

**23. Unterliegen die auf einem Pachtgrundstück erzeugten Sachen, z. B. die Ziegel einer gepachteten Ziegelei, dem gesetzlichen Pfandrecht des Verpächters?**

BGB. §§ 559, 581, 585.

VIII. Zivilsenat. Ur. v. 16. März 1931 i. S. N. als Konkursverwalter der Der Ton- und Torfwerke AG. u. Gen. (Bekl.)  
w. Stadtgemeinde D. (Kl.). VIII 632/30.

- I. Landgericht Oldenburg.
- II. Oberlandesgericht daselbst.

Die klagende Stadtgemeinde ist Eigentümerin eines in Sch. gelegenen Grundstücks mit Ziegelei. Zum Betrieb der Ziegelei hat sie von verschiedenen Besitzern in Sch. Abziegelungsrechte an deren dem Ziegeleigrundstück nicht unmittelbar benachbarten Grundstücken erworben. Nach ursprünglichem Eigenbetrieb der Ziegelei hat die Klägerin das Ziegeleigrundstück samt Gebäuden und Inventar, wie Maschinen, Gleisen, Transportmitteln u. dgl., unter Einbeziehung auch der bezeichneten Abziegelungsrechte, durch Vertrag vom 14. Oktober 1927 an die D. er Ton- und Torfwerke AG. verpachtet. Die Pächterin ist in Konkurs geraten und wird vom Erstbeklagten als Konkursverwalter vertreten. Vor dem Konkurs hat der Zweitbeklagte wegen Steuerforderungen Dachziegel und andere Ziegelsteine gepfändet, die aus dem gemäß den Abziegelungsrechten gewonnenen Ton in der Ziegelei hergestellt worden waren. Diese Vorräte hat der Erstbeklagte nach § 127 R.D. verkauft; den Erlös von 6451,70 RM. hat er bei der Spar- und Darlehenskasse Sch. hinterlegt.

Die Klägerin, der unstreitig Pachtzinsansprüche in einem die sichergestellte Summe weit übersteigenden Betrag aus dem letzten Pachtjahr vor Eröffnung des Konkursverfahrens und vor der Pfändung zustehen, hat sich auf das Verpächterpfandrecht berufen und von beiden Beklagten verlangt, daß sie in die Auszahlung des hinterlegten Erlöses an sie willigen. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Auf die Berufung der Klägerin hat das Oberlandesgericht nach ihrem Antrag erkannt. Die Revision der Beklagten blieb ohne Erfolg.

#### Gründe:

Das Landgericht hatte das Verpächterpfandrecht der Klägerin nach den §§ 581, 559 BGB. verneint, weil es sich nicht um eingebrachte Sachen handle. Stamme das Rohmaterial der Ziegel auch nicht aus dem Ziegeleigrundstück selbst, sondern von den anderswo gelegenen mitverpachteten Tongruben, so sei doch nicht mehr als eine Umlagerung innerhalb des einheitlichen, in seiner Gesamtheit von der Klägerin gepachteten Betriebs, aber keine Einbringung vorgenommen worden. Die Steine seien Früchte des Ziegeleibetriebs; als solche unterlägen sie nicht dem Pfandrecht des Verpächters, da sie nicht Früchte landwirtschaftlich genutzter Flächen seien. Im Gegensatz dazu hält der Berufungsrichter eine räumliche Bewegung der Sache oder

des Rohstoffs der Sache zum Pachtland hin nicht für notwendig, wenn nur neben dem tatsächlichen Vorhandensein der Sachen auf dem Grundstück eine entsprechende Willenshandlung des Mieters oder Pächters gegeben sei. Unter diesen Voraussetzungen könnten auch auf dem Grundstück angefertigte Sachen Gegenstand des gesetzlichen Pfandrechts sein. Es komme nichts darauf an, ob die Steine und Dachpfannen die Eigenschaft von Früchten des Ziegeleibetriebs hätten; eine Sache möge gleichzeitig Frucht gemäß § 99 und eingebrachte Sache im Sinne von § 559 BGB. sein können. Wenn auch Früchte als solche nur im Fall des § 585 Abs. 1 BGB. einem Verpächterpfandrecht unterständen, so bestehe doch kein Verbotsgesetz des Inhalts, daß eine solche Verstrickung infolge anderer gesetzlicher Voraussetzungen nicht Platz greifen dürfe.

