

41. Wird durch die Erwerbung eines realen Teils von einem einheitlich verpachteten Grundstück, die sich durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung vollzieht, das Pachtverhältnis über das ganze Grundstück beeinflusst?

BGB. § 571. ZBG. §§ 57, 57a.

VIII. Zivilsenat. Ur. v. 29. April 1929 i. S. F. (Befl.) w.
Deutsche R.-Bank AG. (Rl.). VIII 96/29.

- I. Landgericht I Berlin.
- II. Kammergericht daselbst.

Durch Vertrag vom 23. April 1917 hat der Vater des Beklagten von dem Rittergutsbesitzer B. den Gutsteil „der Zooßen“, den er und seine Rechtsvorgänger schon lange Jahre in Pachtbesitz hatten, für die Zeit bis zum 30. Juni 1937 weiter gepachtet. Der Beklagte ist Rechtsnachfolger seines Vaters in der Pacht geworden; das Rittergut, zu dem „der Zooßen“ gehörte, haben die Eheleute St. erworben. In dem gegen diese Eigentümer eingeleiteten Zwangsversteigerungsverfahren erstand die Klägerin laut Zuschlagsbeschuß vom 1. April 1927 900 Morgen des „Zooßen“. Mit Schreiben vom 23. April 1927 kündigte sie dem Beklagten den Pachtvertrag zum 30. Juni 1928. Der Beklagte widersprach der Kündigung und machte geltend, daß zu dem ihm verpachteten „Zooßen“ außer den der Klägerin zugeschlagenen 900 Morgen noch weitere etwa 250 Morgen gehörten. Die Klägerin verlangte mit der Klage Verurteilung des Beklagten zur Räumung des von ihm gepachteten Grundstücks „der Zooßen“, soweit es der Klägerin zugeschlagen ist. Das Landgericht gab der Klage statt. Die Berufung des Beklagten blieb ohne Erfolg, ebenso seine Revision.

Gründe:

Der Berufungsrichter unterstellt, daß außer dem der Klägerin zugeschlagenen, 900 Morgen großen Stück weitere 250 Morgen zu dem an den Beklagten verpachteten Besitz gehörten, und folgert daraus, daß die Klägerin nach §§ 581, 571 BGB. nur für einen Teil der Pachtung in die Rechte des Verpächters eingetreten sei. Er läßt unentschieden, ob aus einer realen Teilung des Pachtguts im Fall der freiwilligen Veräußerung von Teilen eine Zerstückung des bisher einheitlichen Pachtvertrags in zwei (oder mehr) Pachtverträge folge. Für den Fall der Zwangsversteigerung, also eines zwangsweisen obrigkeitlichen Eingriffs, biete eine solche Einwirkung auf Rechte Dritter nichts besonderes. Das Kündigungsrecht nach § 57a BGB. sei dem Ersteher mit im Interesse der dinglich Berechtigten zur Erzielung eines besseren Steigpreises gewährt. Diese Zweckbestimmung lasse es nicht zu, den Pachtvertrag auch nach der Abtrennung des versteigerten Teils durch den Zuschlag als einheitlichen Vertrag anzusehen und etwa die Zustimmung des oder der Resteigentümer zur Kündigung zu verlangen.

Die Revision meint, die Teilkündigung eines Miet- oder Pachtverhältnisses sei dem deutschen Recht fremd; zu einer Kündigung

des Pachtverhältnisses im ganzen sei die Klägerin nicht befugt und sie habe eine solche auch nicht erklärt.

