

67. Hat der Verpächter eines Landgutes, wenn der Pachtvertrag im Laufe eines Wirtschaftsjahres infolge Ausübung des dem Verpächter für den Fall des Konkurses des Pächters vorbehaltenen Kündigungsrechtes aufgehoben wird, und der Reinertrag der in dem letzten Wirtschaftsjahre bis zur Aufhebung des Vertrages gezogenen Nutzungen mehr beträgt, als der demselben Zeitraum in seinem Verhältnisse zum ganzen Jahre entsprechende Teil des Reinertrages der Gesamtnutzung des ganzen laufenden Wirtschaftsjahres, einen Anspruch auf Ausgleichung auf Grund einer Ausmittlung des Jahresreinertrages mit dem Erfolge, daß dem Pächter nur das verbleibt, was dem letztgedachten Teile des Jahresreinertrages gleichkommt?

Vereinigte Civilsenate. Beschl. v. 25. Mai 1887 i. S. G. S. u. Gen.
(Besl.) v. D. Konkurs (Rl.). Rep. IV. 228/86.

- I. Landgericht Guben.
- II. Kammergericht Berlin.

Die vorstehende Frage ist bejaht worden.

Aus den Gründen:

„Der Beklagte G. S. verpachtete dem Gutspächter D. das Vorwerk B. für die Zeit vom 1. Juli 1873 bis zum 1. Juli 1891. Der Pachtzins wurde auf jährlich 3000 M für die erste Hälfte der Pachtzeit, auf jährlich 3500 M für die letzte Hälfte bestimmt. Im Vertrage wurde verabredet, daß, wenn über das Vermögen des Pächters Konkurs ausbräche, der Verpächter berechtigt sein sollte, während des Laufes des Pachtvertrages die Aufhebung des Vertrages und die Räumung des Pachtgutes nach dreimonatlicher Aufkündigung zu fordern. Über das Vermögen des Pächters wurde am 19. Juli 1883 der Konkurs eröffnet. Der Verpächter kündigte am 1. Juli 1883 dem zum Massenverwalter bestellten Kläger und dem Gemeinschuldner die Pacht und trat in Unterhandlungen mit dem Beklagten R. wegen Übernahme der Pacht an Stelle des Gemeinschuldners. Am 17. Juli trat darauf der Kläger im Einverständnisse mit dem Gemeinschuldner an R. die Rechte des Gemeinschuldners aus dem Pachtvertrage für die Dauer der noch nicht abgelaufenen Pachtzeit ab. R. nahm die Abtretung an, und der Kläger unterhandelte mit R. wegen Verkaufes der gesamten Jahresernte an den letzteren. Der Beklagte G. S. erklärte sich mit

der Abtretung der Pacht einverstanden, hielt sich jedoch für berechtigt zu verlangen, daß die Jahresernte auf dem Pachtgute verbleibe, behielt sich vor, seine Rechte auf die Ernte im Wege des Rechtsstreites geltend zu machen, erklärte sich aber bereit, unter dem Vorbehalte des von ihm behaupteten Rechtes, die Jahresernte gemeinschaftlich mit dem Pächter käuflich zu übernehmen. Der Kläger verkaufte demgemäß die Jahresernte an die beiden Beklagten für 24 777 *M.*, zahlbar in vier gleichen Theilen von sechs zu sechs Wochen, am 15. November beginnend. Der Kaufpreis sollte vom 1. October 1877 an verzinst werden. Das Pachtgut wurde dem neuen Pächter übergeben und der Kaufvertrag über die Ernte von einer Gläubigerversammlung genehmigt.

Die Zahlung der fällig werdenden Beträge des Kaufpreises für die Ernte erfolgte nicht, und der Kläger erhob die vorliegende, auf Zahlung der am 15. Februar und am 1. April 1884 fällig gewordenen Beträge des Kaufpreises gerichtete Klage. Die beiden Beklagten wurden in erster Instanz nach dem Klagantrage verurtheilt. Ihre Berufung wurde zurückgewiesen. Gegen das Berufungsurteil haben sie Revision eingelegt.

