

25. 1. Stehen dem Pächter, wenn das Siedlungsunternehmen die Pacht vorzeitig gekündigt hat, Entschädigungsansprüche gegen seinen Verpächter zu, der das Pachtgut an das Siedlungsunternehmen veräußert hat?

2. Ist für solche Ansprüche der Rechtsweg zulässig?

Gesetz zur Ergänzung des Reichs-Siedlungsgesetzes vom 4. Januar 1935 (RGBl. I S. 1) § 7. BGB. §§ 325, 571, 581, 826.

IV. Zivilsenat. Urt. v. 19. Januar 1939 i. S. N. (Rl.) w. v. B.-M. (Befl.). IV 198/38.

I. Landgericht Schwerin.

II. Oberlandesgericht Rostock.

Durch Vertrag vom 8. März 1919 hatte der Onkel des Beklagten sein Gut G. dem Kläger bis zum 1. Juli 1943 verpachtet. Der Beklagte ist Erbe des Verpächters geworden. Mit Schreiben vom 16. Juli 1935 unterrichtete der Beklagte den Kläger von seiner Absicht, das Pachtgut an eine Siedlungsgesellschaft zu verkaufen. Als Grund führte er an, daß sein Vater, der sich in der Umschuldung befinde, auf Verlangen des Osthilfekommissars Land zu Siedlungszwecken zur Verfügung stellen müsse, was eine Verschlagung des Familienbesitzes zur Folge haben würde, wenn diese nicht durch die Hergabe des Pachtgutes abgewendet werde. Der Kläger widersprach der Verkaufsabsicht. Der Verkauf fand aber durch Vertrag vom 9. Juni 1936 an die „Hof und Hufe“ Allgemeine Landsiedlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung statt. Die Siedlungsgesellschaft machte von ihrem gesetzlichen Kündigungsrecht Gebrauch, so daß die Pacht zum 1. Juli 1937 endete. Im Entschädigungsverfahren ist dem Kläger neben einem Betrage für seine Verwendungen eine Entschädigung von jährlich 5920 RM. für den Rest der vereinbarten Vertragsdauer zugebilligt worden. Er behauptet, sein Schaden sei ganz wesentlich höher, und verlangt deshalb vom Beklagten auf der Grundlage des

Vertrages und aus § 826 BGB. Schadensersatz, indem er zunächst einen Teilbetrag von 6100 RM. nebst Zinsen einlagt. Seine Klage ist von den Vorinstanzen abgewiesen worden. Auch die Revision hatte keinen Erfolg.

#### Gründe:

I. Das Gesetz zur Ergänzung des Reichs-Siedlungsgesetzes vom 4. Januar 1935 regelt den Fall des Erwerbs eines verpachteten Grundstücks durch ein Siedlungsunternehmen. Nach § 7 Abs. 1 des Gesetzes kann das Siedlungsunternehmen das Pachtverhältnis mit einjähriger Kündigungsfrist zum Ende des Wirtschaftsjahres kündigen, sofern das Pachtverhältnis mindestens vier Jahre bestanden hat und dem Pächter kein Recht auf Übertragung des Eigentums an dem Grundstücke zusteht. Vorschriften, nach denen die Kündigung des Verpächters für unwirksam erklärt oder der Pachtvertrag verlängert wird, gelten insoweit nicht. Im Falle dieser Kündigung kann der Pächter nach § 7 Abs. 2 Ersatz von Verwendungen in sinngemäßer Anwendung der §§ 994 bis 998 BGB. verlangen. Darüber hinaus kann ihm auf Antrag eine angemessene Entschädigung für die vorzeitige Auflösung des Pachtverhältnisses gewährt werden. Kommt keine Einigung über die Höhe des Ersatzanspruchs oder der Entschädigung zustande, so entscheidet darüber die Siedlungsbehörde unter Ausschluß des Rechtsweges. Bei dieser Rechtslage kann kein Zweifel obwalten, daß für den mit der Klage geltend gemachten Schadensersatzanspruch der ordentliche Rechtsweg gegeben ist. § 7 Abs. 2 des erwähnten Gesetzes behandelt offensichtlich nur den Ersatz für Verwendungen und die Entschädigung für die vorzeitige Pachtbeendigung, die das Siedlungsunternehmen zu gewähren hat oder gewähren kann. Nur mit Beschränkung auf das Verhältnis zwischen dem Pächter und dem Siedlungsunternehmen ist der ordentliche Rechtsweg für die etwa nötig werdende Entscheidung ausgeschlossen und diese Entscheidung der Siedlungsbehörde übertragen. Macht der Pächter jedoch wegen der vorzeitigen Beendigung der Pacht Ersatzansprüche gegen seinen bisherigen Verpächter geltend, so kommt für diese das Verfahren vor der Siedlungsbehörde überhaupt nicht in Frage. Deshalb kann auch für solche Ansprüche der Rechtsweg nicht durch § 7 Abs. 2 des Ergänzungsgesetzes ausgeschlossen sein. Diese Ansprüche gegen den Verpächter stützen sich auf den Pachtvertrag und seine Nichterfüllung oder auch, wie im vorliegenden Falle, auf