Diese Angriffe treffen nicht die entscheidende Erwägung des Berufungsrichters, der davon ausgeht, daß die Kündigung des Erstehers für ein Pachtverhältnis erfolgte, das schon durch den Eigentumsübergang mittels Zuschlags vom ursprünglichen Gesamtpachtverhältnis abgespalten und auf das ersteigerte Grundstück gegenständlich beschränkt ist. Diese beiden Vorgänge, Eigentumserwerb in der Versteigerung mit der Folge des § 571 BGB. und Kündigung des Erstehers, sind in ihrer Einwirkung auf das Mietverhältnis klar voneinander zu scheiden. In der bis zum Reichsgesetz vom 8. Juni 1915 (RGBl. S. 327) geltenden Fassung wurden beide Begleiterscheinungen des Übergangs in § 57 BGB. durch die Verbindung „jedoch“ gegenübergestellt. Das Änderungsgesetz hat ohne den Willen, sachlich zu ändern, die Abscheidung beider Gedanken durch die Stellung in die besonderen §§ 57 und 57a betont. Soweit es sich um den Eintritt in die Vermieterstellung durch Zuschlag handelt, kann seine Einwirkung auf das Mietverhältnis nicht anders beurteilt werden als im Falle freiwilliger Veräußerung. Der Wortlaut des § 57 BGB., der die entsprechende Anwendung des § 571 BGB. anordnet, mag für eine abweichende Auslegung in dem und jenem Falle Raum lassen. Die Betrachtung der Sachlage gibt dazu keinen Anlaß. Wenn der Ersther die Kündigungsbefugnis des § 57a nicht oder nicht rechtzeitig ausübt, so bleibt das Mietverhältnis in einem Ruhezustand, der die Annahme fernlegt, daß sich der Erwerb durch Versteigerung in ihm ausdragen müßte. Nach der Gesetzesgeschichte ist eine besondere Gestaltung des Satzes „Feuer geht vor Kauf“ für das Zwangsversteigerungsrecht ausschließlich durch Zulassung der gesetzlichen Kündigung zur Geltung gelangt. Nach den Protokollen S. 163 flg. ist bei Beratung der bürgerlichrechtlichen Gestaltung dieser Rechtsregel auch der kommenden Ordnung des Zwangsversteigerungsrechts vorgearbeitet worden. In diesen Beratungen war nach der Feststellung auf S. 168 zu 3 der Antrag gestellt worden, den Ersther in die Verpflichtungen des Vermieters nur insoweit eintreten zu lassen, als sich diese Verpflichtungen auf die Überlassung des Gebrauchs beziehen. Dieser Antrag wurde damit begründet, daß zwar zu § 509 (der dem § 571 BGB. entsprechenden Vorschrift) ein ähnlicher Antrag verworfen worden sei, daß sich aber der Vorschlag für

das Verhältnis des Ersteher's zum Mieter doch durch die Rücksicht auf die bei der Zwangsversteigerung beteiligten Gläubiger rechtfertige. Der Antrag wurde abgelehnt, weil durch die vorgeschlagene Beschränkung der Pflichten des Ersteher's eine Zerreißung des Mietverhältnisses eintrete, wie die Kommission sie bei ihren zu § 509 gefaßten Beschlüssen hauptsächlich habe vermeiden wollen. Der vollständige Eintritt des Ersteher's in die Pflichten des Vermieters entspreche sowohl der Konkursordnung als auch der Auffassung des preussischen Rechts (§§ 350 ffg. A. N. I, 21) in der reichsgerichtlichen Rechtsprechung (RGZ. Bd. 17 S. 284).

Das Reichsgericht (RGZ. Bd. 71 S. 404, Bd. 103 S. 168) hat denn auch zwischen dem Eintritt des Erwerbers auf Grund freihändiger Veräußerung und dem durch Zuschlag in bezug auf den Inhalt der Rechte und Pflichten, in die er eintritt, keinen Unterschied gemacht. Es kann deshalb für die Gestalt, die das Miet- oder Pachtverhältnis im Fall der Versteigerung eines realen Teils des Pachtlandes durch den Zuschlag annimmt, nur auf die Gesichtspunkte ankommen, welche § 571 BGB. allgemein und die Eigenart des Pacht- und Mietverhältnisses im besonderen an die Hand geben.

Hierzu wird von Zimmermann, Die Rechtswirkungen der Veräußerung und der Belastung des vermieteten Grundstücks auf das Mietverhältnis nach deutschem Recht, von Staudinger § 571 B I 4b, von Mittelstein, Die Miete S. 620 und von Hoeniger im Archiv für bürgerl. Recht Bd. 35 S. 284 die Auffassung vertreten, daß bei realer Abveräußerung nach der Natur der Sache eine Spaltung des Miet- (Pacht-) Verhältnisses eintreten müsse. Wie Mittelstein nicht verkennet, kann die von ihm unterstellte Spaltung des Mietverhältnisses zur Folge haben, daß dem Mieter nicht mehr der volle vertragsmäßige Gebrauch gewährt wird. Es ist aber gerade der Gedanke des im bürgerlichen Recht angenommenen Satzes „Kauf bricht nicht Miete“, daß der Mieter (Pächter) durch den Übergang des Eigentums im Wege der Einzelfolge (oder des originären Erwerbs) in seiner Rechtsstellung nicht beeinträchtigt werden soll (RGZ. Bd. 102 S. 180, Bd. 103 S. 167). Es ist nicht zu erkennen, weshalb diese Wahrung der Mieterrechte da Halt machen sollte, wo die Beeinträchtigung durch Zerreißung des einheitlich begründeten Rechtsverhältnisses droht. Hand in Hand mit dieser Erwägung geht die andere, daß aus der Teilung des Eigentums noch nicht die Zer-