Der IV. Civilsenat des Reichsgerichtes war bei der nach der Verhandlung der Sache gepflogenen Beratung der Meinung, daß die Revision zurückgewiesen werden müsse. Er hielt sich jedoch für verhindert, dies durch Urteil auszusprechen. Der V. Civilsenat des Reichsgerichtes hatte nämlich in dem vom Kläger wegen der am 15. November und am 1. Dezember 1883 fällig gewordenen Beträge des Kaufpreises erhobenen Rechtsstreite der von ihm abgegebenen, die Abweisung der Klage unter Aufhebung des die Beklagten zur Zahlung der geforderten Beträge verurteilenden Berufungserkenntnisses aussprechenden Entscheidung den Satz zum Grunde gelegt, daß der Kläger, unbeschadet seines Rechtes, die Früchte des letzten Wirtschaftsjahres bis zur Aufhebung des Pachtvertrages einzuernten und dadurch eigentümlich zu erwerben, verpflichtet sei, sich wegen der Nutzungen des letzten Wirtschaftsjahres unter Berechnung ihres Reinertrages mit dem Verpächter in der Weise vollständig auseinanderzusetzen, daß jedem von ihnen ein nach dem Verhältnisse der Zeitdauer des Pachtvertrages in dem Jahre zu dem übrigen Theile des Jahres zu berechnender Teil der Nutzungen zufalle. Die in diesem Satze entschiedene Rechtsfrage wollte der IV. Civilsenat abweichend, nämlich durch Verneinung der von dem V. Civilsenate an-

genommenen Auseinandersetzungspflicht, beantworten. Er verwies daher durch Beschluß vom 30. November 1885 auf Grund der Vorschrift im §. 137 G.B.G. die Verhandlung und Entscheidung der Sache vor die vereinigten Civilsenate.

Die Voraussetzungen des §. 137 a. a. O. sind damit, daß das Urtheil des V. Civilsenates auf der Entscheidung einer Rechtsfrage beruht, in deren Beantwortung der IV. Civilsenat von dieser Entscheidung abweichen will, gegeben.

Die Verweisung der Sache vor die vereinigten Civilsenate ist von dem IV. Civilsenate vor der Einführung des Gesetzes vom 17. März 1886, betreffend Abänderung des §. 137 G.B.G., ausgesprochen worden. Die vereinigten Civilsenate haben jedoch laut des am 10. Juni 1886 gefaßten Beschlusses¹ angenommen, daß die Vorschriften des Gesetzes vom 17. März 1886 auch dann zur Anwendung zu bringen seien, wenn die Verweisung der Sache vor die vereinigten Civilsenate vor dem Inkrafttreten des Gesetzes stattgefunden habe. Hiernach muß auch im vorliegenden Falle verfahren werden.

In der Beantwortung der danach zur Entscheidung der vereinigten Civilsenate stehenden Rechtsfrage ist der Auffassung des V. Civilsenates beizutreten.

Die Nutzung eines fruchttragenden Grundstückes ist der Regel nach bedingt durch Arbeiten und Aufwendungen, welche die Entstehung der Früchte vorbereiten, deren Entwicklung befördern und deren Gewinnung ermöglichen. Die Gewinnung kann ebenfalls der Regel nach nur zu gewissen Zeiten erfolgen; sie verteilt sich ungleichmäßig auf die durch den Wechsel der Jahreszeiten von selbst gegebene Nutzungsperiode von einem Jahre. Ebenso verhält es sich mit den Arbeiten und Aufwendungen. Deshalb ist wirtschaftlich die Nutzung eines mit Landwirtschaft verbundenen Grundstückes als ein für die Wirtschaftsperiode bemessenes, aus Nutzungen, Lasten und Aufwendungen gemischtes Ganze anzusehen. Von diesem wirtschaftlichen Gesichtspunkte aus hat das Allgemeine preussische Landrecht das Rechtsverhältnis des Eigentümers zum redlichen Besitzer bei Räumung des Besitzes, das des Eigentümers zum Nießbraucher oder dessen Erben bei Beendigung des Nießbrauches und das des Fideikommiß- und Lehnfolgers zum Allodialerben bestimmt.

¹ Vgl. Entsch. des R.G.'s in Civilf. Bd. 16 Nr. 99 S. 398. D. R.

Nach den das Rechtsverhältnis zwischen dem Eigentümer und dem redlichen Besitzer normierenden Bestimmungen (§§. 197—201 A.L.R. I. 7; §§. 150—156 A.L.R. I. 21) sollen der redliche Besitzer eines Landgutes und der Eigentümer desselben sich in der Art auseinandersetzen, daß die Nutzungen des letzten, vom 1. Juli bis zum 1. Juli zu rechnenden Wirtschaftsjahres, in welchem der redliche Besitz aufgehört hat, zusammengerechnet, die Ausgaben des Jahres davon abgezogen werden, und der verbleibende reine Ertrag nach Verhältnis der Zeitdauer des redlichen Besitzes im letzten Wirtschaftsjahre zu der übrigen Zeit dieses Jahres zwischen dem Eigentümer und dem redlichen Besitzer zur Teilung gelangt. Die gleichen Grundsätze kommen für die Auseinandersetzung zwischen dem Eigentümer eines Landgutes und dem Nießbraucher oder den Erben des Nießbrauchers nach beendigtem Nießbrauche (§§. 143. 150—156. 166 A.L.R. I. 21) und für die Auseinandersetzung zwischen dem Fideikommiß- oder Lehnsfolger mit dem Allodialerben (§. 212 A.L.R. II. 4, §. 510 I. 18) zur Anwendung. Zur Rechtfertigung der Anwendung dieser Grundsätze hat Suarez in seinem Schlußberichte, vgl. Kampff, Jahrbücher Bd. 41 S. 1 ff., folgendes bemerkt:

