

64. Welche Wirkung hat die außerkontraktliche Aufkündigung der Pacht des subhastierten Grundstückes durch die Gläubiger?

R.G.R. I. 21 §§. 350 flg.

V. Civilsenat. Urth. v. 23. März 1887 i. S. L. (Rl.) w. P. (Bekl.)  
Rep. V. 5/87.

I. Landgericht Tilsit.

II. Oberlandesgericht Königsberg.

Klägerin hat in der notwendigen Subhastation des Grundstückes Waszeningfen Nr. 5 dieses Grundstück durch Adjudicatoria vom 10./17. Mai 1867 zugeschlagen erhalten, unter anderen auf Grund folgender Kaufbedingung:

„4. Das Grundstück ist an den Grundbesitzer Chr. P. durch Vertrag vom 24. April 1866 auf drei Jahre verpachtet, das Pachtverhältnis demselben am 7. Dezember 1866 gekündigt und dauert die Pachtung daher noch bis zum 24. April 1868; die Rechte aus dem Pachtvertrage gehen auf den Käufer über und bleibt diesem auch vorbehalten, den Pächter zur etwaigen früheren Räumung des Grundstückes anzuhalten.“

Der Pächter, jetzige Beklagte, hat das Grundstück demnächst am 24. April 1868 an die Klägerin übergeben. Letztere klagt auf eine Entschädigung von 3000 *M* nebst Zinsen, welche sie dafür verlangt, daß Beklagter ihr das Grundstück in einem seit Herbst 1867 ungedüngten Zustande zurückgeliefert habe, wodurch der Wert des Grundstückes um mindestens 3000 *M* verringert sei. Beklagter hat die Klagebehauptungen im wesentlichen bestritten.

Die Klage ist in beiden Instanzen abgewiesen worden. Dagegen wurde auf Revision der Klägerin das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung in die Berufungsinstanz zurückverwiesen.

Aus den Gründen:

„Die Klage muß, entgegen den Auffassungen der Vorderrichter, für begründet erachtet werden.

Sie ist gerichtet auf Schadenersatz dafür, daß Beklagter das von der Klägerin in der Subhastation erstandene Grundstück in Vernachlässigung seiner Pflicht als Pächter desselben nicht gehörig gedüngt und dadurch im Werte verringert habe. Der erste Richter vermißt nun den Nachweis, daß die Wertverringerung erst nach dem Eigentumszerwerbe der Klägerin an dem Grundstücke verursacht sei, während der Berufungsrichter annimmt, daß die Obligation aus dem Pachtverhältnisse um deswillen nicht auf die Klägerin übergegangen sei, weil die Subhastationsgläubiger gemäß §§. 350 flg. A.L.R. I. 21 den Pachtvertrag gekündigt und obligatorische Rechte aus demselben auf den Käufer weder hätten übertragen können noch auch wirklich übertragen hätten, daß aber die jetzt erhobene Entschädigungsforderung nicht als dinglicher Ausfluß des Pachtverhältnisses geltend gemacht, eventuell auch in der Weise, wie geschehen, unzureichend substantiiert worden sei.

Wenn demgegenüber von der Revisionsklägerin zunächst geltend gemacht worden ist, daß der eingeklagte Entschädigungsanspruch sich ausschließlich auf Unterlassungen des Beklagten, aus der Zeit nach dem Eigentumszerwerbe der Klägerin gründe, so ist dies zwar nach Inhalt der Klagebehauptungen richtig, da die Düngungen im Herbst 1867 und 1868 unterblieben sein sollen und der Zuschlagsbescheid, durch welchen die Klägerin das Eigentum erwarb, schon am 10./17. Mai 1867 erfolgte. Allein daraus ergibt sich noch nicht die Berechtigung der Klägerin, wegen jener Unterlassungen Schadenersatz zu for-