teilung des Miet- (Pacht-) Vertrags folgt, dessen Ziel von der Mieterseite aus die Erlangung eines einheitlichen und unteilbaren wirtschaftlichen Wertes ist (FfB. 1916 S. 849 Nr. 4; Gruch. Bd. 59 S. 469) und der die dem Vermieter gebührenden Mietzinsansprüche mit der Gebrauchsunterlassung als ganzem verknüpft. Es ist offenbar, daß ein Pächter, der ein Landgut auf Grund eines Pachtvertrags bewirtschaftet, in der Abhängigkeit von der Person des Verpächters (§ 21 R.D.), in der Geltendmachung der Mängelrechte nach §§ 537, 538, 542 BGB. und noch in vielen anderen rechtlichen und tatsächlichen Beziehungen ganz anders gestellt ist, als wenn er dieselbe Gesamtfläche gestückt auf Grund mehrerer Pachtverträge besäße.

Die Wirkung, welche die nachträgliche reale Teilung des Eigentums am Pachtgegenstand durch einen unter § 571 BGB. fallenden Vorgang auf das Vertragsverhältnis ausübt, kann deshalb keine andere sein, als daß ohne Beeinträchtigung und Änderung des Vertragsinhalts nunmehr auf der Vermieterseite eine Personengesamtheit steht (Komm. v. RGR. § 571 Anm. 3 S. 205). Soweit es sich um den Bestand des Schuldverhältnisses im ganzen handelt, sind diese mehreren Vermieter in der Aktivstellung Gläubiger einer unteilbaren Leistung im Sinne von § 432 BGB.

Ob daraus für den Regelfall folgt, daß zur Ausübung des Kündigungsrechts aus dieser Gemeinschaftsstellung heraus alle Teilnehmer zusammenwirken müssen, bedarf für den vorliegenden Fall nicht der Entscheidung. Denn die Sonderregelung des § 57a BGB. hat das dort gewährte außerordentliche Kündigungsrecht auf andere Grundlagen als die der Vertragskündigung gestellt, so daß es sich auch in der erörterten bürgerlichrechtlichen Gestaltung durchsetzt. Die Besonderheit dieses Kündigungsrechts erschöpft sich nicht darin, daß es sich um ein außerordentliches Kündigungsrecht des Vermieters handelt, wie es etwa das bürgerliche Recht in § 569 BGB. den beiden Mietparteien zugesteht. Seine Bedeutung beruht auf der Stellung im prozessualen Zwangsversteigerungsrecht. Die Bewilligung des Kündigungsrechts nach § 57a ist eine gesetzliche Versteigerungsbedingung. Soweit die Beteiligten, zu denen nach § 9 Nr. 2 BGB. der sein Recht anmeldende Mieter (Pächter) gehört, sie nicht im Wege des § 59 das. abändern, liegt sie der Erteilung des Zuschlags zugrunde und umgrenzt seine Wirkung. Der Zuschlag

enthält aber nach der Rechtsprechung des Reichsgerichts (Seuff. Arch. Bd. 63 Nr. 192) „die staatliche Verleihung des Eigentums, die für sich allein maßgebend ist für den Umfang und für sämtliche Beziehungen dieser Verleihung“. Eine der durch die Verleihung erfaßten Beziehungen ist das Verhältnis zum Mieter (Pächter). Insofern gibt der Zuschlag zu den gesetzlichen Bedingungen dem Ersteher die öffentliche Gewähr, daß er das Recht aus § 57a in bezug auf das versteigerte Grundstück ausüben darf, und zwar mit der im Gesetz geregelten Wirkung, daß das Grundstück von der Miets- (Pacht-) Last frei wird. Die im Verfahren nicht einmal anmeldungsfähige Verbindung des Pachtrechts mit dem Pachtrecht an anderen Grundstücken darf dem durch Zuschlag erworbenen dinglich gedachten Kündigungsrecht nicht entgegengehalten werden. Kann danach der Ersteher kraft der dinglichen und öffentlichrechtlichen Eigenart des Rechts aus § 57a ohne Rücksicht auf die besondere schuldrechtliche Gestaltung Freistellung seines Grundstücks aus der Pacht nach ordnungsmäßiger Kündigung beanspruchen, so mag für das einheitliche Pachtverhältnis eine Einwirkung dieses Umstands nach den Vorschriften über Unmöglichkeit der Leistung in Frage kommen. Einer Stellungnahme hierzu bedarf es indessen nicht, weil es für die zu treffende Entscheidung nur auf die Kraft der Kündigung in bezug auf das versteigerte Grundstück ankommt.