

59. Umfang der Haftung des Pächters eines Landgutes wegen vernachlässigter Düngung.  
A. L. R. I. 21 §§. 612 flg.

V. Civilsenat. Urth. v. 14. Januar 1888 i. S. L. (Kl.) w. P. (Bekl.)  
Rep. V. 266/87.

I. Landgericht Tilsit.

II. Oberlandesgericht Königsberg.

Klägerin hat in der notwendigen Subhastation des Grundstückes Waszemingten Nr. 5 dieses Grundstück durch Adjudicatoria vom 10./17. Mai 1867 zugeschlagen erhalten. Damals war das Grundstück noch im Pachtbesitze des Beklagten, welcher es durch Vertrag vom 24. April 1866 auf 3 Jahre gepachtet hatte; die Subhastationsgläubiger hatten jedoch das Pachtverhältnis bereits gekündigt, und am 24. April 1868 hat Beklagter das Grundstück der Klägerin zurückgegeben. Klägerin klagt im gegenwärtigen Prozesse auf 3000 *M* Schadensersatz dafür, daß Beklagter das auf dem Pachtlande in den Jahren 1866 und 1867 geerntete Stroh, ebenso das im Sommer 1867 geerntete Heu von dem Pachtgrundstücke fortgeschafft, und infolgedavon das Pachtland nicht bloß im Herbst 1867 ohne Düngung gelassen, sondern auch am 24. April 1868 ohne Düngervorräte zurückgewährt und dadurch die Klägerin außer Stand gesetzt habe im Herbst 1868 zu düngen; wodurch das Pachtgrundstück, verglichen mit dem Düngungszustande bei Beginn der Pacht, um 3000 *M* im Werte verringert sei.

Die Klage ist in erster Instanz abgewiesen worden. Die Berufung der Klägerin wurde zunächst durch Urtheil vom 12. November

1870 zurückgewiesen; dieses Urteil des Berufungsgerichtes ist jedoch im Revisionswege durch Urteil des Reichsgerichtes, V. Civilsenates, vom 23. März 1887 (vgl. Bb. 17 Nr. 64 S. 284 flg.) aufgehoben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen worden. Nach erneuter Berufsungsverhandlung hat das Berufungsgericht durch Urteil vom 23. September 1887 abermals auf Zurückweisung der Berufung erkannt. Es nimmt an, daß ein Schadensersatzanspruch, wie er hier erhoben worden, dem Verpächter überall nicht zustehe; nur entweder Vergütung für Ackerlohn und das fehlende Düngmaterial, oder — falls dies bei der Pacht rückgewähr vorbehalten und eine genaue gerichtliche Untersuchung der Fehler veranlaßt worden — Ersatz des nächsten Ernteausfalles sei gesetzlich die Folge einer Rückgewähr des Pachtlandes in mangelhaftem Düngungszustande (§§. 611. 615. 617. 619 A.L.R. I. 21).

Auf abermalige Revision der Klägerin ist das angefochtene Urteil wiederum aufgehoben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung zurückverwiesen worden aus folgenden

#### Gründen:

„Die angefochtene Entscheidung ist rechtsirrtümlich; sie beruht auf einer unrichtigen Auslegung der vom Berufungsrichter angezogenen Bestimmungen der §§. 611. 615. 617. 619 A.L.R. I. 21. Daß diese Bestimmungen, welche sich unter den Vorschriften über die Rückgewähr nach geendigter Pacht von Landgütern befinden, an sich auf das Pachtverhältnis des vorliegenden Falles anwendbar sind, ist nicht zu bezweifeln, da die Pachtgrundstücke, um deren Rückgewähr es sich handelt, unter den Begriff von Landgütern im Sinne des §. 400 a. a. D. fallen, nämlich ein zu Ackerbau und Viehzucht bestimmtes Ganzes bilden, im Gegensatz zu verpachteten einzelnen Landstücken. Aber die angezogenen Paragraphen enthalten nicht den vom Berufungsrichter aus ihnen entnommenen Grundsatz, daß der Pächter eines Landgutes wegen Vernachlässigung seiner Verpflichtung zu ordnungsmäßigem Bedüngen nicht weiter hafte, als daß er Vergütung für den nicht verwendeten Düngungsstoff und Ackerlohn, oder, wenn Verpächter dies vorzieht, für den Ausfall am nächsten Ernteertrage zu leisten habe. Der Pächter eines Landgutes hat vielmehr für eine schuldhafte Nichterfüllung dieser Vertragsverpflichtung in demselben Umfange aufzukommen, wie dies in