bern; zu dem Ende mußte sie vielmehr darlegen, daß die Unterlassungen ihr gegenüber widerrechtlich waren, d. h. nach Lage der Sache, daß Beklagter ihr gegenüber die einem Pächter hinsichtlich der Dünung obliegenden Verpflichtungen zu erfüllen hatte. Dies hat denn auch die Revisionsklägerin darzulegen versucht und zwar hervorgehoben, einmal, daß ihr von den Gläubigern die Rechte des Subhastaten auf pachtvertragsmäßige Rückgabe des Grundstückes übertragen worden seien, und zweitens, daß es sich hierbei übrigens nicht um einen bloß persönlichen, sondern um einen durch den Eigentumserwerb erlangten dinglichen Anspruch des Erstehers auf die verpachtete Sache handele. Die Entscheidung der Sache hängt danach von der Vorfrage ab, welche rechtlichen Wirkungen auf das Pachtverhältnis dadurch entstanden sind, daß die Gläubiger von dem ihnen in §§. 350 flg. A.L.R. I. 21 eingeräumten außerordentlichen Kündigungsrechte Gebrauch gemacht haben.

In der Rechtsprechung des vormaligen preussischen Obertribunales ist von der Ansicht ausgegangen worden, daß die Aufkündigung der Pacht, ebenso wie die der Miete, im Falle der notwendigen gerichtlichen Veräußerung des Pachtobjektes in Gemäßheit des §. 350 a. a. O. ein Erlöschen des Pachtvertrages für den Adjudikatar vom Augenblicke seines Eigentumserwerbes an zur Folge habe, dergestalt, daß dann, abweichend von dem im §. 358 daselbst geregelten Falle des freiwilligen Verkaufes und auch abweichend von dem Falle der Nichtkündigung bei dem notwendigen gerichtlichen Verkaufe, der Käufer (Adjudikatar) nicht in die Rechte und Pflichten des Pachtvertrages eintrete und ebensowenig für den Pächter die Rechte und Pflichten aus dem Pachtvertrage dem Käufer gegenüber bestehen bleiben, sondern bis zur Räumung lediglich das durch Übergabe des Grundstückes an den Pächter einmal begründete dingliche Pachtnutzungsrecht fortgesetzt werde.

Vgl. z. B. Entsch. des Obertrib. Bd. 40 S. 149, Bd. 72 S. 221; Striethorst, Archiv Bd. 45 S. 345, Bd. 53 S. 132.

An dieser Ansicht ist auch in dem Urteile des ersten Hilfssenates des Reichsgerichtes vom 1. April 1881,

vgl. Entsch. des R.G.'s in Civilsachen Bd. 4 S. 285 flg., festgehalten, und sie hat auch in der Theorie namhafte Vertreter gefunden.

Vgl. z. B. Koch, Komm. zum Allgemeinen Landrechte in den Noten

zu §§. 350 flg. I. 21; Förster, Theorie u. 3. Aufl. Bd. 2 §. 136 Note 137; Dernburg, Preuß. Privatrecht Bd. 1 §. 291.

Diese Ansicht läßt sich jedoch nicht aufrecht halten. Durch die einschlagenden gesetzlichen Bestimmungen wird kein Anlaß geboten, das Rechtsverhältnis zwischen dem Abjudikator und dem Pächter, dem auf Grund des §. 350 a. a. O. gekündigt worden ist, grundsätzlich anders aufzufassen als dasjenige zwischen dem Abjudikator und dem Pächter, wenn keine Kündigung stattgefunden hat, und als dasjenige, welches bei einem freiwilligen Verkaufe zwischen dem Käufer und dem Pächter entsteht. Daß in letzterem Falle das Pachtverhältnis so, wie es in dem Vertrage geordnet ist, zwischen dem neuen Eigentümer und dem Pächter fortgesetzt wird, kann nach Maßgabe der ausdrücklichen Bestimmung des §. 358 A.L.R. I. 21 nicht bestritten werden, und diese Bestimmung erklärt sich folgerichtig daraus, daß das Allgemeine Landrecht das Nutzungsrecht des Pächters, soweit dieser sich im wirklichen Besitze des Pachtobjektes befindet, zu einem dinglichen Rechte erhoben hat.

