

getragen, daß sie die Büroräume dringend benötige. Durch Um- und Einbauten sei das Grundstück in seinem Wert erhöht worden. Sie verlange daher einen Wertausgleich.

Das Kreisgericht hat der Klage stattgegeben und der Widerklage lediglich wegen des Zinsanspruchs den Erfolg versagt.

Gegen dieses Urteil hat der Kläger Berufung eingelegt und beantragt, die Widerklage abzuweisen. Die Verklagte hat Anschlußberufung eingelegt mit dem Antrag, der Widerklage in vollem Umfange stattzugeben und die Klage abzuweisen.

Der Kläger hat Verjährung der Widerklageforderung eingewandt und im übrigen sein Vorbringen wiederholt. Hinsichtlich der Entfernung von Sachen und Einrichtungen aus dem Grundstück haben die Parteien Erledigung der Hauptsache angezeigt. Danach hat das Bezirksgericht die Berufung des Klägers gegen das Urteil des Kreisgerichts als unbegründet zurückgewiesen und auf die Anschlußberufung den Kläger verurteilt, an die Verklagte 75 000 M nebst 4 % Zinsen zu zahlen, und die Klage auf Räumung abgewiesen.

Gegen die Verurteilung des Klägers zum Wertausgleich richtet sich der Kassationsantrag des Präsidenten des Obersten Gerichts, der Erfolg hatte.

Aus den G r ü n d e n :

Bei der Prüfung der Berechtigung der Widerklageforderung ist vom Inhalt des Pachtvertrags auszugehen. Es ist zu untersuchen, welchen Einfluß § 7 Satz 2 und § 8 des Pachtvertrags auf die Widerklageforderung haben. Diese Bestimmungen haben folgenden Wortlaut: „Der Verpächter ist damit einverstanden, daß die Pächterin auf dem Grundstück für die Dauer des Pachtverhältnisses Bauten und Anlagen errichtet. Diese Bauten und Anlagen werden gemäß § 95 BGB nicht Bestandteile des Grundstücks. Die Pächterin ist daher berechtigt, sie ggf. für die Dauer der Pachtzeit sicherheitshalber an Dritte zu übereignen.

Die Kosten für die laufende Instandhaltung und Versicherung der von der Pächterin errichteten Bauten und Anlagen trägt die Pächterin. Nach der Beendigung des Pachtverhältnisses steht dem Verpächter das Recht zu, die von der Pächterin auf dem Grundstück errichteten Bauten und Anlagen zum Zeitwert zu übernehmen. Einigen sich die Parteien über den Übernahmepreis nicht, so entscheidet hierüber das Gutachten des zuständigen Projektierungsbüros. Auf Aufforderung der Pächterin hat sich der Verpächter binnen einer Frist von einem Monat darüber zu erklären, ob er die Bauten und Anlagen übernehmen will. Außert sich der Verpächter nicht, gilt die Übernahme als verweigert.

Werden die Bauten oder Anlagen nicht vom Verpächter zum Zeitwert übernommen, hat die Pächterin das Recht, sie zu entfernen.“

Die Parteien dürfen zwar für den Fall der Beendigung des Pachtverhältnisses Regelungen vereinbaren, dabei aber nicht gegen zwingende Gesetzesbestimmungen verstoßen. Unter diesem Gesichtspunkt ist insbesondere die Festlegung in § 7 Satz 2 des Pachtvertrags zu beachten, wobei die auf dem Grundstück von der Verklagten vorgenommenen Neu- und Umbauten gemäß § 95 BGB nicht Bestandteile des Grundstücks werden sollen.

Wie sich aus der Wertermittlung des Bauingenieurs P. ergibt, hat die Verklagte Neu- und Umbauten mit einem Zeitwert — zum Zeitpunkt der Schätzung — von 132 620 M errichtet. Es handelt sich dabei um neue Gebäude und Einbauten größeren Umfangs in alte Gebäude. Es ist daher die Frage zu beantworten, ob Neu- und Einbauten derartigen Umfangs nur zu einem vorübergehenden Zwecke mit dem Grund und Boden verbunden sind (§95 BGB). Dabei ist davon auszu-

gehen, daß es sich bei der Regelung des § 95 BGB um eine Ausnahme von der grundsätzlichen Regelung des § 93 BGB handelt, wonach Bestandteile einer Sache, die voneinander nicht getrennt werden können, ohne daß der eine oder der andere zerstört oder in seinem Wesen verändert wird (wesentliche Bestandteile), nicht Gegenstand besonderer Rechte sein können.

