

BGE 25 II 778

Bundesgericht (BGE), 1899-01-01, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_25_II_778

FR: ATF 25 II 778

IT: DTF 25 II 778

Volltext

94. Urteil vom 7. Oktober 1899 in Sachen Rüschi gegen Goar. Pachtvertrag, Art. 296 ff. O.-R. Schadenersatzklage des Pächters wegen vorzeitiger Auflösung; Art. 110 ff. O.-R. Bestimmung des Erfüllungsinteresses. Nettoertrag des Pachtgutes für den Rest der Pachtzeit. Indirekter Schaden. A. Durch Urteil vom 3. Juli 1899 hat das Appellationsgericht des Kantons Baselstadt das erstinstanzliche Urteil bestätigt, welches lautet: Die Beklagte wird verurteilt zur Zahlung von 3300 Fr. nebst Zins zu 5 % vom 4. Februar 1899 an. Die Mehrforderung des Klägers wird abgewiesen. B. Gegen dieses Urteil hat der Kläger die Berufung an das Bundesgericht erklärt, mit dem Antrag, die Beklagte sei zur Zahlung einer Schadenersatzsumme von 8300 Fr. an den Kläger zu verurteilen, nämlich: 1. Für verlorenen Dünger Fr. 3400 2. Für vergebens bezahlten Pachtzins ■1600 2300 3. Für entgangenen Nutzen. 1000 4. Für Schaden im Betriebe des Hauptgutes Die Beklagte hat sich der Berufung angeschlossen und beantragt, es sei in Abänderung des Urteils des Appellationsgerichtes die Klageforderung gänzlich abzuweisen, eventuell zu reduzieren. In der heutigen Hauptverhandlung erneuern die Parteianwälte ihre schriftlich gestellten Anträge. Das Bundesgericht zieht in Erwägung: 1. Die Beklagte hat am 28. Dezember 1895 ihr Landgut Sternenhof bei Reinach (Baselland) auf 6 Jahre, vom 1. April 1896 an gerechnet, gegen einen jährlichen Pachtzins von 800 Fr. dem Kläger verpachtet, welcher zugleich das ebenfalls bei Reinach gelegene Gut Neuhof=Schönberg besaß. Der Pachtvertrag bestimmt u. a. in § 9: „Die Verpächterin behält sich das Recht vor, den Hof während der Pachtzeit zu verkaufen, und hat der Pächter in diesem Falle das Gut nach einer sechsmonatlichen Kündigung zu verlassen, hingegen verpflichtet sich die Verpächterin, dem Pächter ein Kaufvorrecht einzuräumen und den dem Pächter durch einen Verkauf zugefügten Schaden voll und ganz zu vergüten und in § 10: „Der Pächter verpflichtet sich, das Gut in gleicher Weise, wie sein neben liegendes Gut Neuhof zu bewirtschaften und dafür Sorge zu tragen, daß der Kulturzustand des Bodens gehoben wird.“ Im dritten Jahre der Pachtzeit, am 1. August 1898, verkaufte die Beklagte das Pachtgut um 50,000 Fr. und kündete dem Kläger die Pacht auf 1. Februar 1899, indem sie ihm gleichzeitig Gelegenheit gab, sein Vorkaufsrecht geltend zu machen. Der Kläger verzichtete auf dieses und erklärte von der Kündigung Vormerkung zu nehmen, vorbehaltlich seiner Schadensersatzansprüche gemäß § 9 des Vertrages. Mit Klage vom 4. Februar 1899 forderte er von der Beklagten wegen der vorzeitigen Aufhebung der Pacht eine Schadenersatzsumme von 13,200 Fr., ermäßigte dieselbe jedoch im Laufe des Prozesses, mit Rücksicht auf das Ergebnis des vom Gericht eingeholten Expertengutachtens, auf 8300 Fr. eventuell 8040 Fr., indem er im wesentlichen geltend machte: Wegen des verwahrlosten Zustandes, in welchem sich das Pachtgut beim Antritt der Pacht befunden habe, sei er genötigt gewesen, die ersten 3 Pachtjahre dazu zu verwenden, den Boden wieder auf eine kulturfähige Höhe zu bringen. Da höchstens 1/ des für die Acker erforderlichen Düngers vorhanden gewesen sei, habe er jährlich 60 Fuhren Mist zukaufen müssen, um überhaupt einen Ertrag zu