Vgl. §§. 1—3 A.L.R. I. 21; Entsch. des Obertrib. Bd. 40 S. 152; Förster-Eccius, Theorie u. 4. Aufl. §. 136 Note 74; Colberg in Schering, Archiv Bd. 1 S. 36 flg.

Daß diesem Falle des freiwilligen Verkaufes jener des notwendigen gerichtlichen Verkaufes in fraglicher Beziehung dann gleichzustellen ist, wenn eine Aufkündigung der Pacht nach §. 350 a. a. O. nicht erfolgt, ist auch schon seither in Rechtsprechung und Theorie angenommen worden, und mit Recht. Denn insoweit das Gesetz nicht Abweichungen normiert, untersteht der notwendige gerichtliche Verkauf denselben Regeln wie der freiwillige Verkauf (§§. 340 flg. A.L.R. I. 11), und mit bezug auf ein an der verkauften Sache bestehendes Pachtrecht sind dem notwendigen Verkaufe, abgesehen von dem für diesen Fall statuierten außerordentlichen Kündigungsrechte, keine abweichenden Wirkungen eingeräumt worden. Dies ist im §. 357 A.L.R. I. 21 dadurch noch zum besonderen Ausdrucke gebracht, daß dort für den Fall der nicht erfolgten Aufkündigung durch Gläubiger oder Abjudikator dem Pächter die Befugnis abgesprochen wird, seinerseits von dem Vertrage abzugehen.

Die Annahme nun aber, daß die hiernach sonst bestehende Regel des Allgemeinen Landrechtes: Kauf bricht nicht Miete, ins Gegenteil verkehrt würde, sobald von dem im §. 356 a. a. O. statuierten Kün-

digungsrechte der Gläubiger oder des Adjudikatars Gebrauch gemacht werde, läßt sich aus den gesetzlichen Bestimmungen nicht rechtfertigen. Einstweilen abgesehen von dem im §. 355 a. a. O. behandelten Schadensersatzanspruch des Pächters, erschöpfen sich diese gesetzlichen Bestimmungen darin, daß den Gläubigern und dem Adjudikatar ein außerordentliches Kündigungsrecht eingeräumt und eine bestimmte Zeit festgesetzt wird, bis zu welcher im Kündigungsfall vom Pächter geräumt werden muß. Darin ist keine Andeutung dafür enthalten, daß das aufzukündigende Verhältnis inzwischen seine vertragsmäßige Grundlage eingebüßt habe. Ein außerordentliches Kündigungsrecht kennt das Allgemeine Landrecht noch in einer Reihe sonstiger Fälle, z. B. beim Zinsrückstände zweier Termine (§. 298 A.L.R. I. 21), beim Tode des Pächters oder Mieters (§§. 366 flg.), bei Veränderung im Objekte (§§. 383 flg.) u; allein daß in diesen Fällen, vielleicht abgerechnet den besonders gearteten Fall bei Erlöschen des Rechtes des Vermieters oder Verpächters (§§. 388 flg.), was dahingestellt bleiben kann, die zwischen der Aufkündigung und der Räumung liegende Fortsetzung des Pacht- oder Mietverhältnisses nach den im Vertrage festgesetzten Modalitäten zu erfolgen hat, wird nicht bezweifelt; die einzige Änderung, welche in den kontraktlichen Rechten und Pflichten eintritt, ist die, daß die vereinbarte Pachtzeit nicht ausgehalten zu werden braucht. Von diesen Fällen ist derjenige eines notwendigen gerichtlichen Verkaufes grundsätzlich nicht verschieden. Wenn in dieser Beziehung Gewicht darauf gelegt wird, daß in den Materialien als Grund des im §. 350 a. a. O. verordneten außerkontraktlichen Kündigungsrechtes angegeben sei:

