

18. 1. Besteht die Verpflichtung des Unterpächters zur Herausgabe der Pachtsache, ohne daß der Verpächter ihn zur Herausgabe auffordert?

2. Kann der Unterpächter dem Verpächter schadensersatzpflichtig werden, weil er diesem die Pachtsache nicht herausgibt, solange der Pächter noch den Pachtbesitz innehat?

BGB. § 556 Abs. 3, § 581 Abs. 2.

IV. Zivilsenat. Urt. v. 15. November 1937 i. S. Eheleute St. (Bekl.) w. Frau B. (Kl.). IV 152/37.

I. Landgericht Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Der Ehemann der Klägerin hat durch Vertrag vom 12. Oktober 1928 ein Grundstück in Berlin an die Großgaragen A. Straße . . Gesellschaft m. b. H. (fernerhin G. genannt) verpachtet. Infolge güterrechtlicher Auseinandersetzung ist die Klägerin seit dem 23. Juni 1934 Eigentümerin dieses Grundstücks. Die G. hatte auf dem Grundstück Garagen erbaut und nutzte sie seit 1929 durch Unterverpachtung.

Unterpächter waren seit dem 1. Oktober 1933 der Erstbeklagte und D. An die Stelle des D. trat später die Zweitbeklagte. Nachdem die Klägerin die am 8. Februar 1936 zugestellte Räumungsklage gegen die G. erhoben hatte, wurde der Erstbeklagte am 18. desselben Monats Geschäftsführer der G. Das Amtsgericht hat am 26. März 1936 die Räumungsklage abgewiesen, das Landgericht dagegen ihr durch Urteil vom 16. September 1936 stattgegeben. Die G. hat am 25. September geräumt. Die Beklagten haben am 29. September 1936 geräumt, nachdem sie eine schriftliche Aufforderung der Klägerin dazu am 17. September erhalten hatten. Die Klägerin fordert mit der Begründung, daß die Beendigung des Hauptpachtvertrages zur Zeit der Zustellung der Räumungsklage durch das Räumungsurteil dargetan sei, von den Beklagten Schadenersatz wegen der ihr seitdem entgangenen Nutzungen. Sie hat für die Zeit der Vorenthaltung, also von der Zustellung der Räumungsklage bis zum 29. September 1936, zunächst einen Teilbetrag von 1000 RM. eingeklagt. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Mit der Berufung hat die Klägerin den Anspruch auf 6100 RM. nebst Zinsen erweitert und damit im zweiten Rechtszug obgesiegt. Die Revision der Beklagten führte zur Aufhebung und Zurückverweisung.

#### Aus den Gründen:

... Das Berufungsgericht hält den Anspruch für gerechtfertigt, weil die Beklagten mit ihrer Rückgabeverpflichtung in Verzug gekommen seien (§ 581 Abs. 2, § 556 Abs. 3 BGB.). Der Anspruch auf Rückgabe der Pachtsache entstehe auch gegen den Unterpächter nicht erst mit der tatsächlichen, sondern schon mit der rechtlichen Beendigung des Hauptpachtverhältnisses. Nur werde es in der Regel zu verneinen sein, daß die Nichterfüllung dieses Anspruchs auf Verschulden des Unterpächters beruhe; denn der Unterpächter werde, sofern der Hauptpächter im Kampfe um die Wirksamkeit der Kündigung stehe, die Rechtslage gewöhnlich nicht ausreichend beurteilen können. Es komme somit darauf an, ob die Beklagten ihrer Räumungspflicht, die mit der Aufkündigung des Hauptpachtverhältnisses durch die Räumungsklage entstanden sei, trotz Mahnung schuldhaft nicht nachgekommen seien. Unstreitig seien sie vor dem 17. September 1936 nicht schriftlich zur Erfüllung aufgefordert worden. Doch hätten sie nicht daran zweifeln können, daß das Räumungs-

verlangen gegenüber der G. auch an sie gerichtet sei, denn die Räumungsklage sei darauf gestützt worden, daß die G. den Beklagten die Pachtung unberechtigt weitergegeben habe und die Beklagten mit der vermögenslosen G. zusammenwirkten, um alle Vollstreckungsmaßnahmen zu bereiteln. Zweifel daran seien aber erst recht ausgeschlossen gewesen, nachdem der Erstbeklagte Geschäftsführer der G. gemorden sei. Das gelte auch für die Zweitbeklagte, die offenbar mit allem einverstanden gewesen sei, was ihr Ehemann getan habe, und sich deshalb seine Kenntnis und seine Handlungen wie eigene entgegenhalten lassen müsse. Deshalb bedürfe es keines Eingehens auf die Behauptung der Klägerin, sie habe die Beklagten noch ausdrücklich mündlich zur Räumung aufgefordert.

