

46. Ist der Rücktritt des Verpächters vom Vertrage gemäß § 326 BGB. zulässig?

III. Zivilsenat. Ur. v. 19. September 1922 i. S. Schw. (Rl.) w. L. (Wefl.). III 625/21.

I. Landgericht Flensburg. — II. Oberlandesgericht Kiel.

Der Beklagte hat durch Vertrag vom 16. Januar 1920 an den Kläger Ländereien zum Grasen auf die Zeit vom 1. Januar 1920 bis dahin 1927 verpachtet. In § 4 der Vertragsurkunde heißt es: „Der Pächter hat für sein Gebot einen sicheren, als Selbstschuldner haftenden Bürgen zu stellen, welcher eine separate Bürgschaftsurkunde zu unterschreiben hat.“ Nach wiederholter Aufforderung an den Kläger zur Erfüllung dieser Verpflichtung teilte die um die Übernahme der Bürgschaft vom Pächter ersuchte Bank dem Beklagten mit, daß sie zur Bürgschaftsleistung auf ein Jahr bereit sei. Der Beklagte forderte jedoch die Stellung eines Bürgen für die ganze Pachtzeit und ließ dem Kläger durch Schreiben vom 20. November 1920 eine Frist von

10 Tagen hierzu unter der Androhung setzen, daß er im Falle der Erfolglosigkeit seines Verlangens vom Vertrag zurücktreten werde. Da der Kläger die Frist unbenutzt verstreichen ließ, so erklärte der Beklagte am 4. Dezember 1920 den Rücktritt. Mit der Klage begehrt der Kläger die Feststellung der Unzulässigkeit und Unwirksamkeit der Rücktrittserklärung. Das Landgericht wies die Klage ab, die Berufung und die Revision des Klägers blieben erfolglos.

Aus den Gründen:

Das Berufungsgericht legt den § 4 des Pachtvertrags ohne Rechtsverstoß dahin aus, daß der Kläger einen Bürgen für den auf die volle Vertragszeit entfallenden Pachtzins zu stellen habe, und erachtet deshalb, da der Kläger diese im Sinne der Vertragsschließenden als eine Hauptverbindlichkeit anzusehende Verpflichtung innerhalb der ihm gesetzten Nachfrist nicht erfüllt hat, den Rücktritt des Beklagten vom Vertrage gemäß § 326 BGB. für rechtswirksam. Die Revision erblickt hierin eine rechtsirrigte Anwendung dieser Vorschrift und ist der Meinung, daß dem Verpächter ein Recht zur vorzeitigen Vertragsaufhebung nur in den Grenzen der §§ 553, 554, 581 BGB. zustehe. Der damit vertretene Standpunkt, daß die §§ 553, 554 Sonderbestimmungen seien und als solche den § 326 ausschließen, ist unhaltbar. Die Tatbestände, welche in den beiden Vorschriften geregelt sind, erschöpfen nicht den Kreis der Vertragsverletzungen des Mieters oder Pächters. Gerade der vorliegende Rechtsstreit zeigt, daß ohne die Heranziehung des § 326 dem Vermieter und Verpächter die Möglichkeit der sofortigen Vertragslösung in wichtigen Fällen abgeschnitten und eine empfindliche Lücke im Rechtsschutzsystem des Gesetzes entstehen würde. Die Revision macht geltend, daß für den Gesetzgeber, wenn er die Anwendung des § 326 hätte zulassen wollen, kein Grund zur Aufstellung der Vorschriften in §§ 553, 554 vorgelegen hätte, weil der Vermieter und der Verpächter auch in den dort geregelten Fällen auf dem Wege des Vorgehens nach § 326 zur Aufhebung des Vertragsverhältnisses hätten gelangen können. Bei dem Angriff wird übersehen, daß § 553 die fristlose Kündigung an das Erfordernis eines die Rechte des Vertragsgegners erheblich verletzenden vertragswidrigen Gebrauchs der Miet- oder Pachtsache geknüpft, und daß nach § 554 das außerordentliche Kündigungsrecht nur bei Verzug des Mieters oder Pächters mit der Entrichtung des Miet- oder Pachtzinses oder eines Teiles davon für zwei aufeinander folgende Termine Platz greift. Die mit den beiden Vorschriften verbundene Absicht des Gesetzgebers ist also nicht dahin gegangen, das Recht des Vermieters und Verpächters zur vorzeitigen Vertragsaufhebung auf die dort bezeichneten Fälle zu beschränken, sondern in diesen Fällen die Voraussetzungen der fristlosen Lösung des Schuldverhältnisses abweichend von § 326 zu gestalten. Das Reichsgericht hat allerdings

bei gewissen Verträgen, insbesondere bei Dienst- und Gesellschaftsverträgen, die Ausübung des allgemeinen Rücktrittsrechts aus § 326 für unzulässig angesehen (RGZ. Bd. 81 S. 303, Bd. 89 S. 333, Bd. 92 S. 158). Ausschlaggebend ist jedoch bei dieser Annahme gewesen, daß für die dabei in Betracht kommenden Vertragsgattungen im Gesetz besondere Bestimmungen vorgesehen sind, welche die Möglichkeit der vorzeitigen Beendigung des Vertragsverhältnisses auf anderem als dem in § 326 vorgezeichneten Wege erschöpfend und endgültig regeln (vgl. §§ 626, 723 BGB., § 92 Abs. 2, § 133 Abs. 2 SGB.), was beim Miet- und Pachtvertrag gerade nicht zutrifft. Es erscheint auch nicht statthaft, dem Vermieter und Verpächter mit Mittelstein, Miete, § 28a unter 6, das Rücktrittsrecht aus § 326 wenigstens dann zu verjagen, wenn das Vertragsverhältnis, wie hier, durch Übergabe der Miet- oder Pacht Sache an den Mieter oder Pächter bereits verwirklicht ist. Für eine solche Unterscheidung bietet das Bürgerliche Gesetzbuch keinerlei Anhalt dar und sie findet auch keine ausreichende Stütze in der Erwägung, daß die Ausübung des Rücktrittsrechts mit ihren rückwärts wirkenden Folgen (§§ 327, 346, 347 BGB.) bei bereits erfolgter Überlassung des Miet- oder Pachtgegenstandes nach Befinden zu Verwicklungen und Schwierigkeiten bei der Auseinandersetzung der Vertragsparteien führt. Dieser Gedanke hätte wohl den Gesetzgeber bestimmen können, für die Fälle der bereits vollzogenen Übergabe der Miet- oder Pacht Sache an die Stelle des auch die Vergangenheit ergreifenden Rücktrittsrechts die das Schuldverhältnis nur für die Zukunft beendigende Kündigungsbefugnis zu setzen; er berechtigt aber nicht den Richter, die Zulässigkeit des Rücktritts bei einem Sachverhalt jener Art zu verneinen. Der Umstand, daß in §§ 19, 20 R.D. die Einwirkung der Konkursöffnung auf Miet- und Pachtverhältnisse bei bereits erfolgter Überlassung des vermieteten oder verpachteten Gegenstandes an den Gemeinschuldner anders als bei noch ausstehender Überlassung ausgestaltet ist, kann eine entsprechende unterschiedliche Behandlung der Fälle außerhalb des Konkurses ohne eine gesetzliche Unterlage hierfür nicht rechtfertigen. . . .