weil die Mieter oder Pächter den Creditoren in Verfolgung ihrer Gerechtfame nicht präjudizieren können, was doch geschehen würde, wenn auch bei einer notwendigen Subhastation die Pacht oder Miete kontinuiert werden müßte, indem ein solcher Umstand allerdings viele Lizitanten abhalten würde (vgl. Bornemann, Preuß. Civilrecht Bd. 4 S. 317),

so wird dadurch allerdings die außerkontraktliche Beendigung des Pachtverhältnisses in legislatorisch durchaus genügender Weise gerechtfertigt, aber es folgt daraus mit nichten, daß nun die gegenseitigen Rechte und Pflichten aus dem bis zur Räumung fortgesetzten Verhältnisse auch im übrigen andere würden, als wie sie bisher infolge des den Entstehungsgrund des Pachtverhältnisses bildenden Vertrages bestanden haben.

Es läßt sich sogar aus den einschlagenden Bestimmungen des Allgemeinen Landrechtes ein Zeugnis dafür entnehmen, daß der Gesetzgeber davon ausgegangen ist, daß bis zur Räumung die gegenseitigen Rechte und Pflichten nach wie vor durch den Vertrag geregelt würden. Wenn nämlich in dem vorhin bereits erwähnten §. 355 angeordnet ist, daß der Pächter den ihm durch die außerkontraktliche Räumung entstehenden Schaden gegen das Vermögen des Verpächters geltend zu machen habe, so geht daraus hervor, daß nicht schon der Eigentumserwerb des Abjudikatars, sondern erst die Räumung das Moment ist, an welches der Schadenserzagsanspruch des Pächters gegen den Verpächter wegen Nichteinhaltung der übernommenen kontraktlichen Pflichten angeknüpft wird, und, daß der Verpächter nur für die aus der Nichteinhaltung der kontraktlichen Pachtzeit für den Pächter entstehenden Schäden, nicht auch für die etwa vom Abjudikatar durch Nichterfüllung sonstiger kontraktlicher Obliegenheiten dem Pächter verursachten Nachteile verantwortlich gemacht wird. Für letztere kann nur der Abjudikatar verhaftet sein, wenn anders der Pächter nicht in dieser Beziehung rechtlos gestellt werden soll.

Über auch allgemeine Rechtsgrundsätze führen dahin, den Pachtvertrag bis zur Räumung als fortbestehend anzunehmen. Die Konsequenz aus dem dinglichen Charakter des Pachtungsrechtes ist im Falle der notwendigen Subhastation des Pachtgrundstückes keine andere als im Falle der sonstigen Singularsuccession in dasselbe. Es giebt ferner für dieses dingliche Nutzungsrecht nur einen Entstehungsgrund, den Vertrag (§§. 258 flg. A.L.R. I. 21). Müßte angenommen werden, daß im Falle der Kündigung der Abjudikatar nicht in den Vertrag eintrete, so wäre damit dem Fortbestehen des Pachtverhältnisses zwischen Pächter und Abjudikatar die rechtliche Grundlage entzogen und fehlte es an einer Handhabe für die Abgrenzung der beiderseitigen Rechte und Pflichten aus diesem Verhältnisse. Darüber besteht kein Zweifel, daß das Allgemeine Landrecht, welches in den §§. 350 flg. nur von der Aufkündigung spricht, die der Pächter sich gefallen lassen müsse, bis zur Räumung das Pachtverhältnis bestehen läßt, d. h. ein Verhältniß, in welchem der Pächter das Pachtungsrecht, und der Abjudikatar als nunmehriger Eigentümer die Verpflichtung zur Duldung dieser Nutzung fortsetzt. Dies wird auch von den Anhängern der hier bekämpften Ansicht angenommen. Aber in bezug auf die Modalitäten,