Wie bereits dargelegt, hat die Verklagte am Grundstück durch Neu- und Umbauten eine Wertverbesserung von 132 620 M vorgenommen, wobei noch besonders hervorgehoben werden muß, daß der Wert des Grundstücks vor den Verbesserungen 35 270 M betragen hat. Sie hat — wie aus der Wertermittlung von P. hervorgeht — u. a. einen Neubau (Büro und Milchannahme) errichten lassen; weiter sind bestehende Räume erheblich vergrößert worden. Daraus ist ersichtlich, daß die Entfernung der durch die Verklagte errichteten Neu- und Einbauten nur durch deren Zerstörung erreicht werden kann.

Weiter ist bei der Prüfung der Voraussetzungen des § 95 BGB auch der Wille des Einfügenden zu beachten. Er muß aber mit den objektiven, nach außen hin in Erscheinung tretenden Gegebenheiten vereinbar sein. Diese Rechtsauffassung hat das Oberste Gericht bereits in seiner Entscheidung vom 5. Mai 1959 — 2 Zz 8/59 — vertreten. Bei der hier gegebenen Sachlage kann eine spätere Trennungsabsicht der Verklagten nicht angenommen werden, zumal sie selbst eine solche im Schriftsatz vom 22. März 1966 verneint.

Nach diesen Erwägungen ist davon auszugehen, daß die von der Verklagten auf dem Grundstück des Klägers vorgenommenen Neu- und Einbauten gern. §§ 93, 94 BGB wesentliche Bestandteile des Grundstücks geworden und nach § 946 BGB in das Eigentum des Klägers übergegangen sind. § 93 BGB verfolgt auch den Zweck, wirtschaftlicher Zerstörung vorzubeugen, welche bei Wirksamkeit des § 7 Satz 2 des Pachtvertrages gegeben wäre. Demzufolge ist § 7 Satz 2 des Pachtvertrags wegen Verstoßes gegen zwingendes Recht nichtig, soweit es sich um die Neu- und Einbauten handelt. Dabei ergibt sich die Frage der rechtlichen Bedeutung von § 8 des Pachtvertrags. Diese Regelung setzt ihrem ganzen Aufbau und Inhalt nach § 7 Satz 2 voraus, muß daher wie dieser behandelt werden; sie ist somit im dargelegten Umfange ebenfalls nichtig.

Da die Neu- und Umbauten in das Eigentum des Klägers übergegangen sind, ist der Verklagten gemäß § 951 BGB für den erlittenen Rechtsverlust nach den Vorschriften über die ungerechtfertigte Bereicherung eine Vergütung in Geld zu leisten.

Das hat das Bezirksgericht auch richtig erkannt. Es hat jedoch die Widerklageforderung ohne nähere Prüfung und rechtliche Würdigung für berechtigt erklärt. Es ist davon ausgegangen, daß eine Werterhöhung von mehr als 75 000 M eingetreten und der Kläger daher zum Ausgleich verpflichtet ist.

Dieser Rechtsauffassung kann nicht unbeschränkt gefolgt werden. Maßgebend für die Beurteilung der Höhe der Bereicherung des Klägers kann nicht die vom Sachverständigen ermittelte Werterhöhung sein, sondern der sich für den Verpächter daraus ergebende Vorteil. Im vorliegenden Falle kommt nur ein wirtschaftlicher Vorteil in Betracht. Er kann hier auf folgende Weise ermittelt werden: Wie sich aus der Wertermittlung des Bauingenieurs P. ergibt, kann von einem Zeitwert des Grundstücks bei Beginn der Pacht von 35 270 M ausgegangen werden. Es wurde eine Pachtsumme von monatlich 300 M festgelegt. Welche Einnahmen der Kläger jetzt — nach erfolgter Werterhöhung — oder in