

57. Kann sich in einem auf bestimmte längere Zeit geschlossenen Mietvertrag der Vermieter für den Fall, daß der Mieter in Konkurs gerät und er, der Vermieter, deshalb kündigt, ausbedingen, daß ihm der auf die restliche Mietzeit entfallende Mietzins als Schadensersatz zu zahlen sei?

R.D. §§ 3, 17, 19.

III. Zivilsenat. Ur. v. 23. November 1926 i. S. R. Konkursmasse (Bekl.) w. Ostdeutsche Telefongesellschaft m. b. H. (Kl.).
III 540/25.

I. Landgericht Menstein.

II. Oberlandesgericht Königsberg i. Pr.

Die Klägerin hat auf Grund von Verträgen vom 13. und 25. Oktober 1923 und 4. Januar 1924 dem Kaufmann R. eine Fernsprechanlage eingerichtet und überlassen. Der Vertrag sollte bis Ende 1939 dauern, die Vergütung jährlich 1318 Goldmark betragen. § 6 der Verträge bestimmte gleichlautend: „Wenn der Mieter die vertraglichen Bedingungen nicht einhält oder in Konkurs gerät, ist die Gesellschaft (d. i. die Klägerin) berechtigt, die Fernsprechanlage zu sperren oder zu entfernen und $\frac{3}{4}$ der restlichen Mieten . . . als Schadensersatz für Nichteinhaltung des Vertrags sofort zu fordern.“

Über das Vermögen des R. ist im Juli 1924 das Konkursverfahren eröffnet worden. Die Klägerin hat darauf, gestützt auf § 6 der Verträge, Herausgabe der Anlage verlangt und erwirkt, und auf Grund desselben § 6 einen Anspruch auf 15321,75 R.M. (d. i. $\frac{3}{4}$ der vertragsmäßigen Vergütung auf die Zeit vom 1. Juli 1924 bis 31. Dezember 1939) als nicht bevorrechtigte Konkursforderung zur Tabelle angemeldet. Die Konkursverwalter haben die Forderung in Höhe von 1000 R.M. anerkannt, im übrigen bestritten. Die Klägerin verlangt jetzt Feststellung der angemeldeten Forderung in Höhe weiterer 14321,75 R.M. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, das Oberlandesgericht hat ihr stattgegeben. Die Revision der Beklagten blieb ohne Erfolg.

Gründe:

Die Klägerin stützt ihren Anspruch auf § 6 der Verträge und kann ihn nur hierauf stützen, da ihr ein gesetzlicher Anspruch für

den hier vorliegenden Fall, daß sie selbst das Vertragsverhältnis gekündigt hat, nicht zusteht. Als Voraussetzung des vertraglichen Schadensersatzanspruchs kommt nur die Tatsache der Konkursöffnung in Betracht. Es fragt sich, ob § 6 der Verträge insoweit rechtswirksam ist. Andere als konkursrechtliche Bedenken sind nicht geltend gemacht und kommen nicht in Frage. Das Landgericht hat gemeint, die Vertragsabrede, wonach allein schon der Konkursfall der Klägerin das Recht geben sollte, sofort vom Vertrag zurückzutreten und $\frac{3}{4}$ der restlichen Mieten zu verlangen, zielt auf Umgehung des Gesetzes und sei deshalb nichtig. Denn die Absicht der Konkursordnung gehe dahin, die Masse nicht mit der Erfüllung langfristiger Verträge zu belasten, sondern den weiteren Mietzins im Interesse aller Gläubiger zu sparen; dieser Zweck werde aber vereitelt, wenn die Klägerin einen Betrag verlange, der dem gegenwärtigen Kapitalwert der ratenweise zu zahlenden Mietzinsbeträge auf die ganze Vertragszeit mindestens gleichkomme. Die Revision macht geltend, die Konkursordnung lege das Maß der Belastung der Konkursmasse zwingend fest, und niemand könne sich für den Konkursfall Rechte gegenüber der Konkursmasse ausbedingen, die ihm ohne den Konkursfall gegenüber dem Gemeinschuldner selber nicht zustehen würden. Namentlich könne gegenüber den Bestimmungen der §§ 17 und 19 KO. nicht bedungen werden, daß der Vertragsgegner des Gemeinschuldners einen Schadensersatzanspruch haben solle, wenn er selbst wegen der Konkursöffnung die Erfüllung des Vertrags ablehne, d. h. den Mietvertrag kündige. Diesen Anschauungen kann nicht beigetreten werden.