die Vorschriften über unerlaubte Handlungen. Sie haben eine rein bürgerlichrechtliche Grundlage, und es ist kein Umstand ersichtlich, der die Verfolgung dieser Ansprüche im ordentlichen Rechtswege verehren könnte, wie auch nicht verständlich wäre, weshalb der ordentliche Rechtsweg nicht zugelassen sein sollte.

II. Dem Berufungsgericht ist in seiner sachlichen Entscheidung zuzustimmen, die dahin geht, daß dem Kläger bei der Regelung, die der Fall durch § 7 des Ergänzungsgesetzes gefunden hat, gegen den Beklagten als seinen bisherigen Verpächter keine Ansprüche infolge der vorzeitigen Vertragsbeendigung zustehen können. Die Veräußerung des Pachtguts hat nach §§ 581, 571 BGB. zur Folge gehabt, daß die Erwerberin an Stelle des Beklagten in die Rechte und Pflichten aus dem Pachtverhältnis eingetreten ist und daß der Beklagte als bisheriger Verpächter nur wie ein Bürge für den von der Erwerberin zu ersetzenden Schaden haftet, sofern sie die Verpflichtungen nicht erfüllt. Nach dem Wortlaut des § 571 BGB. bestimmen sich also die Vertragsverletzungen, für die der bisherige Verpächter haftet, und zwar nur als Bürge haftet, lediglich nach dem Maß der Verpflichtungen, die dem Erwerber des Pachtgrundstücks aufliegen. Bei der Bewertung dieses Wortlauts ist allerdings im Auge zu behalten, daß § 571 Abs. 1 BGB. schlechthin den Eintritt des Erwerbers in das Pachtverhältnis anordnet, eine Verschiedenheit im Umfang der Verpflichtungen beim Erwerber und Veräußerer also für den Regelfall nicht in Betracht kommt. Für diesen Regelfall ist dann aber kein Bedürfnis vorhanden, neben der Bürgenhaftung des Veräußerers noch eine unmittelbare Haftung wegen Vertragsverletzung anzustreben. Ein solches Bedürfnis entsteht erst in solchen Fällen, in denen der Erwerber die nun ihn treffenden Vertragspflichten in einer Weise einzuschränken vermag, von welcher der anfängliche Verpächter keinen Gebrauch machen konnte, also vor allem in solchen Fällen, in denen dem Erwerber ein besonderes Kündigungsrecht beigelegt ist. Für den Fall des dem Ersteren eines Miet- oder Pachtgrundstücks durch § 57a BGB. gewährten Kündigungsrechts hat das Reichsgericht (RG. Bd. 63 S. 66), worauf die Revision verweist, eine Haftung des bisherigen Vermieters für den aus der vorzeitigen Kündigung seinem Mieter entstandenen Schaden bejaht. Dabei ist erwogen worden, § 571 BGB. habe nicht den Zweck, die Rechtsstellung des Mieters bei Veräußerung des Grundstücks zu schwächen,

sondern im Gegenteil, sie zu schützen. Deshalb gingen die Vertragspflichten auf den Erwerber im Interesse des Mieters über, und wiederum im Interesse des Mieters werde eine Mithaft des Veräußerers aufrechterhalten und als selbstschuldnerische Bürgschaft ausgestaltet. Von einer solchen Mithaft könne keine Rede sein, soweit die Verpflichtungen nicht auf den Erwerber übergingen, so wenn derjenige, der das Grundstück in der Zwangsversteigerung erstanden habe, infolge des ihm zustehenden Kündigungsrechts die Vertragsdauer abkürze. Andererseits fehle es dann aber auch an jeglichem Anlaß, den früheren Vermieter nicht nach § 325 BGB. für die unterbleibende Vertragserfüllung einstehen zu lassen.