Auch ein Verschulden der Beklagten liege vor. Der Erstbeklagte als Geschäftsführer der G. habe gewußt, daß der Räumungsanspruch bei Verzug mit Pachtzins entstehe und der erforderliche Rückstand eingetreten sei. Wenn er wie die G. angenommen haben sollte, die Herabsetzung des Pachtzinses auf die gezahlten Beträge sei unter dem Gesichtspunkt des Raumwuchers berechtigt, so habe sich diese Rechtsansicht als unrichtig herausgestellt, und sowohl die G. als auch die Beklagten müßten ihren Irrtum vertreten, da keine besonderen Umstände dafür vorlägen, daß er unverschuldet sei. Dies müsse um so mehr gelten, als schon vorher eine Raumwucherklage der G. rechtskräftig abgewiesen worden sei. Spätestens mit Ablauf der Schonfrist am 10. April 1936 würde also der Verzug der Beklagten eingetreten sein. Darüber hinaus aber hätten sie die Berechtigung des Räumungsverlangens schon Anfang März klar erkennen müssen, denn die Klage sei nicht nur auf den Pachtzinsrückstand, sondern auch auf bestimmte Verfehlungen, insbesondere das arglistige Zusammenwirken der G. mit den Beklagten, gestützt worden. Die Berechtigung dieses Kündigungsgrundes hätten sich die Beklagten nicht verhehlen können. Nachdem der Erstbeklagte am 18. Februar 1936 zum Geschäftsführer der G. bestellt worden sei, müsse die Nichtrückgabe der Pachtfläche spätestens seit dem 1. März 1936 als Verschulden betrachtet werden. Deshalb könne die Klägerin wegen der entgangenen Nutzungen die Beklagten ebenso wie die G. von diesem Tage ab in Anspruch nehmen.

Das Berufungsurteil hält den Angriffen der Revision nicht stand. Es unterliegt schon rechtlichen Bedenken, wenn das Berufungs-

Verufungsgericht es nicht für erforderlich hält, daß eine besondere Aufforderung zur Rückgabe der Pachtſache an die Beklagten als Unterpächter erging. Der Unterpächter ſteht zum Hauptverpächter in keinem Vertragsverhältnis. Dadurch unterſcheidet er ſich weſentlich vom Unterverpächter. Er würde überhaupt in keinem Schuldverhältnis zum Hauptverpächter ſtehen, ſondern dieſer könnte die Rückgabe von ihm nur mittels der Ansprüche aus dinglichem Recht fordern, ſofern die Sondervorſchrift des § 556 Abſ. 3 BGB. nicht vorhanden wäre. Dieſe gibt dem Verpächter das Recht, vom Unterpächter nach Beendigung des Pachtverhältniſſes die Sache zurückzufordern. Damit iſt für den Hauptverpächter ein beſonderer Anſpruch gegen den Unterpächter begründet. Es bedarf aber genauer Prüfung, welches die Vorausſetzungen dieſes Anſpruchs ſind. Als ſolche ſind zunächſt erkennbar Beſitz des Unterpächters an der Sache und Beendigung der Hauptpacht. Beides iſt im vorliegenden Falle gegeben. Mit Recht lehnt das Verufungsgericht die Anſicht des Landgerichts ab, unter Beendigung der Pacht ſei nicht ihre rechtliche, ſondern ihre tatſächliche Endigung zu verſtehen; der Anſpruch gegen die Beklagten ſetze alſo voraus, daß die G. dem Räumungsverlangen entſprochen habe. Dafür gibt der Wortlaut des Geſetzes und ſein Zweck keinen Anhalt. Vielmehr muß anerkannt werden, daß der Hauptverpächter mit der Geltendmachung ſeines Rechts gegen den Unterpächter nicht bis zur Erfüllung der dem Pächter nach § 556 Abſ. 1 BGB. obliegenden Rückgabepflicht zu warten braucht. Inbeſſen iſt dem Unterſchied in der Faſſung des Abſ. 1 und des Abſ. 3 des § 556 BGB. Beachtung zu ſchenken. Für den Pächter heißt es in Abſ. 1, er ſei verpflichtet, die Pachtſache nach der Beendigung der Pacht zurückzugeben. Demgegenüber iſt in Abſ. 3 von einer im gleichen Zeitpunkt beſtehenden Verpflichtung des Unterpächters nicht die Rede. Vielmehr heißt es dort nur, der Verpächter könne nach der Beendigung der Hauptpacht die Sache auch von ihm zurückfordern. Daraus muß gefolgert werden, daß die Aufforderung, die Sache zurückzugeben, eine Vorausſetzung für die Entſtehung der Verpflichtung des Unterpächters iſt. Dieſes Ergebnis iſt nicht nur aus dem Wortlaut der Vorſchrift zu folgern, ſondern erſcheint auch deßhalb gerechtfertigt, weil der Unterpächter nicht in vertraglicher Bindung zum Hauptverpächter ſteht und keinen Anlaß hat, ſich um die Rechtsbeziehungen zwiſchen den eigentlichen Vertragsteilen und die