den §§. 285 flg. A.L.R. I. 5 für Vertragsverletzungen überhaupt vorgeschrieben ist, namentlich also — wie es von der Klägerin verlangt wird — den durch schuldhafte Vernachlässigung der Düngung verursachten Minderwert des Pachtlandes zu ersetzen. Dies ergibt sich daraus, daß der Pächter eines Landgutes, soweit nicht für ihn abändernde Bestimmungen getroffen sind (§. 399 A.L.R. I. 21), gleich jedem Mieter und Pächter wegen Beschädigungen an dem Pachtgute für mäßiges Versehen haftet (§. 278 das.); daß er namentlich die Verpflichtung hat, das Pachtgut durch alle Rubriken in nutzbarem Stande zu erhalten und widrigenfalls Schadenersatz zu leisten (§§. 433. 439); daß er folglich auch — wie noch besonders durch das Verbot der Veräußerung von Stroh und Dünger (§§. 451. 603) bestätigt wird — ordnungsmäßig düngen und den durch Vernachlässigung dieser Verpflichtung entstandenen Schaden ersetzen muß. Daß eine Beschränkung seiner Haftung für eine Vertragsverletzung letzterer Art, wie sie der Berufungsrichter annimmt, mit jenen allgemeinen Grundsätzen im Widerspruche stehen würde und deshalb in Abänderung derselben besonders eingeführt sein müßte, ist einleuchtend; es ist bekannt, daß — zumal eine fortgesetzte — Unterlassung der Düngung oder schlechte Düngung das Land mehr oder weniger nachhaltig im Werte herunterbringt und keineswegs immer mit einer bloßen Vergütung für das dem Lande vorenthaltene Düngmaterial und den ersparten Arbeitslohn, oder gar, wenn der Pächter den Dung bloß nicht aufs Land gebracht, aber auf dem Pachtgute zurückgelassen hat, nur für den ersparten Arbeitslohn, eventuell höchstens für den Ausfall für die nächste Ernte abgegolten wird. Es ist darum von vornherein unwahrscheinlich, daß der Gesetzgeber des Allgemeinen Landrechtes nichtsdestoweniger eine derartige Beschränkung eingeführt haben sollte, um so unwahrscheinlicher als der Berufungsrichter diese seine Ansicht nur aus den Bestimmungen über die Pacht rückgewähr von Landgütern zu begründen versucht hat und versuchen konnte, also selber nicht bezweifeln wird, daß die vermeintliche Beschränkung nicht auch für den Pächter einzelner Landstücke gilt, jedoch kein Grund erfindlich ist, weshalb in diesem Falle die Haftung des Pächters für ordnungsmäßige Bedüngung eine strengere sein müßte. In der That lassen sich aber auch die §§. 611. 615. 617. 619 a. a. O. zu den vom Berufungsrichter daraus gezogenen Folgerungen nicht verwerthen.

Diese Paragraphen befinden sich in einer Reihenfolge von Vorschriften (§§. 597 flg.), welche „von der Rückgewähr (eines Landgutes) nach geendigter Pacht“ handeln. Aus dieser Ueberschrift und aus dem Inhalte ergibt sich jedoch sofort, daß sie nicht dazu bestimmt sind, die dem Pächter nach der Endigung des Pachtverhältnisses noch obliegenden Verpflichtungen in ihrem ganzen Umfange zu regeln und eine erschöpfende Ausführung der oben dargelegten Regeln über die Haftung für Vernachlässigung des Pachtgutes mit bezug auf verpachtete Landgüter zu geben. Vielmehr beschäftigen sich diese Paragraphen im Wesentlichen nur mit dem Geschäfte der eigentlichen Rücklieferung des Pachtobjektes nebst Zubehör. Hierfür wird der Grundsatz aufgestellt, daß alles in derselben äußeren Beschaffenheit und Stückzahl, in welchem es beim Antritte der Pacht dem Pächter übergeben wurde, zurückgeliefert, daß das zuviel Abgelieferte vergütet, und daß das Fehlende, soweit es nicht in Natur nachgeliefert werden könne, ebenso vergütet werden müsse. Dieser Grundsatz wird sodann, unter Auseinanderhaltung der beiden Fälle, je nachdem die Pachtung auf Grund eines Verzeichnisses über Bestandteile, Zubehör und Beschaffenheit oder ohne ein solches Verzeichnis angetreten ist, der Gewohnheit des Allgemeinen Landrechtes entsprechend, mit bezug auf die wichtigsten Punkte beim Rücklieferungsgeschäfte speziell ausgeführt. So wird denn unter anderem vorgeschrieben, daß der Pächter, wenn er eine stärkere Ausfaat nach Ackermaß zurückliefert, als ihm (dem Verzeichnisse zufolge) beim Pachtantritte übergeben wurde, Vergütung für den mehr verwendeten Samen und Ackerlohn fordern könne (§. 610), ebenso aber auch umgekehrten Falles für den weniger verwendeten Samen und Ackerlohn Vergütung zahlen müsse (§. 611). Wenn dann der §. 612 fortfährt:

