

**57. Löst die Kündigung eines Jagdpachtvertrages durch den Verwalter im Konkurse über das Vermögen eines Mitpächters den ganzen Vertrag auf?**

R.D. § 19. B.G.B. § 425.

VII. Zivilsenat. Urt. v. 11. Juli 1933 i. S. L. (KL) w. Feldmark-Jagdgenossenschaft der Gemeinde S. (Bekl.). VII 70/33.

- I. Landgericht Detmold.
- II. Oberlandesgericht Celle.

Der Kläger und der Kaufmann E. hatten von der verklagten Genossenschaft die Jagd in der Feldmark S. gepachtet. Einige Jahre später ist E. in Konkurs geraten. Der Konkursverwalter hat darauf den Pachtvertrag am 24. Oktober 1932 gekündigt. Der Kläger meint, der Vertrag sei infolgedessen auch für ihn beendet, und hat im Klagewege beantragt, festzustellen, daß er seit dem 1. Mai 1932 keinen Pachtzins mehr zu zahlen habe. Er ist in den beiden ersten Rechtszügen unterlegen. Seine Revision hatte zum Teil Erfolg.

Aus den Gründen:

... Die Kündigung des Jagdpachtvertrages durch den Verwalter im Konkurse über das Vermögen des Mitpächters E. hat nach der Auffassung des Berufungsgerichts nur für das Verhältnis der Beklagten zu dem Gemeinschuldner Bedeutung; es sei — so führt

das angefochtene Urteil aus — der Sinn der Gesamtschuld, daß jeder Gesamtschuldner im Falle der Zahlungsunfähigkeit eines anderen Gesamtschuldners für die ganze Verbindlichkeit einzustehen habe. Wenn die Revision vorbringt, es sei gerade die Frage, ob eine Gesamtschuld vorliege, so erledigt sich dieser Zweifel durch den Hinweis auf § 427 BGB. Die Entscheidung des Oberlandesgerichts ist aber von einem anderen Rechtsirrtum beeinflusst. Es muß nämlich der in § 425 Abs. 1 BGB. vorgesehene Ausnahmefall „soweit sich nicht aus dem Schuldverhältnis ein anderes ergibt“ als vorliegend angesehen werden. Die Rechtsbeziehungen des Klägers und seines Mitpächters zu der Beklagten bestanden in einem Jagdpachtvertrag. Sie bestanden also die beiden Pächter mit der Verpächterin in einem einheitlichen Rechtsverhältnis, und dieses kann wegen seiner Einheitlichkeit nur einheitlich gelöst werden (vgl. RGZ. Bd. 90 S. 328 [330]). Die auch nach ihrer Fassung auf den ganzen Jagdpachtvertrag bezügliche Kündigung des Konkursverwalters aus § 19 KO. kann nur das ganze Band zwischen den Vertragsparteien zerschnitten oder es in seiner Gesamtheit unberührt gelassen haben. Wäre letzteres der Fall, so würde die Konkursmasse mit einer bis zur Beendigung des Vertrages aus sonstigen Gründen stets wachsenden Schuld belastet (§ 59 Nr. 2 KO.), ohne daß sie bei einem Vertrage wie dem vorliegenden irgendeinen für sie nutzbaren Gegenwert erhielte. Sie könnte sich auch auf keine Weise gegen eine solche Belastung schützen. Löste die Kündigung den ganzen Vertrag auf, so ständen der Mitpächter und die Verpächterin ebenfalls nicht mehr in einem Vertrage; sie hätten sich aber dagegen sichern können, indem sie im Vertrage bestimmt hätten, daß im Falle des Ausscheidens eines der Pächter der Vertrag zwischen dem anderen Pächter und der Verpächterin bestehen bleiben sollte; ja sie können auch nach Lösung des Vertrags infolge der Kündigung einen neuen Vertrag schließen. Wie der gegenwärtige Fall zeigt, hat der Mitpächter nicht in allen Fällen ein Interesse am Fortbestehen des Vertrages zwischen ihm allein und dem Verpächter, und das Gleiche würde von dem letzteren gelten, wenn — aus einem anderen Grunde — ein zahlungsfähiger Pächter ausschiede und ein zahlungsunfähiger im Vertrage stehen bliebe. Man muß deshalb, beim Fehlen einer besonderen Vertragsabrede über das Fortbestehen des Pachtvertrages im Falle des Ausscheidens eines Mitpächters, annehmen, daß im Falle des § 19 KO. die Kündigung des Verwalters im Konkurse über

das Vermögen eines von mehreren Pächtern dem ganzen Pachtvertrag ein Ende setzt. Das nicht einmal immer gegebene Interesse des Mitpächters und des Verpächters am Fortbestehen des Vertrages, das noch dazu durch besondere Abreden gewahrt werden kann, muß vor dem immer bestehenden Interesse der Gesamtheit der Gläubiger, das auf keine Weise gesichert werden kann, zurücktreten (vgl. auch Jaeger R.D. 6./7. Aufl. § 19 Anm. 7a).

Danach hat die Kündigung des Konkursverwalters vom 24. Oktober 1932 den ganzen Pachtvertrag beendet, außer wenn sie etwa unter solchen Umständen, insbesondere so lange nach der Eröffnung des Konkursverfahrens geschehen wäre, daß sie einen Verstoß gegen Treu und Glauben enthielte (vgl. RG. in HöchstSpr. 1930 Nr. 167). Das Recht zur Kündigung erlischt zwar nicht, wenn es nicht zum ersten Termin, für den die Kündigung ausgesprochen werden kann, ausgeübt wird; die Kündbarkeit tritt vielmehr für die Dauer ein. Sie besteht aber nicht mehr, wenn die Kündigung unter den gegebenen Verhältnissen gegen Treu und Glauben verstieße. Ob dies hier der Fall ist, hat der Landrichter zu prüfen.

Die Kündigung wirkt aber nicht zurück, sondern sie führt nur die Beendigung des Pachtvertrages mit dem Ende der Kündungsfrist herbei. Nach § 595 BGB. ist die Kündigung bei der Pacht eines Rechtes nur für den Schluß eines Pachtjahres zulässig, und sie hat spätestens am ersten Werktag des halben Jahres zu erfolgen, mit dessen Ablauf die Pacht endigen soll. Wie der Pachtvertrag ergibt, läuft das Pachtjahr hier vom 1. Mai bis zum 30. April eines jeden Jahres. Die Kündigung vom Ende Oktober 1932 hatte also die Beendigung des Pachtvertrages zum 30. April 1933 zur Folge. Demnach hat die Kündigung auf alle Fälle Bedeutung nur für die Zeit nach dem 30. April 1933. . . . Da die Abweisung der Klage wegen des Pachtzinses für die Zeit bis zu diesem Tage im übrigen keinen Rechtsirrtum erkennen läßt, war die Revision insoweit zurückzuweisen. Wegen des Pachtzinses für die folgende Zeit war aber das angefochtene Urteil aufzuheben und die Sache an das Berufungsgericht zur Prüfung der Gültigkeit der Kündigung in der angegebenen Beziehung zurückzuerweisen.