ermöglichen. Der diesen Verwendungen entzprechende Nutzen sei erst in den zweiten drei Jahren der Pacht zu erwarten gewesen. Es rechtfertige sich daher, daß die Beklagte ihm nicht nur die Kosten des angekauften Düngers vergüte, sondern auch für zwei Jahre den bezahlten Pachtzins ersetze. Ebenso sei die Beklagte pflichtig, ihm den Nettogewinn, den er in den drei nächsten Jahren gemacht haben würde, und der ihm infolge der vorzeitigen Kündigung entgangen sei, zu ersetzen. Endlich sei der Kläger auch insofern durch die vorzeitige Auflösung der Pacht geschädigt, als der Sternenhof sich in den nächsten drei Jahren

in den Betrieb des Hauptgutes des Klägers hätte einreihen lassen, und auch der Hauptbetrieb so eingerichtet worden sei, daß man dabei auf die 17 Jucharten des Sternenhofes gerechnet habe. Zu dem von der Beklagten zu leistenden Schadenersatz gehöre auch die Ausgleichung der Nachteile, welche der Kläger durch die vorzeitige Aufhebung der Pacht in dieser Richtung erlitten habe. Die Beklagte beantragte gänzliche Abweisung der Klage; sie bestritt alle tatsächlichen Ausführungen des Klägers in Bezug auf den Zustand des Gutes und die Bewirtschaftung desselben durch den Kläger. Dieser habe das Pachtobjekt als einheitliches Gut zur selbständigen Bewirtschaftung gepachtet. Gegenwärtig sei dasselbe aber weder für sich noch als Teil eines größeren Betriebes zu benützen, weil der Kläger für das laufende Jahr (1899 keine Felder bestellt habe. Infolge Mißwirtschaft des Klägers sei in der nächsten Zeit überhaupt keine Rendite zu erwarten. Die vom Civilgerichte von Baselstadt angeordnete Expertise geht in der Hauptsache dahin: Auf Grund des Zustandes der Felder und des Grasbestandes sei zu konstatieren, daß alle Felder mindestens einmal kräftig gedüngt worden seien. Nach der Berechnung der Experten seien die Düngungskosten für das ganze Gut (10 Fuder à 20 Fr. per Jucharte) auf 3400 Fr. anzuschlagen. Mit Rücksicht darauf, daß der Pächter sämtliches Ackerland tief gepflügt habe, habe der Dünger seine volle Wirksamkeit erst in 2—3 Jahren, nach gehöriger Mischung mit dem Boden, äußern können. Der Dünger sei deshalb nur zum Teil aufgebraucht. Der Kläger möge ungefähr $\frac{1}{2}$ desselben in seinen Ernten zurückerhalten haben, 2 seien somit für ihn verloren. Die Bewirtschaftung sei als rationell zu bezeichnen. Im Herbst 1898 seien zwar keine Wintersaaten bestellt, aber es sei fast alles Ackerland umgepflügt worden, so daß es für den Hafer, welcher für den vom Kläger eingeführten Fruchtwechsel zur Ansaat gekommen wäre, in Stand gestellt gewesen sei. Der Nettoertrag des Gutes nach Abzug aller Kosten für die drei weiteren Pachtjahre sei, in Berücksichtigung der rationellen Bewirtschaftung, auf 40—50 Fr. per Jahr (und per Juchart) anzusetzen. Daß dem Pächter durch den Wegfall des Sternenhofes ein Schaden entstehe, sei zweifellos, da dadurch sein Betrieb auf dem Neuhof ganz erheblich gestört werde; dieser Schaden betrage mindestens 1000 Fr. Die kantonalen Gerichte haben übereinstimmend die Forderung wegen entgangenen Gewinnes, gestützt auf die Expertise, im Betrage von 2300 Fr. gutgeheißen (durchschnittlich 45 Fr. Rendite per Jucharte im Jahre, d. h. bei 17 Jucharten 765 Fr. im Jahr, in drei Jahren 2295 Fr. oder rund 2300 Fr.); ebenso die Forderung von 1000 Fr. wegen Störung in der Bewirtschaftung des Hauptgutes Neuhof, die weiter gehenden Forderungen des Klägers aber abgewiesen. 2. In rechtlicher Beziehung hat die Beklagte vor den kantonalen Gerichten zunächst eingewendet, die behauptete Schadenersatzpflicht wegen vorzeitiger Aufhebung des Pachtvertrages bestehe schon deswegen nicht, weil die Beklagte dem Kläger nachträglich die Fortsetzung des Pachtvertrages angeboten und die Kündigung damit annulliert habe. Diese Einwendung ist heute nicht mehr aufrecht erhalten worden und wäre übrigens in Übereinstimmung mit der Vorinstanz als unbegründet zu verwerfen denn das angefochtene Urteil führt zutreffend aus, daß mit der Annahme der