Aus dieser Entscheidung ist als Grundsatz zu entnehmen, daß nicht schon Wortlaut und Zweck des § 571 BGB. die Haftung des früheren Vermieters oder Verpächters über das Maß der Vertragspflichten, wie sie sich beim Erwerber des Grundstücks gestalten, schlechthin ausschließen. Damit ist aber der vorliegende Streiffall noch nicht entschieden. Vielmehr kann sich der Ausschluß der weitergehenden Haftung des früheren Verpächters noch immer aus der Vorschrift ergeben, die eine Beschränkung der Pflichten beim Erwerber herbeigeführt hat. Für das gesetzliche Kündigungsrecht des Erstehers hat die angeführte Entscheidung diese Beschränkung verneint. Zu jener Entscheidung braucht für den damals entschiedenen Fall hier nicht erneut Stellung genommen zu werden. Es bleibt nur zu prüfen, ob das Kündigungsrecht, das § 7 des Gesetzes vom 4. Januar 1935 dem Siedlungsunternehmen einräumt, mit dem Kündigungsrecht aus § 57a BGB. für die Haftung des Verpächters gleichgestellt werden darf. Das ist zu verneinen. Das Kündigungsrecht des Erstehers tritt nur bei der Zwangsversteigerung eines Grundstücks ein, also lediglich, wenn die Grundstücksveräußerung nicht die Folge eines freien Entschlusses des Eigentümers ist. Beruht dagegen die Veräußerung, mag sie auch in den Formen der Zwangsversteigerung vor sich gehen, auf dem Willen der Grundstückseigentümer, wie bei der Aufhebung einer Gemeinschaft, so gilt § 57a BGB. und damit das besondere Kündigungsrecht nicht (§ 183 BGB.). Die Befugnis zur Kündigung gibt das Gesetz dem Ersterer, um dadurch zu Gunsten der an der Zwangsvollstreckung beteiligten Gläubiger und zugleich des Vollstreckungsschuldners einen höheren Versteigerungserlös zu erzielen. Das Kündigungsrecht bei der Zwangsversteigerung dient

also nur einer beschränkten Personengruppe. Das Kündigungsrecht des Siedlungsunternehmens nach § 7 des Ergänzungsgesetzes ist im Gegensatz dazu ohne jede Beschränkung für die Fälle einer freiwilligen Veräußerung des verpachteten Grundstücks gegeben. Sein Zweck ist, das zur Siedlung erworbene Land möglichst schnell der Siedlung nutzbar machen zu können. Damit bildet das Kündigungsrecht nur eine der Maßnahmen, mit denen das Gesetz vom 4. Januar 1935 die zum Wohle des deutschen Volkes, also nicht einer Personengruppe, sondern der Allgemeinheit erforderliche Siedlung weit mehr ermöglichen und beschleunigen will, als es durch die vorher schon vorhandenen Bestimmungen tatsächlich der Fall war. Es liegt auf der Hand, daß die Verschiedenheiten dieses Kündigungsrechts einerseits und desjenigen des Erstehers andererseits auch von entscheidender Bedeutung für die Frage nach der Haftung des bisherigen Verpächters sein müssen. Ist es beim Kündigungsrecht des Erstehers gerade der Vollstreckungsschuldner, der durch die Aussicht auf einen höheren Versteigerungserlös infolge des Kündigungsrechts begünstigt wird — mag sein Vorteil dabei unmittelbar durch Empfang eines Überrestes aus dem Erlöse oder mittelbar durch eine umfangreichere Befriedigung seiner Gläubiger eintreten —, so kann dieser Umstand dafür angeführt werden, daß er trotz § 571 BGB. haften muß, wenn sein Vorteil begleitet ist von einer Schädigung seines bisherigen Mieters oder Pächters. Das Kündigungsrecht des Siedlungsunternehmens hat dagegen keine Begünstigung des Veräußerers zum Ziele, sondern soll dem Siedlungsgedanken förderlich sein. Würde bei Ausübung dieses Kündigungsrechts dem Pächter ein Ersatzanspruch gegenüber dem Verpächter, der das Gut freiwillig an das Siedlungsunternehmen veräußert hat, wegen der vorzeitigen Pachtbeendigung zustehen, so müßte das dem Zweck des Ergänzungsgesetzes abträglich sein und die Bedeutung des Kündigungsrechts aus dessen § 7 für die Siedlung stark mindern. Der Verpächter, der sich bereit findet, sein Gut durch Veräußerung für die Siedlung zur Verfügung zu stellen, müßte den mehr oder weniger genau zu errechnenden Wert seiner Haftung gegenüber dem Pächter bei der Preisbemessung berücksichtigen, und das Siedlungsunternehmen wäre gezwungen, im Preise des Grundstücks die Haftung auszugleichen oder die Freistellung des Verpächters von der Haftung neben dem Kaufpreise zu übernehmen. Läge es so, dann hätten die Vorschriften in § 7 Abs. 2 des Gesetzes, welche die