Ohne Rechtsirrtum nehmen beide Vorinstanzen an, daß das Vertragsverhältnis die rechtliche Natur der Miete hatte. Dem Landgericht ist nur insoweit Recht zu geben, daß § 19 KO. die Rechte des Vermieters verkürzt, indem er dem Konkursverwalter ein unentziehbares Recht gibt, den Mietvertrag vorzeitig zu kündigen, und den Vermieter auf einen Schadensersatzanspruch an Stelle seines vertraglichen Anspruchs auf Mietzins für die Restdauer des Vertrags verweist. Auf diese Weise wird allerdings regelmäßig eine Entlastung der Masse erzielt, weil dem Vermieter der Nachweis obliegt, daß er trotz entsprechender Bemühungen nicht anderweit denselben Mietzins hat erzielen können; es ist aber keineswegs ausgeschlossen, daß dieser Nachweis gelingt. Andererseits ist anerkannt,

daß der Vermieter sich vertragsmäßig von dieser Beweislast befreien und sich für den Fall, daß der Konkursverwalter vorzeitig kündigt, eine Vertragsstrafe ausbedingen kann (RÖZ. Bd. 49 S. 189), deren Höhe, sofern sie nicht wucherisch ist oder sonst gegen die guten Sitten verstößt, vorbehaltlich einer Herabsetzung nach § 343 BGB. im Belieben der Vertragsschließenden steht und somit dem Vermieter schließlich sogar mehr als den auf die resüliche Vertragsdauer entfallenden Mietzins sichern kann. Daraus ergibt sich zugleich, daß der von der Revision aufgestellte Rechtsatz, es könne sich niemand für den Konkursfall Ansprüche gegen die Konkursmasse des Vertragsgegners ausbedingen, die ihm außerhalb des Konkurses gegen den Vertragsgegner persönlich nicht zustehen würden, zum mindesten in dieser Allgemeinheit nicht anerkannt werden kann. Auch der von der Revision herangezogene § 17 R.D. steht der Zulässigkeit der fraglichen Vertragsklausel nicht im Wege. Es kann dahingestellt bleiben, ob die Vorschrift des § 17 R.D., daß der Konkursverwalter Erfüllung des Vertrags soll verlangen können, durch Parteivereinbarung abgeändert und dem Vertragsgegner ein Recht zur Kündigung des Vertrags eingeräumt werden kann. Denn für den Sonderfall der Miete gibt § 19 R.D. dem Vermieter ausdrücklich das Recht der Kündigung. Es kann sich nur fragen, ob § 19 R.D. für den Vermieter die Möglichkeit ausschließt, sich für den Fall, daß nicht der Konkursverwalter, sondern er selbst kündigt, einen Schadenersatzanspruch wegen Nichteinhaltung des Vertrags auszubedingen.

Keinem Zweifel kann es unterliegen, daß, wie schon eingangs gesagt, dem Vermieter in diesem Fall kein gesetzlicher Anspruch auf Schadenersatz zusteht. Ein solcher Anspruch ist im Schrifttum nur ganz vereinzelt behauptet worden; das Reichsgericht hat ihn für den Geltungsbereich des gemeinen Rechts unter der Herrschaft der Konkursordnung in alter Fassung verneint (JW. 1898 S. 642 Nr. 12). Das Änderungs-gesetz vom 17. Mai 1898 hat keine abweichende Vorschrift gegeben, wohl aber in dem neugeschaffenen § 19 Satz 3 R.D. bestimmt, daß, falls der Konkursverwalter kündigt, der Vermieter einen Schadenersatzanspruch haben soll; daraus muß geschlossen werden, daß auch unter der Herrschaft des neuen Konkursrechts der kündigende Vermieter von Gesetzes wegen einen solchen Anspruch nicht soll geltend machen können. Damit ist aber nicht gesagt, daß die vertragliche Begründung eines Ersatz-

anspruchs ausgeschlossen sein soll. § 19 R.D. enthält sicherlich nicht in allen seinen Teilen zwingendes Recht. Auch zum Nachteil der Konkursmasse wirkende Abänderungen sind nicht schlechthin ausgeschlossen. So ist anerkannt, daß durch Parteiabrede dem Vermieter das Recht eingeräumt werden kann, das Mietverhältnis im Konkursfall ohne Einhaltung einer Frist zu kündigen (R.W.Z. Bd. 56 S. 248). Es kommt, falls sich wie hier nicht aus besonderen Vorschriften eine Regelung ergibt, darauf an, ob solche vertragliche Änderungen mit dem Zweck des Konkursverfahrens vereinbar sind. Diese Frage muß für die hier streitige Vertragsbestimmung bejaht werden. In Betracht kommt allein der im § 3 und in anderen Vorschriften der Konkursordnung zum Ausdruck gebrachte Grundsatz der gleichmäßigen Berücksichtigung der Konkursgläubiger. Nach dieser Richtung zielen auch die Einwendungen der Revision. Hier hat aber schon das Berufungsgericht mit Recht ausgesprochen, daß grundsätzlich die Konkursgläubiger die Verträge des Gemeinschuldners so hinnehmen müssen, wie sie einmal geschlossen sind. Berechtigt am Konkursverfahren teilzunehmen, sind nach § 3 R.D. alle persönlichen Vertragsansprüche vermögensrechtlicher Art, die im Rahmen der Vertragsfreiheit entstanden sind. Darauf, ob sie die Masse mehr oder weniger beschweren, kann es nicht ankommen; auch wirtschaftlich ungünstige Verträge, die der nachmalige Gemeinschuldner abgeschlossen hat, behalten grundsätzlich ihre Wirksamkeit. Eine Anfechtung nach §§ 29 flg. R.D. kommt im vorliegenden Fall nicht in Frage.