Kündigung, welche sich der Kläger nach dem Vertrage gefallen lassen mußte, der Pachtvertrag aufgelöst war, so daß sich der nachträgliche Antrag der Beklagten auf Fortsetzung desselben somit als Offerte zum Abschluß eines neuen Vertrages qualifiziert, aus deren Ablehnung die Beklagte keine Konsequenzen für die Rechtsverhältnisse des früheren Vertrages herleiten kann. 3. Die Ansprüche, welche der Kläger gegenüber der Beklagten geltend macht, gründen sich auf die von dieser nicht bestrittene Thatsache, daß der zwischen den Parteien abgeschlossene Pachtvertrag infolge der Kündigung der Beklagten nicht während der vollen vertragsmäßigen Dauer zur Ausführung gelangt ist. Es handelt sich also um eine Schadenersatzklage wegen Nichterfüllung eines Vertrages, deren Ziel nach allgemeinen Rechtsgrundsätzen, Art. 110 ff. O.=R., in der Erstattung des Erfüllungsinteresses besteht, d. h. in dem Ersatz der Differenz zwischen der günstigeren Vermögenslage des Klägers, wie sie sich bei gehöriger Erfüllung des Vertrages würde gestaltet haben, und derjenigen ungünstigeren, welche sich nun infolge der Nichterfüllung ergibt. In casu haben nun zwar die Parteien die Folgen vorzeitiger Auflösung des