Die Revision sichts diese Erwägungen im Ergebnis erfolglos an. Der Begriff der eingebrachten Sachen ist in das bürgerliche Recht allerdings als althergebrachter Rechtsbegriff aufgenommen worden (Motive Bd. 2 S. 404; Prot. Bd. 2 S. 203), der im römischen Recht, aber auch in deutschrechtlichen Sätzen wurzelnd (vgl. die rechtsgeschichtliche Darstellung in dem Erkenntnis des Preuß. Obertribunals vom 12. März 1838 Bd. 4 S. 1; Rehbein Erläuterung von Entsch. des Preuß. Obertribunals Bd. 3 S. 867), seine nicht überall gleichmäßige Entwicklung gefunden hat. Die Aufnahme dieses alten Rechtsguts in das Bürgerliche Gesetzbuch ist aber nicht ohne besondere Ausprägung geschehen. Andere Gesetzgebungen der neueren Zeit haben den Begriff im Sinne eines bestimmungsmäßigen Raum- (Wohnungs-) Inventars gefaßt, so das schweizerische Obligationenrecht in Art. 272 mit der Annahme eines Zurückbehaltungsrechts „an den beweglichen Sachen, die sich in den vermieteten Räumen befinden und zu deren Einrichtung und Benutzung gehören“. Sachlich wesentlich weiter war für Preußen die Rechtssprechung in der Auslegung des § 395 RR. I 21 (vgl. dazu § 382a ABG. L. 50) gegangen, der dem Vermieter oder Verpächter die Rechte eines Pfandgläubigers auf die vom Mieter oder Pächter eingebrachten (und zur Zeit der Endigung des Kontrakts im Haus oder auf dem Gute noch vorhandenen) Sachen und Effekten des Mieters oder Pächters gab. Abgesehen davon, daß das Preussische Obertribunal (Entsch. Bd. 6 S. 92, Bd. 67 S. 73; Strieth. Arch. Bd. 15 S. 313) aus dieser Bestimmung auch das Pfandrecht des Verpächters an den auf dem Pachtgrund-

stück erzeugten Früchten entwickelt hatte, war für das preußische Recht durch die Rechtsprechung des Obertribunals (Strieth. Arch. Bd. 95 S. 186) und des Reichsoberhandelsgerichts (R.O.H.G. Bd. 6 S. 281) anerkannt, daß auch dem Vermieter eines Kaufladens das Pfandrecht an den Verkaufswaren zustehen. In dieser Hinsicht jedenfalls ist das Bürgerliche Gesetzbuch dem Stande der preußischen Rechtsübung gefolgt. Denn § 560 Satz 2 B.G.B., der dem Vermieter einen Widerspruch gegen die Entfernung von Sachen des Mieters versagt, wenn sie im regelmäßigen Betrieb des Geschäfts des Mieters erfolgt, setzt voraus, daß diese zur Veräußerung bestimmten Sachen (Waren) dem Vermieter- (Verpächter-) Pfandrecht zunächst unterstehen. Der Begriff der eingebrachten Sachen bei gewerblichen Betrieben beschränkt sich also im bürgerlichen Recht nicht auf den Stand des zur Einrichtung und Benutzung der Räume dienenden Inventars, sondern umfaßt, zum mindesten bei Kaufläden, auch die zum Ausgang zwecks Verwertung bestimmten, einen Teil des Betriebswertes bildenden beweglichen Sachen (Waren). Damit knüpft das bürgerliche Recht an den dem Verkehr naheliegenden Gedanken an, daß der Warenbestand eines Geschäfts bei der Ladenmiete genau so die natürliche Sicherung des Vermieters für die Überlassung seines Eigentums darstelle wie bei der Vergebung von Wohnraum der Hausrat des Mieters. Was bei der Vermietung von Kaufläden gilt, kann dem wirtschaftlichen Sinne nach nicht wohl anders gehalten werden, wenn die gewerbliche Vermietung zu dem Zweck erfolgt, daß der Mieter die vom Mietraum aus zu verwertenden Waren dort selbst herstellt. Im Gegenteil, bei einer Fabrikverpachtung, die dem Pächter oft — und auch im vorliegenden Fall — Raum und Fabrikinventar gleichzeitig überläßt, würde jede natürliche Sicherstellung des Verpächters fehlen, und der Verkehr würde sich, wenn er nicht Pfandrecht oder Sicherungseigentum durch Vereinbarung schaffte, durch Barkauforderungen zu helfen suchen, die den Pächter schwerer belasteten.

Freilich besteht für diese gewerbliche Vermietung (Verpachtung) der Unterschied, den die Revision als entscheidend ansieht, daß der Pächter hier im Gegensatz zu dem, der fertige Waren nur umsetzt, sie entweder ohne jedes Einbringen im räumlichen Sinn auf dem Grundstück aus dort gewonnenen Rohstoffen erzeugt oder daß er eingeführte, mehr oder minder wertvolle Rohstoffe im Pachttraum zur Ware umschafft. Entscheidend kann dieser Unterschied nicht sein; er steht der

