

57. 1. Kann der Verwalter im Nachlasskonkurse das den Erben eines Mieters nach §. 371 A.L.R. I. 21 zustehende Recht zur Kündigung des Mietvertrages ausüben?

2. Steht im Falle der Ausübung dieses Rechtes dem Vermieter gegen die Konkursmasse ein Entschädigungsanspruch zu?

V. Civilsenat. Urth. v. 13. April 1887 i. S. des Fabrikbesizers G. H. (Kl.) w. den Kaufmann H. als Verwalter des B.'schen Konkurses (Bekl.).  
Rep. V. 28/87.

I. Landgericht Görlitz.

II. Oberlandesgericht Breslau.

Die Revision des Klägers wider das zweite Urtheil ist zurückgewiesen.

Aus den Gründen:

„Den Sachverhalt, soweit er für die Beurteilung der Revision in Betracht kommt, geben die beiden Vorderurtheile dahin an.

Ein früherer Besitzer des Hauses Demianiplatz Nr. 26 zu Görlitz, Maurermeister N., hatte der Handelsgesellschaft B. & R. daselbst verschiedene Räumlichkeiten des Hauses zu Geschäftszwecken vermietet. Nachdem Kläger als Erwerber des Grundstückes in den Mietvertrag eingetreten und die Handelsgesellschaft aufgelöst war, schlossen der Kläger und der Kaufmann H. B. am 17. März 1880 notariell einen Vertrag, inhalts dessen der zwischen N. und der Handelsgesellschaft errichtete Mietvertrag bis zum 1. Juli 1890 verlängert, der Mietzins auf 3000 M für das Jahr erhöht, und für den Fall einer an sich zulässigen Kündigung vor Ablauf der Mietzeit Bestimmungen über den Betrag der zu gewährenden Entschädigung getroffen wurden. In einem zweiten Vertrage vom 10. November 1882 vermietete der Kläger dem B. Wohnräume in demselben Hause, ebenfalls für die Zeit bis zum 1. Juli 1890. Auch in diesem Vertrage wurden Bestimmungen über die Entschädigung für den Fall einer Kündigung vor Ablauf der Mietzeit getroffen.

Der Kaufmann H. B. ist am 2. Dezember 1885 zu Görlitz verstorben; schon am 10. Dezember 1885 ist der Konkurs über seinen Nachlaß eröffnet, und der Beklagte zum Konkursverwalter bestellt.

Dieser hat am 1. Januar 1886 dem Kläger folgendes Schreiben überandt:

„In meiner Eigenschaft als gerichtlicher Verwalter der H. B.'schen Nachlaßkonkursmasse hier selbst kündige ich Ihnen hiermit die von dem verstorbenen Kaufmann H. B. gemieteten und von der Konkursverwaltung z. B. innehabenden Geschäfts- und Wohnungsräumlichkeiten in Ihrem Hause, Demianiplatz Nr. 26, und zwar die Geschäftslokalitäten zur Räumung per 1. Juli d. J.; die Wohnungslokalitäten zur Räumung per 1. April d. J.

Heinrich H.,

Verwalter der H. B.'schen Nachlaßkonkursmasse.“

Dieser Kündigung hat der Kläger mittels Antwortschreibens vom 5. Januar 1886 widersprochen. Er ist nämlich der Ansicht, daß dem Beklagten ein Kündigungsrecht nur gemäß §. 17 Nr. 1 R.O. zustehende, daß er auch nur dieses Recht ausgeübt habe, und daß der Verwalter im Nachlaßkonkurs das den Erben eines Mieters im §. 371 A. U. R. I. 21 beigelegte Recht nicht geltend machen dürfe. Jedenfalls, so führt er aus, stehe dem Vermieter sowohl bei der Kündigung auf Grund der Konkursordnung als bei derjenigen auf Grund des §. 371 a. a. O. ein Entschädigungsanspruch zu, und dieser gestalte sich, soweit das Pfandrecht an den eingebrachten Warenvorräten und Mobilien reiche, zu einem Absonderungsrechte (§. 41 Nr. 4 R.O.). Er berechnet seinen Schaden auf 4100 M und beantragt, den Beklagten zur Hinterlegung dieses Betrages aus dem Erlöse der zur Konkursmasse gehörigen Mobilien und Warenvorräte zu verurteilen, und ihn für berechtigt zu erachten, sich aus dieser Summe zu befriedigen.