Pachtvertrages durch die Verpächterin vertraglich geregelt; allein diese Regelung enthält keine Abweichung von den angegebenen, schon nach Gesetz geltenden Grundsätzen über den Gegenstand des zu leistenden Ersatzes: Denn die in § 9 des Vertrages festgesetzte Verpflichtung, den dem Pächter durch einen Verkauf (und damit verbundener vorzeitiger Auflösung des Pachtvertrages) zugefügten Schaden voll und ganz zu ersetzen, bedeutet eben nichts anderes, als die Verpflichtung zur Befriedigung des Interesses an der unverkürzten Durchführung des Pachtverhältnisses, und zwar des vollen Interesses, so daß für die Bemessung der Schadenersatzsumme grundsätzlich nicht etwa bloß der Wert der Pacht für sich allein betrachtet, sondern der gesamte Einfluß in Berücksichtigung fallen muß, welcher durch die vorzeitige Auflösung des Vertrages auf die ökonomischen Verhältnisse des Pächters im Ganzen ausgeübt wurde. 4. Besteht nach dem Gesagten die Schadenersatzpflicht der Beklagten in der Befriedigung des Erfüllungsinteresses, so ist klar, daß von einem Anspruch des Klägers auf Rückerstattung bezahlter Pachtzinse nicht die Rede sein kann; denn wie das Recht des Klägers, von der Beklagten Erfüllung zu verlangen, an die Erfüllung seiner eigenen vertraglichen Verpflichtungen geknüpft ist, so fallen selbstverständlich bei der Berechnung des Erfüllungsinteresses die Leistungen, die er selbst zum Zwecke der Vertragserfüllung machen mußte, und noch weiter hätte machen müssen, zu seinen Lasten. Ebenso müssen natürlich bei der Feststellung des Reingewinnes, den der Pächter bei gehöriger Vertragserfüllung des andern Teils erlangt hätte, und der sein Erfüllungsinteresse darstellt, alle Aufwendungen abgerechnet werden, die er in der Bewirtschaftung des Pachtgutes zur Erzielung dieses Reingewinnes machen mußte. Die Bemerkung der Vorinstanz ist deshalb grundsätzlich vollständig richtig, daß der Kläger neben dem Ersatz des entgangenen Reinertrages nicht zugleich Vergütung für die Aufwendungen verlangen kann, welche zur Erzielung dieses Ertrages gemacht worden sind. Wenn jedoch die Vorinstanz, durch diese Erwägung geleitet, dem Kläger (außer dem Ersatz für indirekten Schaden auf seinem andern Gute) lediglich den Ersatz des von den Experten festgesetzten Nettoertrages von 40—50 Fr. per Juchart und Jahr der noch restierenden Pachtzeit zugesprochen hat, so kann ihr hierin gleichwohl nicht beigetreten werden. Nach dem Expertengutachten steht fest, daß der Kläger für die Düngung des Pachtgutes 3400 Fr. aufgewendet, den Nutzen dieser Düngung aber nur zum kleinern Teil erlangt hat, indem deren Wirkung sich in den von ihm bezogenen Ernten erst zu ½ geltend machte, während zwei Drittel der dafür aufgewendeten Kosten durch die Ernten der folgenden 2—3 Jahre einzubringen gewesen wären. Unter dem Nettoertrag des Gutes für

diese drei weiteren Pachtjahre, den die Experten festzustellen hatten, konnte also nur derjenige Betrag verstanden werden, der sich nach Abzug der durch die früheren Ernten noch nicht gedeckten % der Düngungskosten von 3400 Fr. ergab. Wenn demnach die Experten in ihrem Gutachten erklären, der Nettoertrag des Gutes für die drei weiteren Jahre sei, nach Abzug aller Kosten, auf 40—50 Fr. per Juchart und Jahr anzuschlagen, so besagt diese Feststellung, daß die Ernten dieser drei Jahre, nach Abzug nicht nur der laufenden Kosten der Bewirtschaftung während dieser Zeit, sondern auch der zur Tilgung jener zwei Drittel der Düngungskosten, 40—50 Fr. per Juchart und Jahr dem Kläger ertragen haben würden. Daß die Experten bei ihrer Feststellung des Nettoertrages etwa die Amortisation der Düngungskosten außer Acht gelassen haben, ist um so weniger anzunehmen, als diese Amortisation, auf die drei letzten Jahre verteilt, für sich allein einen jährlichen Ertrag in der Höhe von ungefähr 45 Fr. pro Juchart und Jahr würde aufgebraucht haben, dem Pächter mithin aus der zu Ende geführten Pacht gar kein Nutzen erwachsen wäre, wenn aus dem von den Experten ausgerechneten Überschuß von 40—50 Fr. erst noch die Düngungskosten hätten bestritten werden müssen. Unzweifelhaft war es von den Experten nicht so gemeint, denn sie wollten nach ihrer ausdrücklichen Erklärung den „Nettoertrag nach Abzug aller Kosten,“ d. h. den Ertrag der Ernten der drei letzten Jahre nach Abzug aller zur Erzielung dieses Ertrages gemachten Aufwendungen, feststellen, ohne Unterschied, ob diese Aufwendungen während dieser Periode, oder schon früher erfolgt seien; überdies bezeichnen sie die Rendite, welche nach der Kündigung für die Zukunft zu erwarten gewesen sei, als eine