unter welchen dieses Verhältnis fortan auszuüben ist, würde es, wenn die diesfälligen vertragsmäßigen Abmachungen nicht mehr maßgebend sein sollen, an einem ausreichenden Maßstabe fehlen. Es genügt, in dieser Hinsicht die Frage aufzuwerfen, welches Äquivalent der Adjudikatar für die fortdauernde Duldung der Pachtnutzung solle beanspruchen dürfen. Wenn darauf in den Entscheidungen des Obertribunales Bd. 40 S. 153 und in zahlreichen späteren Entscheidungen desselben Gerichtshofes, wie auch von den die jenseitige Ansicht verteidigenden Schriftstellern geantwortet wird, daß der Adjudikatar das in dem Pachtvertrage festgesetzte Pachtgeld zu fordern habe, so ergibt sich sofort, daß hierin eine Inkonsequenz liegt; daß nämlich, wenn die Fortexistenz des Vertrages zwischen Pächter und Adjudikatar geleugnet wird, auch kein Grund vorhanden ist, gleichwohl noch die Bestimmung des Vertrages über die Höhe des Pachtzinses als maßgebend zu betrachten.

Vgl. Gruchot, in dessen Beiträgen Bd. 17 S. 556.

Dieselbe Verlegenheit erhebt sich bei jeder näheren Ausgestaltung der beiderseitigen Rechte und Pflichten, und wird nicht etwa beseitigt durch die vielfach gemachte Unterscheidung zwischen persönlichen und dinglichen Ausflüssen des Pachtverhältnisses,

vgl. z. B. die Entscheidungen des Obertrib. vom 11. Oktober 1878 und vom 23. Juni 1879 in Gruchot, Beiträge Bd. 23 S. 447 und 897,

denn da die dingliche Pachtnutzung nur durch einen obligatorischen Vertrag ins Leben gerufen wird und erst durch dessen nähere Festsetzungen ihren konkreten Inhalt und Umfang empfängt, so fließen die Grenzen zwischen den sog. persönlichen und dinglichen beiderseitigen Rechten und Pflichten vielfach ineinander; diese Unterscheidung giebt deshalb kein taugliches Kriterium ab, wie auch das Schwanken der Rechtsprechung bei der praktischen Anwendung dieses Unterscheidungsmerkmals zeigt.

Vgl. z. B. die Entscheidungen des Obertrib. in Bd. 40 S. 149 und Striethorst, Archiv Bd. 35 S. 345 einer- und in Gruchot's Beiträgen Bd. 23 S. 447 und 896 andererseits über die Rückgewährspflicht.

Es ist vielmehr auch in dem Falle, wenn nach §. 350 A.L.R. I. 21 von dem Kündigungsrechte Gebrauch gemacht wird, der abgeschlossene Pachtvertrag in der Zeit vom Zuschlage bis zur Räumung als norm-

gebend für das Verhältnis zwischen dem Pächter und dem Abjudikator anzusehen.

Vgl. Eccius in der 4. Aufl. von Förster, Theorie u. S. 231 Note 137; Säckel, Zwangsvollstreckungsordnung 2. Aufl. S. 155 flg.

Ob dies auch bezüglich solcher Bestimmungen des Pachtvertrages gilt, welche das Pachtverhältnis selbst berühren, und ob auch solche Ansprüche aus dem Pachtverhältnisse, welche bereits zur Besitzzeit des Subhastaten zur Entstehung gelangt sind, aktiv und passiv auf den Abjudikator übergehen, sowie welchen Einfluß in dieser Beziehung die Überweisung der Rechte aus dem Pachtvertrage seitens der Gläubiger ausübt, kann unerörtert bleiben, da es sich vorliegenden Falles um diese Fragen nicht handelt. Es ergibt sich aber aus Vorstehendem, daß Klägerin nach dem Pachtvertrage zu verlangen berechtigt war, daß Beklagter das Pachtland in der Zeit nach ihrem Eigentumserwerbe nach der Verpflichtung eines Pächters aus dem Pachtvertrage bedüngte und ihr eventuell den aus der Vernachlässigung dieser Verpflichtung entstandenen Schaden ersetze.

Dies muß zur Aufhebung des Berufungsurteiles sowie, da der Anspruch in thatsächlicher Hinsicht bestritten ist, zur Zurückverweisung der Sache in die vorige Instanz führen.“