Entwicklung dieser Beziehungen zu kümmern, in der Regel sogar nicht einmal die Möglichkeit klarer Erkenntnis dieser Vorgänge haben wird. Wenn dem Hauptverpächter trotzdem das unmittelbare Recht auf Rückgabe gegen den Unterpächter gegeben ist, so beruht diese Vorschrift auf Gründen der Zweckmäßigkeit; sie war erforderlich, weil der Verpächter nicht in allen Fällen einen Anspruch aus einem dinglichen Recht gegen den Dritten zu haben braucht, die Überweisung von Ansprüchen des Pächters an ihn aber stets dann erfolglos wäre, wenn der Unterpachtvertrag noch nicht beendet ist (vgl. Staudinger BGB. 9. Aufl. Bem. III 1 zu § 556; Pandf BGB. 4. Aufl. Bem. 3 b d zu § 556). Dem Bedürfnis genügt es aber vollauf, wenn das Recht des Verpächters gegen den Unterpächter von dem Erfordernis einer besonderen Aufforderung zur Rückgabe abhängig ist. Deshalb geht es nicht an, durch eine erweiternde Auslegung der Sondervorschrift dieses Erfordernis für irgendeinen Fall zu beseitigen.

Es beruht hiernach auf Rechtsirrtum, wenn das Berufungsgericht annimmt, eine Verpflichtung der Beklagten zur Rückgabe der Pachtsache sei mit der rechtlichen Beendigung des Hauptpachtverhältnisses ohne weiteres entstanden; vielmehr bedurfte es einer Rückforderung seitens der Klägerin. Ebenso konnte, eine bestehende Verpflichtung der Beklagten vorausgesetzt, Verzug bei ihnen nicht ohne Mahnung eintreten. Für ihre Leistung war keine Zeit nach dem Kalender bestimmt, so daß sie nach § 284 BGB. nur durch Mahnung der Gläubigerin in Verzug geraten konnten. Eine Mahnung erblickt das Berufungsgericht schon in der gegen die G. gerichteten Räumungsklage, indem es ausführt, die Beklagten hätten nicht darüber in Zweifel sein können, daß das Räumungsverlangen, welches die Klägerin mit dieser Klage durchzusetzen versuchte, in gleicher Weise auch an sie gerichtet gewesen sei. Dagegen wendet sich die Revision ohne Erfolg. Die Mahnung erfordert allerdings eine Erklärung gegenüber dem Schuldner, der in Verzug gesetzt werden soll. Doch ist für diese Erklärung keine Form vorgeschrieben; sie kann auch in einer schlüssigen Handlung erfolgen. Nur muß sie dem Schuldner Klarheit darüber verschaffen, daß der Gläubiger die Leistung zu einem bestimmten Zeitpunkt verlange (RGZ. Bd. 93 S. 301). Die Revision meint, solche Klarheit hätten die Beklagten aus der Räumungsklage gegen die G. nicht gewinnen können, zumal die an sie