hohe, womit die Annahme nicht vereinbar ist, daß dieselbe nach Abzug der erst noch einzubringenden Düngungskosten gar keinen Reingewinn gebracht haben würde. 5. Ist also das Expertengutachten so zu verstehen, daß die Ernten der drei letzten Pachtjahre ausgereicht haben würden, über die Amortisation der genannten $\frac{3}{4}$ der Düngungskosten hinaus einen Reinertrag von 40—50 Fr. pro Juchart und Jahr abzuwerfen, so besteht denn auch die Einbuße, welche der Kläger infolge der Nichterfüllung des Pachtvertrages erlitten hat, nicht bloß in diesem Reinertrag, sondern auch in dem Betrag von der Düngungskosten, für die er aus dem Pachtbetrieb keinen Ersatz gefunden hat, bei unverkürzter Dauer der Pacht aber würde gefunden haben. Die Entschädigung, welche die Vorinstanz dem Kläger wegen entgangenen Gewinns auf dem Pachtgut zugesprochen hat, ist demnach, auf Grund der Expertise, um den Betrag der 2 der Düngungskosten, oder in runder Summe um 2200 Fr. zu erhöhen. 6. Was den indirekten Schaden anbelangt, den der Kläger wegen der Störung geltend macht, die durch die vorzeitige Auflösung des Pachtvertrages in der Bewirtschaftung seines Hauptgutes zum Neuhof eingetreten sei, so ist gemäß dem Entscheide der Vorinstanz zu erkennen. Dieselbe stellt auf Grund der Expertise fest, daß der Kläger den Sternenhof nicht als selbständiges, in der Bewirtschaftung für sich zu behandelndes Objekt gepachtet hat, sondern als Anner zu seinem Hauptgut, und nun einen auf 1000 Fr. zu schätzenden Nachteil dadurch erleidet, daß er infolge des Entzuges des Pachtgutes genötigt ist, wesentliche Änderungen in dem Betriebe des Hauptgutes vorzunehmen. Ihre Ersatzpflicht könnte die Beklagte nur dann mit Grund bestreiten, wenn anzunehmen wäre, daß der Eintritt dieses Nachteils nicht als wahrscheinliche Folge der Nichterfüllung oder nicht gehörigen Erfüllung des Vertrages habe vorausgesehen werden können. Allein die Vorinstanz stellt ohne Rechtsirrtum und ohne Widerspruch mit den Akten fest, die Beklagte habe wissen müssen, daß der Kläger das Gut zum Zwecke jener zusammenhängenden Bewirtschaftung gepachtet habe, so daß also das Bundesgericht davon auszugehen hat, die in Rede stehende nachteilige Folge der Nichterfüllung sei in

concreto in der That voraussehbar gewesen. Davon, daß die Parteien beim Vertragsabschlusse genau gewußt haben, oder haben wissen können, wie hoch der durch Nichterfüllung eintretende Schaden sich belaufen werde, ist die Schadenersatzpflicht nach Art. 116 Abs. 1 O.=R. nicht abhängig. 7. Wenn endlich die Beklagte geltend gemacht hat, der Kläger habe das Pachtgut durch Vernachlässigung in der Bewirtschaftung geschädigt, so ist dagegen zu bemerken, daß die Vorinstanz thatsächlich feststellt, eine solche Schädigung sei nicht nachgewiesen, an welche Feststellung das Bundesgericht gebunden ist. Demnach hat das Bundesgericht erkannt: Die Berufung des Klägers wird dahin als begründet erklärt, daß die Entschädigung, welche ihm die Beklagte zu bezahlen hat, auf 5500 Fr. nebst Zins zu 5% vom 4. Februar 1899 festgesetzt wird. Die Anschlußberufung der Beklagten wird als unbegründet abgewiesen.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.