

stückseigentümer gehört. Es ist also sehr wohl möglich, dass die dem Pächter gehörige Mistbeeterde und sonstiges Zubehör, das dem Pächter gehört, bei der Versteigerung des Pachtgrundstücks mit versteigert wird und dass der Pächter dadurch seines Eigentums verlustig geht.

Wie sich der Pächter dagegen wehren kann und welche Rechte ihm event. zustehen, werde ich später einmal erörtern.

Nach § 97 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sind Zubehör solche beweglichen Sachen, die, ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zwecke der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Diese Voraussetzungen treffen bei der Mistbeeterde zu. Sie ist eine bewegliche Sache, da sie, so lange sie noch nicht auf die Beete gebracht ist, noch nicht Bestandteil des Grundstücks geworden ist; sie steht also mit diesem, wie das Gesetz es verlangt, in einem „räumlichen Verhältnis“, soll für den wirtschaftlichen Zweck des Grundstücks verwendet werden und lagert schon auf dem Grundstück. Daher ist die Mistbeeterde in der Regel Zubehör. — Auf die Ausnahme komme ich am Schlusse dieser Erörterung. — Trotzdem würde sie aber stets Eigentum des Pächters bleiben und es würde der Pächter ungeachtet ihrer Zubehörerschaft sets berechtigt sein, sie bei Beendigung des Pachtvertrags mitzunehmen, wenn nicht gerade die Rechtsverhältnisse, die zwischen dem Verpächter und dem Pächter eines Grundstücks bei Beendigung der Pacht hinsichtlich des Inventars entstehen, durch das Bürgerliche Gesetzbuch besonders geregelt wären.

Unter Inventar ist der Inbegriff der zum Grundstück gehörigen Zubehörstücke zu verstehen, also gehört auch die Mistbeeterde dazu — wenigstens der Regel nach.

Die §§ 587 bis 589 B. G. B. bestimmen:

§ 587. Uebernimmt der Pächter eines Grundstücks das Inventar zum Schätzwerte mit der Verpflichtung, es bei der Beendigung der Pacht zum Schätzwerte zurückzugewähren, so gelten die Vorschriften der §§ 588, 589.

§ 588. Der Pächter trägt die Gefahr des zufälligen Unterganges und einer zufälligen Verschlechterung des Inventars. Er kann über die einzelnen Stücke innerhalb der Grenzen einer ordnungsmässigen Wirtschaft verfügen.

Der Pächter hat das Inventar nach den Regeln einer ordnungsmässigen Wirtschaft in dem Zustande zu erhalten, in welchem es ihm übergeben wird. Die von ihm angeschafften Stücke werden mit der Einverleibung in das Inventar Eigentum des Verpächters.

§ 589. Der Pächter hat das bei der Beendigung der Pacht vorhandene Inventar dem Verpächter zurückzugewähren.

Der Verpächter kann die Uebernahme derjenigen von dem Pächter angeschafften Inventarstücke ablehnen, welche nach den Regeln einer ordnungsmässigen Wirtschaft für das Grundstück überflüssig oder zu wertvoll sind; mit der Ablehnung geht das Eigentum an den abgelehnten Stücken auf den Pächter über. Ist der Gesamtschätzwert der übernommenen Stücke höher oder niedriger als der Gesamtschätzwert der zurückzugewährenden Stücke, so hat im ersteren Falle der Pächter dem Verpächter, im letzteren Falle der Verpächter dem Pächter den Mehrbetrag zu ersetzen.

