

17. 1. Besteht bei Pachtgrundstücken, die zur Neubildung deutschen Bauerntums rechtsverbindlich bereitgestellt sind, Pächterschutz?

2. Steht dem Mieter oder Pächter, der gegen den Vermieter oder Verpächter eine Forderung aus einer vorsätzlich begangenen unerlaubten Handlung hat, deswegen ein Zurückbehaltungsrecht am Grundstücke gegenüber einem späteren Erwerber des Grundstücks zu?

Gesetz über Weitergeltung und Ergänzung des Pachtnotrechts vom 30. September 1937 (RGBl. I S. 1051) § 2. BGB. § 556 Abs. 2, §§ 571, 581 Abs. 2.

IV. Zivilsenat. Urf. v. 30. März 1939 i. S. G. (Bekl.) w. Landfiedlung GmbH. (Kl.). IV 207/38.

I. Landgericht Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Der Beklagte hatte durch notariellen Vertrag vom 24. März 1934 einen Teil des dem Dr. E. gehörigen Gutes für die Zeit vom 1. Juli 1934 bis zum 30. Juni 1944 gepachtet. In § 15 des Vertrages verpflichtete er sich, auf Wunsch des Verpächters im Falle eines Verkaufs des Pachtgutes das Pachtverhältnis mit Ablauf des Wirtschaftsjahres, also zum 30. Juni, aufzulösen, sofern ihm der Verpächter eine näher bezifferte Entschädigung bar Zug um Zug gegen Rückgewähr des Pachtgutes zahle. Zwischen der Anzeige des Verpächters, daß er die Räumung des Pachtgutes und die Auflösung des Pachtverhältnisses nach Maßgabe des Vorstehenden beanspruche, und der Auflösung des Pachtverhältnisses soll eine Frist von mindestens drei Monaten liegen. Nach § 14 des Vertrages hat bei Rückgewähr der Pachtung der Verpächter den Mehrwert an Geld, den die Inventarprüfung ergibt, zu erstatten. Durch Vertrag vom 9. September 1937 kaufte die Klägerin das Gut zu Siedlungszwecken. Sie wurde am 21. Dezember 1937 in das Grundbuch eingetragen. Dr. E. hatte schon vor ihrer

Eintragung dem Beklagten schreiben lassen, daß er den Pachtvertrag wegen des Verkaufs zum 30. Juni 1938 kündige. Der Beklagte beantragte beim Pachteinigungsamt, den Pachtzins für die Zeit vom 1. Januar 1937 bis zum 31. März 1938 um 500 RM. jährlich zu ermäßigen, § 15 des Pachtvertrages zu streichen und den gekündigten Pachtvertrag über den 30. Juni 1938 hinaus bis 1944 zu verlängern. Er erreichte eine Pachtzinsermäßigung, wurde aber im übrigen abgewiesen und hatte auch mit seiner Berufung keinen Erfolg. Er bestreitet trotzdem seine Räumungspflicht und stellt sich hilfsweise auf den Standpunkt, daß er nicht schon Zug um Zug gegen Zahlung der Entschädigung aus § 15 des Vertrages räumen müsse, die unstreitig 11142 RM. beträgt, sondern zurückhalten könne wegen des Mehrwerts an Inventar und wegen eines Schadensersatzanspruchs, der ihm zustehende, weil Dr. E. eine ungerechtfertigte, später aufgehobene einstweilige Verfügung erwirkt und das Gut sequestriert, dabei auch einen ungeeigneten Sequester verwendet habe. Das Landgericht hat den Beklagten zur Räumung Zug um Zug gegen Zahlung von 11142 RM. verurteilt. Er hat mit der Berufung die Klageabweisung beantragt, hilfsweise aber ein Zurückbehaltungsrecht wegen 16142 RM. und weiterer 18395,62 RM. geltend gemacht. Da seine Berufung erfolglos geblieben ist, wiederholte er den Antrag mit der Revision. Die Revision wurde zurückgewiesen.

