrag sei bereits abgeschlossen, die Genehmigungen seien beantragt und höchst wahrscheinlich schon erteilt gewesen.

Da der Kläger hiernach spätestens im November 1958 wußte, daß die Stadt E[REDACTED] den Pachtgegenstand erworben hatte, war er gehalten, von diesem Zeitpunkt ab die Verjährung seiner Verwendungsansprüche gegen die ausgeschiedenen Verpächter in Rechnung zu stellen. Daran hat er offenbar auch gedacht. Wie sein Schriftsatz vom 2. Mai 1962 (Bl. 113 GA) jedoch erkennen läßt, war er der irrigen Meinung, daß die Verjährung durch die Vergleichsverhandlungen mit den Beklagten gehemmt war. Bei dieser Sachlage hat das Berufungsgericht ohne Rechtsirrtum von der Erhebung von Beweisen über die Frage abgesehen, ob die Beklagten dem Kläger die Veräußerung mitgeteilt haben und er in Unkenntnis der tatsächlichen Verhältnisse noch im Laufe des Jahres 1958 auf dem Pachtgut einen Garten angelegt hat.

Auch der Vergleich mit der Regelung des Wegnahme-
rechts erschüttert das vom Berufungsgericht gewonnene
Ergebnis nicht. Zwar verjähren nach § 558 Abs. 1 und 2
BGB die Ansprüche des Pächters auf Verwendungsersatz und
Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung gleichzeitig.
Beide Ansprüche sind ferner schuldrechtlicher Natur
(vgl. Urteil des Senats vom 23. Oktober 1953, V ZR 38/52;
NJW 1954, 265, 266). Gleichwohl zeitigt die Veräußerung
für den wegnahmeberechtigten Pächter andere Folgen
als für den Pächter, der Ersatz von Verwendungen begehrt.
Das Wegnahmerecht des Pächters, das sich während der Be-
sitzzeit des Pächters als Recht auf Trennung der Einrich-
tung darstellt, dauert auch gegenüber dem Erwerber des
Pachtgegenstands fort. Wollte man während der Dauer des
Pachtbesitzes dem Pächter die Ausübung des Wegnahmerechts
nicht gegen den jeweiligen Eigentümer gestatten, so könn-
te der Verpächter dem Wegnahmerecht des Pächters durch
Veräußerung des Pachtobjekts den Boden entziehen. Ein
solches Ergebnis würde nicht dem Willen des Gesetzgebers
entsprechen (vgl. Protokolle Band III S. 358; ferner
Brinkmann, Das Wegnahmerecht des Mieters in Rechts-
wissenschaftliche Studien, Berlin, Verlag Emil Ebering,
1922, S. 57 Anm. 6, 7 mit weiteren Nachweisen). Den An-
spruch auf Gestattung der Wegnahme n a c h Beendigung
des Pachtbesitzes kann er allerdings gegen den Erwerber
ohne weiteres nicht geltend machen. Das hat nichts mit
der hier zu entscheidenden Frage des Verjährungsbeginns
zu tun, sondern beruht auf dem schuldrechtlichen Charakter
des Wegnahmerechts. Der Pächter muß sich vor der Rückgabe

des Pachtgegenstands an den Erwerber entschließen, sein Trennungsrecht auszuüben. Hinsichtlich seines gegen den früheren Verpächter gerichteten Anspruchs auf Gestattung der Wegnahme liefe die Verjährungsfrist wie beim Verwendungsersatzanspruch möglicherweise erst von dem Zeitpunkt ab, zu dem er von der Veräußerung Kenntnis erlangt. Das läge durchaus im Sinne des oben aufgezeigten, § 558 BGB zugrunde liegenden Normzwecks, dem insoweit der in § 571 BGB zum Ausdruck kommende Schutz des Pächters nicht entgegensteht.

II.

A) Das Oberlandesgericht hat es dem Kläger verwehrt, der Einrede der Verjährung mit dem Einwand der Arglist zu begegnen. Es führt aus, es hätten zwar zwischen den Parteien Verhandlungen stattgefunden, die eine gewisse Zeit lang Aussicht auf eine gütliche Einigung geboten hätten. Die Vergleichsverhandlungen seien aber in der Zeit von Oktober 1959 bis Januar 1960 endgültig gescheitert. Da der Kläger nicht binnen angemessener Frist danach, sondern erst am 30. Dezember 1960 einen Zahlungsbefehl gegen die Beklagten beantragt habe, könne er sich im Rechtsstreit nicht mehr auf Arglist berufen.

