

59. Unterliegt der Erlaß einer für Miet- oder Pachtzinsen übernommenen Bürgschaft den Beschränkungen einer Verfügung des Vermieters oder Verpächters über den Miet- oder Pachtzins?

BGB. §§ 573, 1124. ZPO. § 57.

IV. Zivilsenat. Ur. v. 25. Juni 1936 i. S. R. (Rl.) w. B. (Bek.).
IV 74/36.

I. Landgericht Köln.

II. Oberlandesgericht daselbst.

Der inzwischen verstorbene Rechtsanwalt St. hat als Verwalter im Konkurse des Kaufmanns R. ein Lichtspieltheater im Grundstück des R. auf zehn Jahre verpachtet. Der Beklagte hat für den Pachtzins die selbstschuldnerische Bürgschaft bis zur Höhe von 40000 RM. übernommen. Im Pachtvertrage war ferner vorgesehen, daß ein von der Pächterin noch anzugebender Darlehnsgeber dem Eigentümer oder dem Konkursverwalter ein Darlehn von 250000 RM. geben und daß dieses Darlehn, beginnend mit dem 1. Januar 1929,

mit jährlich 50000 RM. zurückgezahlt werden sollte. Das Darlehn wurde alsbald von der Firma Gebrüder W., Gesellschaft mbH., gewährt, deren Geschäftsführer ebenfalls der Beklagte war. Über das Pachtgrundstück ist am 16. November 1931 die Zwangsverwaltung angeordnet und der Kläger zum Zwangsverwalter bestellt worden. Im Mai 1933 ist die Zwangsversteigerung des Grundstücks erfolgt. Der Kläger hat mit der Klage im Urkundenprozeß Zahlung von 17500 RM. nebst Zinsen als Pachtzins für das erste Vierteljahr 1932 gefordert, und zwar vom Beklagten als Bürgen. Die Klage ist von den Vorinstanzen abgewiesen worden. Auch die Revision des Klägers blieb erfolglos.

Aus den Gründen:

Das Berufungsgericht hat die Klageabweisung bestätigt, weil die Bürgschaftsschuld schon vor Einleitung der Zwangsverwaltung durch Verrechnung mit der Darlehnschuld gegenüber der Firma Gebrüder W. GmbH. verrechnet worden ist. Es stellt auf Grund der Beweisaufnahme fest, daß zwischen der genannten Firma als Darlehnsgeberin und dem damaligen Konkursverwalter L. vereinbart worden sei, es solle die Schuld aus der in Höhe von 40000 RM. übernommenen Bürgschaft für den Pachtzins gegen Verminderung der Darlehnsforderung um denselben Betrag erlöschen. Die Aufgabe des Rechts aus der Bürgschaft werde auch in ihrer Wirkung durch die erst einige Monate später angeordnete Zwangsverwaltung nicht berührt, denn sie enthalte keine Vorausverfügung über den Pachtzins.

Diese Darlegungen des Berufungsgerichts lassen keinen wesentlichen Rechtsirrtum erkennen. Insbesondere ist der Revision nicht darin zu folgen, daß in der Aufgabe der Bürgschaft eine gegenüber der Zwangsverwaltung unwirksame Verfügung gesehen werden müsse.

Soweit das Gesetz in den §§ 573 flg., § 1124 BGB., § 57 ZWG. bestimmt, daß Verfügungen oder sonstige Rechtsgeschäfte des Vermieters oder Verpächters gegenüber dem Erwerber und Ersteher oder gegenüber dem Hypothetengläubiger des Miet- oder Pachtgrundstücks unwirksam sind, hat es diese Regelung nur für den Miet- oder Pachtzins getroffen, nicht auch für eine Bürgschaft, die neben der Zinspflicht besteht. Es ist deshalb kein Anhalt dafür gegeben, daß die Aufgabe eines solchen Nebenrechts, wenn sie vor dem Eigentümerwechsel oder der Beschlagnahme des Grundstücks erfolgt ist,

trotzdem in gewissem Umfange unwirksam sein sollte. Diese Rechtsfolge wird auch durch den Zweck der angeführten Bestimmungen nicht wahrscheinlich gemacht. Daß Rechtsgeschäfte über den Miet- oder Pachtzins unter gewissen Voraussetzungen unwirksam sind, soll demjenigen, dem die Nutzungen des Grundstücks zustehen, einen Schutz dagegen gewähren, daß er einerseits die Nutzung nicht selbst unmittelbar ausüben kann, weil er an die Miet- und Pachtverträge seines Vorgängers gebunden bleibt, andererseits aber auch das an die Stelle unmittelbarer Nutzung getretene Entgelt nicht erhält, weil es der Vorgänger sich schon für die Zukunft durch ein Rechtsgeschäft nutzbar gemacht hat. Dieser Zweck erfordert wohl die Einschränkung der Wirksamkeit von Voraussetzungen über den Miet- und Pachtzins, nicht aber auch eine Beschränkung des Vorgängers in der Verfügung über Nebenrechte, die den Miet- oder Pachtzinsanspruch nur sichern sollen. Hätte auch insofern ein besonderer Schutz für den späteren Grundstückseigentümer geschaffen werden sollen, so hätte es einer entsprechenden Bestimmung im Gesetz bedurft, zumal das Bestehen solcher Nebenrechte nicht die Regel, sondern die Ausnahme bildet, der Grundstücksverkehr mit ihnen also nicht zu rechnen pflegt.