

55. Ist die „vollständige Entschädigung“, welche der Bergwerksbesitzer für vorübergehende Abtretung verpachteter Grundstücke zu leisten hat, nach der Höhe des Pachtzinses zu bemessen?
Allg. Bergges. §§ 135. 137.

V. Zivilsenat. Urtr. v. 27. September 1902 i. S. Hospital G. A. u. Gen. (Bekl.) w. H. Gesellsch. (Kl.). Rep. V. 191/02.

I. Landgericht Halle a. S.

II. Oberlandesgericht Naumburg a. S.

Die Beklagten mußten der Klägerin einen der Beklagten zu 1 gehörigen Ackerplan, den von ihr die Beklagte zu 2 bis zum 1. Oktober 1906 gepachtet hatte, zur Errichtung von Betriebsgebäuden zwangsweise abtreten. Die hierfür von der Klägerin zu zahlende Entschädigung wurde im Verwaltungswege auf insgesamt 804,55 M für das Jahr festgesetzt und Klägerin für gehalten erklärt, diesen Betrag, und zwar bis zum Ablauf des Pachtvertrages der Beklagten zu 2, an diese zu zahlen. Der Klägerin war diese Entschädigung zu hoch; sie verlangte ihre Herabsetzung auf jährlich 293,85 M. Der erste Richter setzte den Betrag auf jährlich 314,63 M herab, bestimmte aber zugleich, daß diese Entschädigungssumme auch während der Dauer des

Pachtvertrages an die Beklagte zu 1 zu zahlen sei, und daß die Beklagte zu 2 auf eine von der Klägerin zu zahlende Entschädigung keinen Anspruch habe. Die weitergehenden Ansprüche der Klägerin wies er ab. Die Berufung der Beklagten zu 1 wurde zurückgewiesen, dieses Urteil ist aber auf ihre Revision aufgehoben worden.

Aus den Gründen:

. . . „Begründet dagegen ist die Revision der Beklagten zu 1. Ihr hat der Berufungsrichter — ebenso wie der erste Richter — nur denjenigen Betrag als Entschädigung zugesprochen, den sie erhalten haben würde, wenn es bei dem Pachtvertrage verblieben wäre. Hierdurch fühlt sie sich beschwert, und sie macht geltend, daß der Pachtzins nicht die „vollständige Entschädigung für die entzogene Nutzung“ darstelle, auf die sie nach § 137 Abs. 1 Allg. Bergges. vom 24. Juni 1865 Anspruch habe. Denn sie sei jederzeit in der Lage gewesen, die jetzt aus der Pachtung ausgelösten Flächen zu verkaufen, und sie habe daher Anspruch darauf, daß ihr wenigstens so viel als Entschädigung zugesprochen werde, als sie nach landesüblichem Zinsfuß an Zinsen von einem angemessenen Kaufpreise erhalten haben würde. Dies sei, wie sich aus den Gutachten der Sachverständigen ergebe, mehr als der ihr zugesprochene Betrag; der Berufungsrichter habe es aber aus unzutreffenden Gründen abgelehnt, auf die Verkaufsmöglichkeit überhaupt Rücksicht zu nehmen. Die Beschwerde ist begründet. An sich steht bei verpachteten Grundstücken, welche für den Betrieb des Bergbaues vorübergehend in Anspruch genommen werden, die für die entzogene Nutzung nach § 137 a. a. O. zu leistende Entschädigung, solange der Pachtvertrag dauert, nicht dem Verpächter, sondern dem Pächter zu. Daß für letzteren die Höhe des Pachtzinses nicht entscheidend sein kann, liegt auf der Hand. Denn für ihn handelt es sich darum, wieviel er aus dem Grundstücke bei bester Ausnutzung seines Pachtrechtes herauszuwirtschaften imstande war. Hat nun — wie im vorliegenden Falle — der Pächter sich vertragsmäßig dem Verpächter gegenüber verpflichtet, bei etwa eintretender Einziehung einer Teilfläche des verpachteten Grundstücks zu bergbaulichen Zwecken keinen Anspruch auf die Entschädigung zu erheben, sondern sich mit einer verhältnismäßigen Herabsetzung des Pachtzinses zu begnügen, so kann nicht der entschädigungsverpflichtete Bergwerksbesitzer den Vorteil aus dieser Vertragsfestsetzung ziehen. Für ihn bleibt als objektiver

Maßstab, auch wenn er mit Rücksicht auf eine solche Vereinbarung die Entschädigung an den Verpächter zu leisten hat, die bestmögliche Ausnutzung des Grundstücks nach Maßgabe derjenigen tatsächlichen Verhältnisse bestehen, wie sie zur Zeit der Einziehung bestanden haben oder als bald zu verwirklichende in Betracht zu ziehen waren. Mit der Höhe des Pachtzinses braucht sich der hiernach zu ermittelnde Betrag durchaus nicht zu decken, wie es ja auch möglich ist, daß der Pachtzins — z. B. bei Verträgen, die vor vielen Jahren geschlossen worden sind — als ein unangemessen niedriger befunden wird. Im vorliegenden Falle aber kommt hinzu, daß die Beklagte zu 1, wie sie mit Recht hervorhebt, nach dem Pachtvertrage jederzeit in der Lage war, die verpachteten Äcker oder Teile derselben auch während der Dauer der Pachtzeit zu veräußern. Die Befugnis hierzu gibt ihr § 12 des Pachtvertrages ausdrücklich und auch hier wieder mit der Maßgabe, daß die Pächterin nur eine verhältnismäßige Reduktion des Pachtgeldes verlangen darf. Die Erwägung aber, aus welcher der Berufungsrichter zu dem Schlusse gelangt, daß die Beklagte zu 1 einen Verkauf der Ländereien nicht in den Kreis ihrer Erwägungen gezogen habe, trifft nicht zu. Die Beklagte zu 1 macht mit Recht geltend, daß sie habe annehmen dürfen, eine angemessene, d. h. eine dem Verkaufswerte entsprechende, Entschädigung zu erhalten, wie ja auch in der Tat die Entschädigungssumme von den Verwaltungsbehörden auf 804,55 *M* festgesetzt worden sei. Für sie habe daher damals keine Veranlassung vorgelegen, Anträge auf Übernahme der betreffenden Parzellen in das Eigentum der Bergwerks-Gesellschaft zu stellen, und es sei daher nicht richtig, wenn der Berufungsrichter daraus, daß sie dies im Verwaltungsverfahren unterlassen habe, den Schluß ziehe, daß sie gar nicht gewillt gewesen sei, auf einen Verkauf der Ländereien einzugehen. Die Richtigkeit dieser Entgegnung muß man zugeben, und damit entfällt der Grund, aus welchem der Berufungsrichter es abgelehnt hat, den Verkaufswert der entzogenen Parzellen der Bemessung der Entschädigungssumme zu grunde zu legen.“ . . .