#### Gründe:

I. Der Beklagte hatte im Pächterschutzverfahren eine Restitutionsklage eingereicht und gebeten, seinen Pachtvertrag bis zum 30. Juni 1939 zu verlängern. Er hatte ferner am 23. September 1938 beim Pachteinigungsamt den Antrag gestellt, die von Dr. E. vorgenommene Kündigung für unwirksam zu erklären. Mit Rücksicht auf diese Vorgänge hat er, wie auch schon im zweiten Rechtszuge, beantragt, die Entscheidung im gegenwärtigen Rechtsstreit bis zur Erledigung jener Anträge auszusetzen. Das Berufungsgericht hat die Aussetzung mit der Begründung abgelehnt, daß den beiden Anträgen auf Pächterschutz nach der Rechtslage nicht entsprochen werden könne. Dazu hat es festgestellt, daß das Pachtgut zur Neubildung deutschen Bauerntums rechtsverbindlich bereitgestellt ist. Gegen diese Feststellung vermag sich auch die Revision nicht zu wenden. Sie meint aber, die Ansicht, daß kein Pächterschutz gewährt werden könne, sei rechtsirrig.

Das trifft nicht zu. Durch das Vierte Gesetz zur Änderung des Gesetzes über Pächterschutz vom 28. Juni 1935 (RGBl. I S. 810) ist der Pächterschutz nicht nur bis zum 30. September 1936 verlängert, sondern durch § 2 völlig ausgeschlossen worden für Pachtgrundstücke, die zur Neubildung deutschen Bauerntums rechtsverbindlich bereitgestellt sind oder für sonstige öffentliche Zwecke gebraucht werden, oder die mehr als 125 Hektar groß sind. Danach galt er in Fällen wie dem vorliegenden nicht mehr. Daran ist auch, entgegen der Ansicht der Revision, durch das Gesetz über Weitergeltung und Ergänzung des Pachtnotrechts vom 30. September 1937 nichts geändert. Dieses Gesetz hat die Geltungsbauer der Pachtchutzordnung und des Gesetzes über Pächterschutz sowie der hierzu erlassenen Vorschriften bis auf weiteres verlängert. Deshalb gilt auch die Einschränkung nach dem Gesetz vom 28. Juni 1935 weiter, sofern sich nicht aus der neuen Vorschrift etwas anderes ergibt. Nun ist zwar in § 2 des Gesetzes vom 30. September 1937 dem Pachteinigungsamt die Befugnis zur Verlängerung gekündigter oder ohne Kündigung abgelaufener Pachtverhältnisse bestimmter Art ohne Rücksicht auf die Größe der Pachtfläche eingeräumt worden, nicht aber ist das auch mit Rücksicht auf die anderen Fälle geschehen, in denen das frühere Gesetz den Pächterschutz völlig verjagt hatte. Bei den für das Bauerntum bereitgestellten Grundstücken bleibt die Vertragsverlängerung deshalb unzulässig. Diese vom Berufungsgericht vertretene Rechtsanschauung trifft zu. Sie folgt nicht nur aus dem Wortlaut des Gesetzes, sondern es wäre auch der Zweck nicht ersichtlich, weshalb für solche Grundstücke der einmal beseitigte Pächterschutz wieder eingeführt sein sollte. Somit kann es dahingestellt bleiben, ob die Verfassung der Aussetzung des Verfahrens vom Revisionsgericht nachgeprüft werden könnte, wenn sie auf fehlerhafter Begründung beruhte; die Begründung ist nicht fehlerhaft. Aus der Rechtslage ergibt sich zugleich, daß auch im Revisionsverfahren keine Aussetzung geboten ist.