„Auf gleiche Weise muß das Verhältnis des Düngungsstandes und der Pflugarten bei der Gewähr und Rückgewähr gegeneinander ausgemittelt, durch Sachverständige gewürdigt und dafür Vergütung geleistet werden,“

so kann darüber gestritten werden, inwiefern der Gesetzgeber, wie er doch mit den Worten „Auf gleiche Weise“ erklärt, die Behandlung der Rubriken des Düngungsstandes und der Pflugarten mit der Rubrik der Ausfaat habe gleichstellen wollen, ob nämlich nur insofern, als auch hier das Mehr- oder Mindermaß des Zurückgelieferten ausze-

mittelt und durch eine Vergütung ausgeglichen werden solle, oder ob damit zugleich ausgesprochen wird, daß auch die zu leistende Vergütung in gleicher Weise festzustellen sei, nämlich wie dort nach dem ersparten Samen und Ackerlohn, so hier nach dem ersparten Dung und Arbeitslohn. Im ersteren Falle würde in diesem Paragraphen keine Beschränkung der allgemeinen Haftung des Pächters für mangelhafte Düngung ausgesprochen sein; aber dasselbe gilt auch von dem zweiten Falle. Es ist nämlich im Auge zu behalten, daß der Gesetzgeber sich an diesem Orte nur mit der Frage beschäftigt, wie der bei dem Geschäfte der Rücklieferung hervortretende Unterschied des Düngungsstandes festgestellt und ausgeglichen werden soll. Besteht man die hierauf gegebene Antwort mit dem Berufungsrichter dahin, daß Vergütung für die (aus der letzten Düngungsperiode) vertragswidrig nicht auf dem Acker befindlichen oder nicht im Boden stehenden Düngstoffe nebst Arbeitslohn zu gewähren sei, so würde dies zwar eine durchaus befriedigende und richtige Antwort auf jene Frage sein. Die weitere Frage aber: wie es bezüglich einer Verschlechterung des Landes zu halten sei, welche durch eine (möglicherweise in der Vergangenheit schon weiter zurückliegende) Vernachlässigung der Düngung entstanden, hatte sich der Gesetzgeber an diesem Orte gar nicht vorgelegt und hat sie folglich auch nicht beantworten wollen. Diese Frage wird sich überhaupt selten im Augenblicke der Abgabe der Pachtung und im Gange des Rücklieferungsgeschäftes übersehen lassen; zu ihrer Heranziehung hatte der Gesetzgeber demnach keine Veranlassung, und er hat auch in keiner Weise angedeutet, daß er in dieser Beziehung eine Herabminderung der Haftung des Pächters für Beschädigungen des Pachtgutes eintreten lassen wolle.

Dies tritt noch mehr zu Tage in den folgenden §§. 614—616, welche den Fall behandeln, wenn bei Übergabe der Pacht kein Verzeichnis über Aussaat, Düngungsstand und Pfluggarten aufgenommen worden war. Das Gesetz begnügt sich hier mit der Aufstellung des Grundsatzes, daß der Pächter solchenfalls diejenigen Grundstücke, welche nach der eingeführten Feldeinteilung für das Jahr nach Endigung der Pacht zu bestellen gewesen wären, in ordinärer wirtschaftlicher Kultur zurückliefern müsse; und es fügt nur hinzu (§. 615), daß der Pächter, wenn er diese Bestellung veräume, Samen- und Ackerlohn nach der Bestimmung des §. 610 zu vergüten habe. Von Düngungsstand und

