

39. Kann der Pächter eines Grundstücks dessen Rückgabe verweigern bis zur Befriedigung eines ihm wegen vorzeitiger Kündigung zustehenden Entschädigungsanspruchs?

III Zivilsenat. Ur. v. 26. März 1924 i. S. R. (Bekl.) w. A. E. G.
(Rl.). III 814/23.

I. Landgericht I Berlin. — II. Kammergericht daselbst.

Durch Vertrag vom 12. Mai 1920 verpachtete der Verwalter der H.'schen Konkursmasse an E. H. und St. gewisse auf dem Grundstück W. in D. befindliche Räumlichkeiten, insbesondere den großen Saal und die Restaurationsräume nebst Zubehör, und vermietete ihnen die dortige Stehbierhalle und den Garten. Der Vertrag sollte bis zum 31. Dezember 1924 dauern. Doch war nach § 12 der Verpächter, falls er das Grundstück während der Pachtzeit verkaufte, berechtigt,

den Vertrag unter Einhaltung einer halbjährigen Kündigungsfrist aufzukündigen. Für diesen Fall wurde den Pächtern eine Vergütung zugesagt, die bei Auflösung des Vertrags im Jahre 1920 6000 *M* betrug, sich aber für jedes spätere Jahr um 1000 *M* erniedrigte.

Am 28. Januar 1921 trat der Beklagte als Pächter in den Vertrag ein. Ihm wurde, nachdem das Grundstück an die Klägerin verkauft war, zum 1. April 1922 auf Grund des § 12 des Vertrags gekündigt.

Mit der Klage verlangt die Klägerin Räumung der verpachteten Räumlichkeiten. Der Beklagte berief sich auf ein Zurückbehaltungsrecht, das er auf die in § 12 des Vertrags ihm zugesagte, nach seiner Ansicht aufzuwertende Vergütung stützte.

Die Vorinstanzen gaben der Klage statt. Die Revision des Beklagten wurde zurückgewiesen.

Aus den Gründen:

Die Herausgabe der ihm verpachteten Räumlichkeiten kann der Beklagte nicht auf Grund von § 320 BGB. verweigern. Denn die Herausgabe steht zu der vom Beklagten geforderten Zahlung der in § 12 des Pachtvertrags festgesetzten Vergütung nicht in dem Verhältnis von Leistung und Gegenleistung, wie es § 320 voraussetzt (vgl. RGZ. 86. 54 S. 125). Die Pflicht zur Rückgabe folgt ohne weiteres aus der Beendigung des Pachtverhältnisses. Die Vergütung, die der Beklagte fordert, ist keine Gegenleistung für sie, sondern soll ihn lediglich dafür schadlos halten, daß die Pacht früher ihr Ende erreicht als ursprünglich vorgesehen. Ihre Zahlung ist ein Entgelt dafür, daß der Verpächter das Pachtverhältnis vor dem vertraglichen Endtermin kündigen darf, nicht dafür, daß der Beklagte das Grundstück überhaupt zurückgibt.

Der Beklagte könnte ein Zurückbehaltungsrecht nur aus § 273 BGB. herleiten. Dem steht aber schon § 556 Abs. 2 (§ 581) BGB. entgegen, der dem Pächter eines Grundstücks und von Räumen (§ 580 BGB.) wegen seiner Ansprüche gegen den Verpächter ein Zurückbehaltungsrecht versagt. Der Berufungsrichter hält diese Vorschrift für unanwendbar, weil die vereinbarte Vergütung dem Pächter den Umzug und die Schaffung eines neuen Erwerbes erleichtern solle und deshalb spätestens beim Auszuge gezahlt werden müsse; für einen solchen Fall habe der nachgiebige § 556 als ausgeschlossen zu gelten. Diese Einschränkung ist mit dem Gesetze nicht vereinbar. Es hat das Zurückbehaltungsrecht bei der Rückgabe eines vermieteten (verpachteten) Grundstücks deshalb ausgeschlossen, weil die dem Mieter (Pächter) durch die Zurückbehaltung gewährte Sicherheit regelmäßig in keinem Verhältnis zum Betrage seiner Ansprüche stehe, weil er auch ohne Zurückbehaltung durch den Grundbesitz des Vermieters (Verpächters) hinreichend gesichert sei, und

weil endlich das Recht vom Mieter (Pächter) sehr leicht schikanös mißbraucht werden könne (Protokolle zu § 520 Entw. I S. 1973, Denkschrift S. 70, abgedruckt bei Mugdan, Materialien II S. 850, 1250). Alle diese Erwägungen treffen auch zu, wenn die Herausgabe des Pachtgrundstücks wegen eines Anspruchs der hier fraglichen Art verweigert wird. Das Interesse des Pächters, beim Auszuge sofort in den Besitz der vereinbarten Vergütung zu gelangen, ist nicht so stark, daß es die Interessen des Verpächters, deren Berücksichtigung der § 556 Abs. 2 BGB. seine Entstehung verbietet, zurückdrängen vermöchte. Wichtig ist nur, daß die Vorschrift nachgiebiges Recht enthält. Die Parteien können, abweichend von ihr, dem Pächter ein Zurückbehaltungsrecht einräumen. An einer ausdrücklichen Bestimmung dieses Inhalts fehlt es aber in dem der Klage zugrunde liegenden Pachtvertrage. Der Vorberichter stellt auch nicht fest, daß die Parteien bei Vertragsschluß über die Nichtanwendung des § 556 Abs. 2 BGB. hinsichtlich der in § 12 des Vertrags festgesetzten Entschädigung stillschweigend einig gewesen seien. Das vom Beklagten geltend gemachte Zurückbehaltungsrecht scheidet also schon an der angeführten Gesetzesvorschrift. . . .