Beide Instanzrichter haben die Klage abgewiesen. In dem Berufungsurteile wird festgestellt, daß die zwischen den Parteien abgeschlossenen Mietverträge keine Bestimmung enthalten, dergemäß nach dem Willen der Kontrahenten die Erben des Mieters an den Vertrag gebunden blieben, die ihnen nach §. 371 a. a. O. zustehende Befugnis also ausgeschlossen sein sollte; ferner, daß die Verabredungen über Gewährung einer Entschädigung bei der Kündigung vor Ablauf der Vertragszeit sich nicht auf den Fall beziehen, daß die Erben von ihrem Rechte gemäß §. 371 a. a. O. Gebrauch machen. Der Berufungsrichter nimmt weiter an, daß der Beklagte durch den Brief vom 1. Januar 1886 seine Absicht, den Mietvertrag auf Grund des §. 371

a. a. D. zu kündigen, genugsam zum Ausdrucke gebracht hat, und daß er seine Befugnis hierzu nicht durch ausdrücklichen Hinweis auf das den Erben gesetzlich zustehende Recht darzulegen brauchte.

Bei der rechtlichen Beurteilung des klägerischen Anspruches entscheidet der Berufungsrichter, daß der Verwalter im Nachlaßkonkurse das den Erben im §. 371 a. a. D. gewährte Recht ausüben dürfe, und daß durch die Kündigung nach Ablauf der im Gesetze bestimmten Fristen der Mietvertrag sein Ende erreicht habe und dem Vermieter ein weiterer Entschädigungsanspruch nicht zustehende.

Die vom Kläger eingelegte Revision richtet sich gegen diese Rechtsausführungen des Berufungsrichters. Sie kann jedoch keinen Erfolg haben.

Dem Kläger ist zwar darin beizustimmen, daß in einem Konkurse, wenn der Gemeinschuldner lebt, dem Verwalter das Recht zur Aufkündigung der vom Gemeinschuldner geschlossenen Mietverträge nur gemäß §. 17 Nr. 1 R.D. zusteht, und daß, wenn der Verwalter von diesem Rechte Gebrauch macht, der Vermieter ein Recht auf Entschädigung als Konkursforderung oder, wenn die Bedingungen zur Anwendung des §. 41 Nr. 4 R.D. vorliegen, als Absonderungsanspruch besitzt. Für den Fall des Todes eines Mieters gewährt jedoch das Allgemeine Landrecht den Erben desselben ein besonderes, weitergehendes Recht. Es bestimmt im §. 371 I. 21:

Stirbt ein Mieter während der kontraktmäßigen Zeit, so sind dessen Erben nur noch ein halbes Jahr lang, von dem Ablaufe desjenigen Quartales, in welchem der Tod erfolgt ist, an den Vertrag gebunden.

Für das Verständnis dieses Gesetzes sind die Äußerungen von Suarez in seinen Schlußvorträgen zu den §§. 366. 371 A.L.R. I. 21,

vgl. Jahrbücher Bd. 41 S. 67,

von Bedeutung. Sie ergeben, daß die Redaktoren die Auffassung hatten, Miet- und Pachtverträge beruhten auf persönlichem Vertrauen der Kontrahenten zu einander. In dieser Auffassung liegt der Grund, weshalb der Rechtsatz des römischen Rechtes, wonach derartige Verträge durch den Tod des Mieters oder Pächters nicht berührt werden, keine Aufnahme in das Allgemeine Landrecht gefunden hat, vielmehr sowohl dem Vermieter und Verpächter als den Erben des Mieters und Pächters die Befugnis gegeben ist, innerhalb eines modicum tempus