B) Die Revision meint demgegenüber, der zwischen den Parteien zur Erzielung eines Vergleichs geführte Schriftwechsel habe mit dem Schreiben Ko [REDACTED] an den Kläger vom 29. Mai 1958 begonnen und mit der Nachricht der Beklagten zu 3 vom 13. Dezember 1960 geendet. Die Einreichung

des Zahlungsbefehls sei infolgedessen fristgerecht erfolgt. Keiner der Beklagten habe die Ansprüche des Klägers von vornherein abgelehnt. Einige von ihnen hätten sich mit der Bitte um Angabe der Rechtsgründe auf Vergleichsverhandlungen eingelassen. Die Beklagte zu 3, die in Vollmacht der übrigen Beklagten gehandelt habe, habe noch nach Januar 1960 den Bevollmächtigten des Klägers gebeten, mit der Erhebung der Klage zu warten, da sie größten Wert auf eine gütliche Bereinigung der Sache lege. Die Verhandlungen hätten sich nur aus Gründen, die in der Person der Beklagten zu 3 gelegen hätten, verzögert. Von September bis Dezember 1960 seien die Verhandlungen dann weitergeführt worden. Das Berufungsgericht hätte den abschließenden Schriftwechsel dahin auslegen müssen, daß die Beklagten für die Dauer der Verhandlungen und eine angemessene Überlegungsfrist danach auf die Geltendmachung der Verjährungseinrede verzichtet hätten.

C) Die Rügen sind nicht stichhaltig.

Es kann dahingestellt bleiben, ob die Verhandlungen mit allen Beklagten, wie es das Berufungsgericht annimmt, schon im Januar 1960 endgültig gescheitert sind. Der Kläger hat in der Tat unter Beweisantritt vorgetragen, daß die Beklagte zu 3 noch nach dem Januar 1960 den Bevollmächtigten des Klägers aufgesucht und gebeten hat, mit der Klageerhebung zu warten, und dann eine Verzögerung insbesondere wegen längerer Krankheit der Beklagten zu 3 eingetreten ist. Die Revision übersieht aber, daß

der Kläger im Schriftsatz vom 2. Mai 1962 (Bl. 113 GA) im Zusammenhang mit jenem Vortrag selbst angeführt hat, eine etwa durch den Eigentumswechsel in Lauf gesetzte Verjährungsfrist wäre durch die Verhandlungen der Parteien bis S e p t e m b e r 1960 gehemmt gewesen. Erst im September 1960 hätten die Vergleichsverhandlungen endgültig als gescheitert angesehen werden können. Damit hat der Kläger ersichtlich auf seinen an die Beklagte zu 3 gerichteten Brief seines Bevollmächtigten vom 1. September 1960 Bezug genommen, der mit den Worten beginnt: "Nach einer mehrmonatigen Erkrankung werden mir die Akten E [REDACTED] wieder vorgelegt." Auf seine nochmalige Anfrage, ob die Beklagte zu 3 und ihr Bruder, der Beklagte zu 1, je 2 000 DM zahlen wollten, erwiderte die Beklagte zu 3 mit dem am 16. September 1960 beim Bevollmächtigten des Klägers eingegangenen Brief, sie danke für jene Anfrage und bitte zur Kenntnis zu nehmen, daß es ihr nicht möglich sei, mit ihren Verwandten zu sprechen, da sie teilweise auf Urlaub seien und sie selbst auch für fünf Wochen "ins Bad nach Süddeutschland" fahre. Sie ist von sich aus nicht mehr an den Kläger herangetreten, sondern hat nur auf dessen erneute Rückfrage am 13. September 1960 eine ablehnende Antwort erteilt.

Nach jener Erwidernng der Beklagten zu 3 vom 16. September 1960 konnte der Kläger, wie er selbst zugibt, mit einer außergerichtlichen Bereinigung der Angelegenheit nicht mehr rechnen und durfte nicht

17u

nochmals über drei Monate zuwarten. Von jenem Zeitpunkt ab begann für ihn keine neue Verjährungsfrist zu laufen. Der Einwand der unzulässigen Rechtsausübung steht der Verjährungseinrede in solchen Fällen nur für eine kurze, nach den Verhältnissen des Einzelfalles zu bemessende Frist entgegen, nachdem die Umstände weggefallen sind, die beim Kläger das Absehen von der gerichtlichen Geltendmachung seines Anspruchs verständlich machen (Urteil des BGH vom 14. Oktober 1958, VI ZR 183/57, IM BGB § 222 Nr. 6 = NJW 1959, 96 mit weiteren Nachweisen). Das Berufungsgericht hat unter Hinweis auf die Rechtsprechung des Reichsgerichts (RGZ 115, 135, 139; 128, 211, 214) ersichtlich den Standpunkt eingenommen, daß jene Frist nach Lage des Falles allenfalls "mit einigen Wochen bis etwa 2 Monaten" als angemessen zu erachten sei und demgemäß das darüber hinaus währende Abwarten des anwaltlich beratenen Klägers nicht als durch die Umstände gerechtfertigt angesehen. Diese Würdigung läßt auch bei Beachtung der im Urteil des Bundesgerichtshofs vom 14. Oktober 1958 (aaO) gesetzten Maßstäbe einen Rechtsfehler nicht erkennen.