Erfahrpflicht des Siedlungsunternehmens gegenüber dem von der Kündigung betroffenen Pächter offensichtlich in engen Grenzen halten sollen, keinen Erfolg; ihre Aufnahme in das Gesetz wäre dann unverständlich. Da sie vorhanden sind, kann § 7 nur dahin gedeutet werden, daß der Pächter wegen der ihn treffenden Folgen einer vorzeitigen Kündigung auf die Ertragsleistungen des Siedlungsunternehmens aus § 7 Abs. 2 beschränkt sein soll und daneben keine Haftung des Verpächters wegen des vorzeitigen Pachtendes geltend gemacht werden kann. Dabei ist keinerlei Unterschied je nach dem Beweggrunde zu machen, aus welchem der Verpächter sich zur Hergabe des Grundstücks entschlossen hat. Es kann deshalb auch nicht darauf ankommen, ob der Beklagte veräußert hat, um zu gewinnen oder um den seinem Vater gehörigen Familienbesitz zu erhalten, ob er dafür von seinem Vater, wie der Kläger vermutet, eine Zuwendung erhalten hat, endlich ob er unschwer auch statt des Pachtgrundstücks anderes Land hätte anbieten können. Das Ergänzungs Gesetz soll, weil die beschleunigte Durchführung der Siedlung zwecks Förderung des Bauerntums ein vorbringliches Bedürfnis des deutschen Volkes ist, die freiwillige Hergabe von Land in jeder Weise fördern, deshalb den Eigentümern geeigneter Flächen deren Veräußerung an Siedlungsunternehmen möglichst erleichtern. Daher ist es nicht angängig, Unterscheidungen in das Gesetz hineinzutragen, die darin nicht ausgedrückt sind und seinem Zwecke hinderlich wären. Auch die Erörterungen des Klägers, die zum Inhalt haben, daß bei Verneinung der Haftung des Beklagten aus dessen willkürlicher Handlung nur dem Pächter Schaden entsteht, ohne daß dieser dafür einen Anlaß gegeben hat oder sich dagegen schützen kann, ändern an der Rechtslage nichts. Das Gesetz nimmt es in den Kauf, daß gegenüber den wichtigen allgemeinen Belangen, die es befriedigen will, die Belange einzelner zurücktreten müssen und beeinträchtigt werden. Dafür gibt es im Falle des Pächters durch § 7 Abs. 2 einen Ausgleich in den Grenzen der angemessenen Entschädigung. Dieser Ausgleich soll aber auch der einzige sein und schließt eine weitere Haftung des Verpächters aus. Eine Bestätigung für diese Auslegung des Gesetzes bieten dessen sonstige Vorschriften, vor allem § 1. Dort sind für den Fall, daß ein mit einer Hypothek oder Gesamthypothek, Grundschuld, Rentenschuld oder Reallast belastetes Grundstück im Rahmen eines Siedlungsverfahrens von einem Siedlungsunternehmen oder einem

Dritten erworben wird, tiefgreifende Beeinträchtigungen der Gläubigerrrechte vorgesehen, und zwar ohne daß überhaupt eine Entschädigung erfolgt. Auch in solchen Fällen können also Einbußen bei Personen eintreten, die gegen die willkürliche Handlung des Grundstückeigentümers, der das belastete Grundstück zu Siedlungszwecken veräußert, nichts zu unternehmen vermögen; und auch hier hängt diese Folge nicht vom Beweggrund für den Verkauf ab.

III. Die Darlegungen, die zur Verneinung einer vertraglichen Haftung des Beklagten geführt haben, schließen es ohne weiteres aus, daß an Stelle dieser Haftung ein Anspruch aus § 826 BGB. gesetzt wird. Soll das Gesetz im allgemeinen Interesse die freiwillige Veräußerung von Land für Siedlungen möglichst fördern und deshalb eine Haftung des Veräußerers aus dem Vertrage gegenüber einem vorzeitig abziehenden Pächter ausgeschlossen sein, aus welchem Grunde auch immer sich der Verpächter zur Veräußerung entschlossen hat, dann kann die freiwillige Veräußerung ohne Hinzutreten besonderer Umstände nicht gegen die guten Sitten verstoßen; denn sie bringt dem Volke nur die Hilfe, deren es bedarf und die das Gesetz auf dem Wege solcher Veräußerungen leisten will. Besondere Umstände, die zu einer anderen Beurteilung führen könnten, weist der Sachverhalt nicht auf.

IV. Die Revision hat noch eine Verletzung des § 538 ZPO. gerügt, weil das Berufungsgericht nicht an die Vorinstanz zurückverwiesen hat, obwohl das Landgericht die Klage wegen Unzulässigkeit des Rechtswegs abgewiesen habe. Die Entscheidung des Landgerichts geht indessen ersichtlich dahin, daß neben den dem Rechtsweg entzogenen Ersatz- und Entschädigungsansprüchen des Pächters gegen das Siedlungsunternehmen weitere, vor dem ordentlichen Gericht auszutragende Ansprüche gegen den früheren Verpächter nicht beständen. Damit hatte das Landgericht trotz der vielleicht mißverständlichen Fassung nicht nur die Zulässigkeit des Rechtsweges, sondern den Anspruch selbst sachlich verneint. Somit war auch die Revision lediglich zurückzuweisen.