von dem Vertrage abzugehen. Sofern die Kontrahenten nicht vertragsmäßig etwas Abweichendes ausmachen, ist der Mietzvertrag, wie Suarez ausdrücklich sagt, mit der *clausula rebus sic stantibus* behaftet. Bei dieser rechtlichen Auffassung des Mietzvertrages läßt sich nur annehmen, daß die gesetzliche Kündigungsbefugnis der Erben des Mieters als ein *naturale negotii* bereits in dem Vertrage liegt. Der Vertrag geht deshalb behaftet mit dieser Möglichkeit einer Beschränkung hinsichtlich seiner Zeitdauer auf die Erben über. Machen diese von der Kündigungsbefugnis Gebrauch, so erwerben sie damit nicht ein ihnen als Erben persönlich zustehendes neues Recht, sondern sie üben nur das durch den Vertrag ihres Erblassers geschaffene Recht aus.

In diesen, dem materiellen Rechte angehörigen Rechtsverhältnissen ist durch die Reichskonkursordnung keine Änderung hervorgerufen. Der Beklagte vertritt als Verwalter im Nachlaßkonurse den Erblasser. Er ist befugt, alle Rechte, welche von diesem kraft Erbanges auf die Erben gediehen sind, an deren Stelle geltend zu machen (R.D. §§. 202 flg. §. 5; Motive zur Konkursordnung S. 452—453). Zu diesen Rechten gehört nach dem oben Gesagten auch die Kündigungsbefugnis gemäß §. 371 a. a. O. Der Berufungsrichter nimmt deshalb mit Recht an, daß der Beklagte befugt war, von dem in diesem Gesetze den Erben des Mieters beigelegten Rechte Gebrauch zu machen. Die zwischen den Parteien streitige Frage, wer die Erben des B. geworden sind, intereffiert aus den vom Berufungsrichter angegebenen Gründen für die Entscheidung nicht.

Es muß endlich dem Berufungsrichter auch darin beige stimmt werden, daß die zwischen dem Kläger und B. abgeschlossenen Mietzverträge mit Ablauf der im Gesetze bestimmten Fristen ihr Ende erreichten, und daß dem Kläger ein Entschädigungsanspruch nicht zusteht. Dafür spricht folgendes: Der §. 371 a. a. O. steht unter dem allgemeinen Marginalen (zu §. 350 a. a. O.):

Fälle, wo die Aufkündigung auch innerhalb der kontraktlichen Zeit stattfindet.

Der oben mitgeteilte Wortlaut des §. 371 a. a. O. läßt deutlich erkennen, daß der Gesetzgeber die Erben nur noch ein halbes Jahr nach der Kündigung an den Vertrag binden und weitere Verpflichtungen derselben nach Ablauf der Frist ausschließen wollte. In denjenigen Fällen der Kündigung innerhalb des Vertrages, wo das Allgemeine

Landrecht einen anderen Rechtszustand sanktionieren wollte, ist die Entschädigungspflicht des Kontrahenten, welcher den Vertrag nicht aushält, stets hervorgehoben (vgl. §§. 355. 362. 364. 365. 385 A.L.R. I. 21). Für den Fall der Aufhebung des Vertrages durch den Tod des Pächters oder Mieters (§§. 366 flg. a. a. D.) ist jedoch nur bestimmt, daß der kündigende Verpächter die Verbesserungen des Pächters vergüten soll (§. 370 a. a. D.). Das Fehlen einer Vorschrift über die Entschädigungspflicht der kündigenden Erben spricht dafür, daß nicht beabsichtigt ist, dem Vermieter einen Entschädigungsanspruch für die nicht ausgehaltene Zeit des Vertrages zu gewähren.“