erörterten wirtschaftlichen Bedeutung der Rechtseinrichtung des § 559 BGB. fern. An einem Einbringen in diesem Sinne würde es auch bei dem Jungvieh vom eingebrachten lebenden Inventar fehlen, ebenso bei der dem Fabrikpächter gehörigen Maschine, die er an Ort und Stelle umbauen oder aus dort vorhandenem Material neu herstellen läßt. Im einen wie im anderen Fall wird aber eine Auscheidung solcher Sachen aus dem sonst eingebrachten Bestand verkehrsmäßig nicht in Frage kommen können. Auch in dem vom Reichsgericht entschiedenen Fall (WarnRpr. 1920 Nr. 184), der das Verpächterpfandrecht an einem vom Pächter auf dem Pachtgrundstück errichteten Gewächshaus betraf, wurde kein Wert auf die Feststellung gelegt, ob etwa die Bestandteile des Gewächshauses vom Pächter auf das Pachtgrundstück hingebracht worden waren. Der Revision ist nicht zuzugehen, daß bei dieser Auffassung das vom Gesetz aufgestellte Merkmal der Einbringung jeden Inhalt verliere, und daß nicht mehr erkennbar sei, weshalb dann § 585 Satz 2 BGB. ein Pfandrecht des Verpächters an den Früchten des Grundstücks noch habe anordnen müssen. Der Berufungsrichter sucht das die Einbringung kennzeichnende und bei den Früchten im gesetzlichen Begriff fehlende Merkmal darin, daß die eingebrachte Sache (im Gegensatz zur Frucht des § 585 Satz 2 BGB.) durch eine Willenshandlung des Mieters hervorgebracht sei. Gegen diese Auffassung erhebt die Revision berechnigte Einwände. Abgesehen davon, daß die Wendung des Berufungsrichters nur für Sachen paßt, die auf dem Grundstück hergestellt werden, erscheint es überhaupt bedenklich, beim Vermieterpfandrecht, das seine Grundlage allein im Gesetz, nicht — wie nach der Auffassung des römischen Rechts — in einem stillschweigenden Vertrag der Mietparteien findet, über die Zugehörigkeit zu den eingebrachten Sachen einen Willensakt des Mieters (Pächters) entscheiden zu lassen, der zudem außer Beziehung zum Mietverhältnis steht (vgl. RGSt. Bd. 35 S. 204). Im Schrifttum wird die Auffassung, daß die Einbringung einen Willensakt erfordere, wie der Berufungsrichter mit Recht anführt, vielfach vertreten, so im Hinblick auf das Einbringen durch einen Geschäftsunfähigen und auf die zu vorübergehendem Verbleib in den Mietraum geschafften Sachen.

Wenn anzuerkennen sein mag, daß aus der Rechts-Gesamtheit der nach § 559 BGB. pfandunterworfenen Habe des Mieters — Gegen-

stand des Pfandrechts ist natürlich die einzelne Sache — solche Sachen herausfallen, die bestimmungswidrig in den Mieträumen sind, so ist doch für ein solches Bestimmtheit nicht ein Willensakt des Mieters (als solcher) rechtserheblich, sondern es entscheidet der Maßstab der Verkehrsanschauung, der im Einzelfall auch auf die vom Mieter getroffene tatsächliche Anordnung zurückgehen wird.

Über den Weg der Entstehung des Pfandrechts in dem (hier vorliegenden) Regelfall, den Rechtsvorgang des Einbringens, ist damit nichts gesagt. Der insoweit entscheidende Gesichtspunkt ist darin zu finden, daß eine zum Vermögen des Mieters (Pächters) gehörende Sache in den durch das Mietverhältnis vermittelten Machtbereich des Verpächters tritt und daß damit jenes Sicherungsverhältnis in bezug auf diese Sache zustande kommt, das die Rechteinrichtung will. Im wesentlichen trifft auch für das Bürgerliche Gesetzbuch zu, was Rehbein a. a. O. S. 875 Anm. 4 für das preußische Recht dahin ausdrückt: „Durch die Illation wird zum Berechtigten das räumliche Verhältnis hergestellt, in welchem das dem Besitz beim Faustpfand gleichstehende Moment der Erkennbarkeit enthalten ist.“ Für die auf dem Grundstück aus dem Vermögen des Pächters neu erzeugten Sachen besteht nur die unwesentliche Besonderheit, daß die Einbringung in dieses Besitz- und Sicherungsverhältnis mit dem Entstehen der Sache im Rechtsinne zusammenfällt. Für die in § 585 Satz 2 BGB. genannten Früchte eines landwirtschaftlichen Grundstücks ist die Rechtslage nach dem geltenden Recht anders, weil diese Früchte nicht aus dem Vermögenskreise des Pächters kommen. Das Recht an ihnen folgt nach § 99 BGB. der erzeugenden Sache, die dem Verpächter gehört; sie sind nach § 585 Satz 2 das. schon mit dem Verpächterpfandrecht belastet, ehe sie nach den Regeln der §§ 954, 956 in das Vermögen des Pächters eintreten (RGKomm. Anm. 1 zu § 585). Für den vorliegenden Fall kommt eine entsprechende Rechtsstellung der Klägerin an den Steinen nicht in Frage, nicht einmal an den Rohstoffen, die aus den auch von ihr nur gepachteten Tongruben gewonnen sind. Es bedarf deshalb keiner Erörterung, ob die seitens des Pächters vom Eigenland des Verpächters gewonnene rohe oder verarbeitete Ausbeute gleichzeitig eingebrachte Sache im Sinne von § 559 BGB. sein kann.

Jedenfalls hat der Berufsrichter zutreffend und in grundsätzlicher Übereinstimmung mit einem bedeutenden Teil des Schrift-