II. Das Berufungsgericht hat es abgelehnt, das Zurückbehaltungsrecht des Beklagten auch wegen anderer Ansprüche anzuerkennen, und die Räumung nur von der Zahlung der Entschädigung aus § 15 des Vertrages abhängig gemacht. Dabei geht es von § 581 Abs. 2, § 556 Abs. 2 BGB. aus, die dem Pächter wegen seiner Ansprüche gegen den Verpächter das Zurückbehaltungsrecht am Grund-

stüß verjagen. Es legt aber den Vertrag dahin aus, daß die Parteien diese Vorschrift, die nachgiebiges Recht ist, für den Entschädigungsanspruch aus § 15 des Vertrages, jedoch nur für diesen, außer Kraft setzen wollten. Die Revision meint, daselbe müsse gelten für den Anspruch auf Ersatz des Mehrwertes, den das zurückzugebende Inventar darstellt. Die Auslegung des Vertrages durch das Berufungsgericht ist aber durchaus möglich und ohne erkennbaren Rechtsfehler erfolgt. Sie rechtfertigt die getroffene Entscheidung. Das liegt auch für den Schadenersatzanspruch ebenso, den der Beklagte wegen der von Dr. G. herbeigeführten Sequestration erhebt und auf § 945 ZPO., sowie auf die Behauptung stützt, sein Verpächter habe die Maßnahme in einer gegen die guten Sitten verstößenden Weise herbeigeführt. Die Revision glaubt, da der Anspruch aus einer vorzüglich begangenen unerlaubten Handlung abgeleitet sei, stelle es eine unzulässige Rechtsausübung dar, wenn dem Beklagten der gesetzliche Ausschluß des Zurückbehaltungsrechts entgegengehalten werde. Das trifft schon deshalb nicht zu, weil nicht Dr. G., sondern die Klägerin den Räumungsanspruch verfolgt. Die angebliche unerlaubte Handlung ist begangen worden, bevor die Klägerin durch die Eintragung im Grundbuche das Pachtgrundstück erwarb. Erst vor diesem Zeitpunkt ab ist sie nach § 581 Abs. 2 und § 571 Abs. 1 BGB. in die Rechte und Pflichten aus dem Pachtvertrag mit Wirkung für die Zukunft eingetreten. Für eine etwa bei Erwirkung der einstweiligen Verfügung begangene unerlaubte Handlung haftet sie dagegen keinesfalls, denn es ist nicht behauptet, daß sie an der Tat beteiligt war. Daß sie Kosten der Sequestration übernommen hat, mag zutreffen, ist für ihre Haftung aber unerheblich. Hat sie für Handlungen des bisherigen Verpächters aus der Zeit vor ihrem Eigentumserwerbe nicht einzustehen, so ist es auch kein Gebot von Treu und Glauben, daß sie aus solchen Handlungen eine Beeinträchtigung ihres Räumungsanspruchs duldet, der ihr nach § 571 BGB. aus eigenem Recht zusteht. Deshalb ist es keine unzulässige Rechtsausübung, wenn sie dem Beklagten im Einklang mit dem Gesetze das Zurückbehaltungsrecht verjagt.

Dem Räumungsanspruch gegenüber versagt § 556 Abs. 2 BGB. das Zurückbehaltungsrecht dem Pächter schlechthin. Es mag eine unzulässige Rechtsausübung sein, wenn sich ein Verpächter auf den Schutz seiner Belange, den § 556 Abs. 2 BGB. gewährt, auch gegen-

über der Haftung aus seiner vorsätzlich begangenen Rechtsverletzung beruft. Diese Unzulässigkeit ergibt sich aber nur aus der Person des Verpächters, der die vorsätzliche unerlaubte Handlung begangen hat; denn nur dieser darf sich nicht auf den gesetzlichen Schutz berufen, um die Wiedergutmachung seines Rechtsbruchs zu hemmen. Dagegen besteht kein Anlaß, den Schadenersatzanspruch des Pächters aus einer vorsätzlich begangenen unerlaubten Handlung ganz allgemein von der Regelung des Zurückbehaltungsrechts in § 556 Abs. 2 BGB. mit der Folge auszunehmen, daß der Pächter seinerwegen auch einem späteren Vertragsgegner das Zurückbehaltungsrecht entgegensetzen könnte, obwohl dieser an der Tat nicht beteiligt ist.