selbst gerichtete Räumungsaufforderung gefehlt habe. Das gegen die G. ergehende Räumungsurteil würde nicht gegen die Beklagten vollstreckbar gewesen sein. Es ersehe also auch die nach § 556 Abs. 3 BGB. erforderliche Räumungsaufforderung an den Unterpächter nicht; um so weniger könne das dann von der Zustellung der Räumungsklage gelten. Aus der Begründung der Räumungsklage hätten die Beklagten, entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts, eine an sie gerichtete Räumungsaufforderung auch nicht entnehmen können. Diese Ausführungen der Revision richten sich im wesentlichen gegen die ihr verschlossene Sachwürdigung des Landrichters. Es ist rechtlich keineswegs völlig ausgeschlossen, daß der Unterpächter aus einer gegen den Hauptpächter gerichteten Räumungsklage mit der vom Gesetz erforderten Klarheit entnimmt, der Hauptverpächter wolle durch diese Klage auch von ihm die Räumung fordern und ihn zur Erfüllung der damit entstandenen Verpflichtung mahnen. Ob dieser Erfolg im einzelnen Falle eingetreten ist, bildet daher den Gegenstand einer Würdigung des Sachverhalts. Das Berufungsgericht hat diese Würdigung vorgenommen und ist zu dem Ergebnis gelangt, daß eine Mahnung vorliege. Aus rechtlichen Gründen kann ihm dabei nicht entgegengetreten werden. Allerdings hat es die Prüfung nur daraufhin vorgenommen, ob eine Mahnung vorliege, und außer acht gelassen, daß es zur Entstehung der Rückgabepflicht einer Aufforderung gegenüber den Beklagten bedurfte. Indessen kann es keinem Zweifel unterliegen, daß es andernfalls diese Aufforderung ebenfalls in der Räumungsklage gefunden hätte und nach den Umständen finden durfte.

Auch gegen die Feststellung, daß die Beklagten schuldhaft ihrer Rückgabepflicht nicht genügt haben, wendet sich die Revision zu Unrecht. (Wird ausgeführt.)

Rechtsirrig aber ist es, wenn das Berufungsgericht allein auf Grund der Feststellung, daß die Beklagten mit der Rückgabe in Verzug geraten sind, auch den Schadenersatzanspruch der Klägerin für entgangene Nutzungen als begründet angesehen hat. Er wäre nur begründet, wenn der Verzug der Beklagten die Ursache für den Schaden, also für die Hinderung der Klägerin an der Nutzung der Pachtsache, gewesen wäre. Das ist aber, soweit es sich bisher übersehen läßt, für die Zeit ausgeschlossen, bevor die G. selbst geräumt hatte. Solange die G. den Besitz an der Pachtsache behielt, wurde die Klägerin

durch diesen Umstand an eigener Nutzung gehindert, nicht aber durch den Besitz der Beklagten. Daß daran irgend etwas anders geworden wäre, sofern die Beklagten ihren Besitz früher aufgegeben hätten, ist nicht ersichtlich. Es kommt hinzu, daß die Beklagten gegenüber der G. auf Grund des Unterpachtvertrages verpflichtet waren, den Besitz an den unterverpachteten Teilen der Pachtsache so lange zu behalten, als die G. selbst noch Besitz hatte und den Unterpachtvertrag erfüllen konnte. Doch auch wenn man davon absieht, hätten die Beklagten, solange der Unterpachtvertrag bestand, also, da ein anderer Endigungsgrund nicht ersichtlich ist, solange die G. ihn erfüllen konnte, den Besitz höchstens durch Rückgabe der Sache an ihre Unterverpächterin, also an die G., aufgeben dürfen. In solchem Falle wäre die Lage der Klägerin in bezug auf die eigene Nutzung nicht günstiger geworden. Hiernach kann nach dem bisher festgestellten Sachverhalt ein Schaden der Klägerin, für den die Beklagten wegen ihres Verzuges haften würden, überhaupt nicht vor dem Tage der Räumung durch die G., also vor dem 25. September 1936, entstanden sein. Sie haben selbst die Pachtsache erst am 29. September 1936 herausgegeben. Ob in diesen wenigen Tagen der Klägerin ein Schaden erwachsen ist, der für den Klagenanspruch in Betracht kommt, läßt sich auf Grund des bisher festgestellten Sachverhalts weder bejahen noch verneinen. Deshalb muß das Berufungsurteil aufgehoben und eine erneute Sachprüfung durch Zurückverweisung der Sache herbeigeführt werden.