Infolgedessen kommt es auf die Rügen der Revision, soweit sie sich auf übergangene Beweisantritte beziehen (Revisionsbegründung S. 11), nicht an. Wenn die Revision weiterhin beanstandet, das Berufungsgericht habe den abschließenden Schriftwechsel nicht dahin ausgelegt, daß die Beklagten zeitweilig auf die Geltendmachung der Verjährungseinrede verzichtet haben, so ist dem

Rechtsmittelkläger entgegenzuhalten, daß die Wirksamkeit eines Verzichts auf die Verjährungseinrede auf seiten des Verzichtenden Kenntnis der eingetretenen Verjährung erfordert. Zum mindesten muß der Verzichtende das Bewußtsein haben, daß die Verjährung möglicherweise vollendet ist (Urteil des BGH vom 13. Oktober 1960, II ZR 75/59, VRS 20, 182, 187). Für die Annahme dieser Voraussetzung fehlt es an einem hinreichenden Vortrag auf seiten des Klägers.

III.

A) Das Oberlandesgericht hat der Klage auch insofern den Erfolg versagt, als es sich um den hilfweise zur Begründung der Klageforderung angeführten Schadensersatzanspruch im Gesamtbetrag von 1542 DM handelt, von dem ein Teilanspruch von 500 DM noch im ersten Rechtszug anhängig ist. Das Berufungsgericht meint, von den Positionen, aus denen sich die Gesamtforderung zusammensetze, komme nur ein Teilbetrag von 200 DM (Schaden an der Heuernte) für einen Schadensersatzanspruch in Betracht. Dieser Betrag hänge aber noch im ersten Rechtszug, da er vom Kläger in seiner Aufstellung (Bl. 20 GA) an erster Stelle genannt sei und der Kläger im zweiten Rechtszug die einzelnen Teilposten seiner Ansprüche in der Reihenfolge seiner Aufstellungen geprüft wissen wollte. Die letzten Posten der Aufstellung des Klägers (Bl. 20 GA) stellten sich aber, soweit sie den Betrag von 1 042 DM ausmachten, entweder als Verwendungs- oder allenfalls als Aufwendungsansprüche nach § 538 Abs. 2 BGB dar. Diese Forderung fiel ebenfalls unter die Verjährungsvorschrift des § 558 BGB.

L7u

B) Die Revision wendet sich gegen die Ausführungen mit der Begründung, Ansprüche des Pächters aus den §§ 581 Abs. 2, 538 Abs. 1 und 2 BGB unterlägen nicht der kurzen Verjährung.

C) Die Rüge greift nicht durch.

§ 558 BGB erfaßt nach seinem Normzweck alle Ersatzansprüche des Verpächters und des Pächters, mögen sie sich unmittelbar aus dem Gesetz oder aus besonderen Vertragsbestimmungen ergeben (RGZ 62, 329; Urteil des BGH vom 11. November 1964, VIII ZR 149/63, NJW 1965, 151 mit weiteren Nachweisen; BGB RGRK 11. Aufl. § 558 Anm. 2 und § 538 Anm. 6; Niendorf, Mietrecht 10. Aufl. § 35 A 6 S. 269; a.A. hinsichtlich des Anspruchs aus § 538 Abs. 2 BGB: Staudinger, BGB 11. Aufl. § 558 Rndz. 4; Oertmann, Recht der Schuldverhältnisse 5. Aufl. § 558 Anm. 1 c; Palandt, BGB 24. Aufl. § 558 Anm. 1). Mit Recht hat das Berufungsgericht somit die Einrede der Verjährung gegenüber allen Forderungen, die in die Berufungseinstanz gelangt sind, für begründet erachtet.

IV.

Somit erweisen sich sämtliche Rügen als unbegründet. Da auch sonstige von Amts wegen zu berücksichtigende Rechtsfehler des Berufungsgerichts zum Nachteil des Revisionsklägers nicht erkennbar sind, war sein Rechtsmittel mit der Kostenfolge des § 97 Abs. 1 ZPO als unbegründet zurückzuweisen.

Schuster Dr. Piepenbrock Rothe

Bundesrichter Offterdinger
ist durch Beurlaubung und
Ortsabwesenheit an der Un-
terschrift verhindert

Dr. Grell

Schuster