Es können hiernach folgende Fälle vorkommen:

1. Der Pächter übernimmt beim Beginn der Pacht überhaupt kein Inventar, sei es, dass er ein kahles Stück Land oder eine schon eingerichtete Gärtnerei, auf der aber kein Inventar zurückgelassen ist, gepachtet

hat. In diesem Falle nimmt er bei Beendigung der Pacht seine Mistbeeterde mit. Es ist durchaus kein Rechtsgrund ersichtlich, der ihn daran hindern, oder der dem Pächter die Befugnis geben könnte, ihm die Mitnahme zu verbieten. Denn die §§ 587 bis 589 geben für diesen Fall keine Vorschrift; der Fall wird also nach allgemeinen Grundsätzen zu entscheiden sein; und da die Mistbeeterde, trotzdem sie zum Inventar gehört, Eigentum des Pächters war und geblieben ist, so kann er auch über dieselbe, wie jeder Eigentümer über sein Eigentum verfügen und kann sie, wenn er das Grundstück verlässt, mitnehmen, wodurch dann auch ihre Zubehörerschaft erlischt. Ein Anspruch auf Wertersatz, oder sonst ein Anspruch steht dem Grundstückseigentümer wegen der Mitnahme der Erde gegen den Pächter nicht zu.

2. Der Pächter übernimmt eine Gärtnerei mit Inventar, sei es zum Schätzwerte, sei es ohne solchen, jedoch nicht mit der Verpflichtung, es zum Schätzwerte zurückzugeben. Siehe den § 588 des Bürgerlichen Gesetzbuchs. Auch diesen Fall regelt das B. G. B. nicht besonders. Ist nun bei Uebernahme des Grundstücks Mistbeeterde vorhanden gewesen und dem Pächter mit dem Grundstück übergeben worden, so soll er sie ihrer Bestimmung gemäss auch für das Grundstück verwenden. Hätten die Parteien keine Bestimmung darüber getroffen, wie es mit der Erde gehalten werden soll, so ist anzunehmen, dass sie dem Pächter zu seiner Benutzung verkauft werden sollte und dass er die Verpflichtung habe, bei Beendigung der Pacht ein gleiches Quantum zurückzulassen oder zu bezahlen. Davon, dass er etwa seinen ganzen angesammelten Vorrat zurücklassen müsste, ist auch in diesem Falle keine Rede.

Uebrigens wird es wohl nur selten vorkommen, dass beim Abschluss des Pachtvertrages eine Abschätzung des Inventars vorgenommen wird, ohne dass eine Abrede getroffen wird, wie es bei Beendigung der Pacht mit dem Inventar gehalten werden soll.

3. Der Pächter übernimmt das Inventar zum Schätzwerte und mit der Verpflichtung, es bei Beendigung der Pacht zu einem dann wieder festzusetzenden Schätzwerte zurückzugewähren.

Solche Abreden kommen vielfach vor, sowohl bei der Pacht eines Geschäfts, einer Fabrik, eines Theaters, einer Mühle, wie bei der Pacht von ländlichen Grundstücken, von Gärtnereien, Heizungsanlagen, Gewächshäusern usw.

In solchem Falle wird also das gesamte Inventar bei der Uebernahme der Gärtnerei seinem Werte nach festgestellt, und später, bei Beendigung der Pacht, wird gleichzeitig eine Schätzung vorgenommen. Ergiebt die Schätzung bei Beendigung der Pacht eine geringere Summe durch Abnutzung, Verlust, Veräusserung, durch Sinken der Preise usw., so muss der Pächter dem Verpächter die Differenzen erstatten, ebenso umgekehrt. Das Eigentum der vom Pächter angeschafften Stücke geht mit der Einverleibung in das Inventar ohne weiteres, von selbst, kraft Gesetzes auf den Verpächter über. Dieser hat aber das Recht, bei Beendigung der Pacht diejenigen Stücke, die überflüssig oder für das Grundstück zu wertvoll sind, zurückzuweisen. Die Mistbeeterde, die der Pächter gesammelt hat, ist gleich dem anderen Inventar Eigentum des Verpächters geworden. Ist sie für das Pachtgrundstück überflüssig, so kann sie der Verpächter zurückweisen, und mit der Ablehnung wird sie Eigentum des Pächters. Dieser soll also vor seinem Weggange den Verpächter auffordern, sich darüber zu erklären. Giebt der Verpächter eine Erklärung ab, so muss sich der Pächter darnach richten; giebt er keine Erklärung ab, so bleibt die Mistbeeterde Eigentum des Verpächters.