Pflugarten wird nichts gesagt. Wenn gleichwohl der Berufsrichter den §. 615 für seine Ansicht anzieht, daß auch in diesem Falle nur der auf dem Acker fehlende Düngstoff einschließlich des ersparten Arbeitslohnes vergütet zu werden brauche, so ist dies willkürlich und ohne Grund. Das Schweigen des Gesetzgebers über diesen Punkt beweist vielmehr, daß er über die Haftung des Pächters für ein Mindermaß an Düngung nichts besonderes festsetzen, sondern es bei den allgemeinen Grundsätzen bewenden lassen wollte, auf welche sogar durch die Bestimmung, daß der Pächter die betreffenden Acker in ordinärer wirtschaftlicher Kultur zurückgewähren muß, unmißverständlich hingewiesen wird. Dafür aber, daß etwa der Pächter eines ohne Verzeichnis des Düngungsstandes verpachteten Landgutes in Ansehung der Düngung weitergehende Verpflichtungen zu erfüllen hätte als der Pächter eines mit solchem Verzeichnisse übergebenen Landgutes, lassen sich keine Gründe beibringen; die §§. 614—616 gestatten demnach den Rückschluß, daß der Gesetzgeber diese Haftung auch in dem Falle des §. 612 nicht auf eine bloße Vergütung für den auf dem Lande bei der Rücklieferung fehlenden Düngstoff nebst Arbeitslohn hat einschränken wollen.

Irrtümlich ist auch die fernere Annahme des Berufsrichters, daß die in den §§. 617 flg. dem Verpächter freigelassene Wahl, unter gewissen Voraussetzungen statt der nach den §§. 611. 615 ihm zukommenden Vergütungen einen Ersatz für den bei der nächsten Ernte sich findenden Ausfall zu fordern, dazu bestimmt sei, dem Verpächter auch für ein zurückgewährtes Mindermaß an Düngung (und Pflugarten) bessere Deckung zu gewähren, als er sie in einer Vergütung für den fehlenden Düngstoff und ersparten Arbeitslohn empfangen würde. Wäre dies vom Gesetzgeber beabsichtigt, so würde auch dann noch die Entschädigung des Verpächters für eine aus der Vernachlässigung der Düngung entsprungene Wertsverringerung des Landes eine unzureichende bleiben, weil sich dieser Nachteil keineswegs immer in dem bei der nächsten Ernte eintretenden Ertragsausfalle erschöpft. Es bezieht sich aber die in den §§. 617 flg. dem Verpächter gewährte Möglichkeit, zu einem ausgiebigeren Ersatze zu gelangen, überhaupt nicht auf den aus vernachlässigter Düngung entstandenen Nachteil, sondern lediglich auf das zurückgelieferte Mindermaß an Aussaat, wie durch Inbezugnahme der §§. 611. 615, welche nur von der Vergütung für ersparten Samen und Ackerlohn handeln, aus allem Zweifel gestellt

wird. Daß einerseits eine Erstattung des zu wenig eingebrachten Samens und aufgewendeten Ackerlohnes nicht immer ausreichen würde, um den Nachteil des Verpächters aus der vertragswidrig fehlenden Aussaat zu decken, lag freilich ebensosehr auf der Hand, wie daß andererseits ein genügender Ersatz für diese Nachteile durch eine Erstattung des dadurch verursachten nächsten Ernteausfalles zu gewinnen war. Daran, daß der Gesetzgeber dem Verpächter diese letztere Möglichkeit einräumte, zeigt sich aber, daß er bestrebt war, dem Verpächter zu einem ausreichenden Ersatze für die Nachteile aus einem Mindermaße an zurückgelieferter Aussaat zu verhelfen, und daraus läßt sich wiederum darauf zurückschließen, daß es nicht seine Absicht gewesen sein kann, den Verpächter bei den oftmals viel schädlicheren Vertragsverletzungen des Pächters durch Vernachlässigung der Düngung auf eine in häufigen Fällen gänzlich unzureichende Vergütung zu beschränken. Es ist dies noch umsoweniger anzunehmen, als der Verpächter sich anderenfalls vor empfindlichen Verlusten durch fortgesetzte schlechte Düngung des Pachtlandes lediglich auf dem in §. 477 a. a. D. freigestellten Wege einer beim Richter zu erwirkenden Entsetzung des Pächters würde schützen können, auf diese Weise aber, wie nicht näher begründet zu werden braucht, häufig schutzlos bleiben würde.“