Bei Landwirtschaften lassen sich Früchte eines gewissen bestimmten Zeitpunktes gar nicht denken, sondern nur von einem ganzen Wirtschaftsjahre kann bestimmt werden, was das Gut in diesem Jahre getragen habe. Nach der römischen Theorie hängt es bloß vom Zufalle ab, zu welcher Zeit der Besitzer durch Insinuirung der Citation in malam fidem versetzt wird, und ob er danach viel oder wenig fructus restituieren soll. Es kann sich sonach treffen, daß er alle Lasten und Unglücksfälle der Wirtschaft getragen hat und von den fructus wenig oder gar keinen Nutzen zieht. Umgekehrt" *ic* (S. 9 und 10 das.).

Noch schärfer drückt sich Suarez aus bei Rechtfertigung der landrechtlichen Vorschriften über die Verteilung der Nutzungen des letzten Wirtschaftsjahres beim Nießbrauche:

Das Gesetzbuch hat also guten Grund gehabt, von allen diesen verschiedenen und widersprechenden Theorien abzugehen und die Früchte des letzten Jahres zwischen dem Nießbraucher oder dessen Erben und dem Eigentümer nach Verhältnis der vor und nach Endigung des Nießbrauches verfloffenen Zeit zu teilen. Der Grund davon liegt

darin, daß bei einem Landgute, welches mannigfaltige Rubriken von Nutzungen hat, die zu ganz verschiedenen Zeiten fällig sind und eingezogen werden können, und wobei auf der anderen Seite mancherlei Arten von Ausgaben vorkommen, deren Zahlung mit den Terminen der Fruchterhebung nur selten koinzidiert, es durchaus unmöglich ist, im Laufe eines Wirtschaftsjahres einzelne Zeitpunkte, wo Nutzungen oder Lasten diesem oder jenem Teile verbleiben sollen, zu bestimmen, ohne daß dadurch der Eine oder Andere auf eine unbillige Weise begünstigt oder verkürzt werde. Erst am Schlusse des Wirtschaftsjahres lassen sich Einnahmen und Ausgaben gegeneinander balancieren“ u (S. 100 flg. das.).

Diese Erwägungen ergeben, daß in Ansehung der in Frage stehenden rechtlichen Beziehungen zwischen dem Eigentümer und dem redlichen Besitzer, dem Eigentümer und dem Nießbraucher oder dessen Erben bei beendigtem Nießbrauche, dem Fideikommiß- oder Lehnfolger und dem Allodialerben, auf Grund von Billigkeitsrückichten, um einer Begünstigung oder Verkürzung des einen oder des anderen Teiles durch den Zufall zu begegnen, dem Wirtschaftsjahre die Bedeutung beigelegt worden ist, daß eine Teilung der Nutzungen nach bestimmten Zeiträumen des letzten Wirtschaftsjahres nicht stattfinden, vielmehr das wirtschaftliche Gesamtergebnis des letzten Wirtschaftsjahres als wirtschaftliche Einheit zur Teilung gebracht werden soll.

Für den Pachtvertrag sind dergleichen Bestimmungen nicht ausdrücklich gegeben. Die Bedeutung des Wirtschaftsjahres als wirtschaftlicher Einheit ist aber auch für die Landgüterpacht in einer Reihe gesetzlicher Bestimmungen anerkannt. Ist die Zeit, für welche der Pachtvertrag dauern soll, in diesem nicht bestimmt, so kann bei Land- und Ackergütern die Kündigung nur auf das Ende des Wirtschaftsjahres gestellt werden (§. 343 A.L.R. I. 21). Die stillschweigende Verlängerung erfolgt auf die Dauer eines Jahres; ist die Wirtschaftsperiode länger, um diese (§§. 328. 329. 330 a. a. O.). Der Pächter eines Landgutes kann nur insofern Remission fordern, als er nachzuweisen vermag, daß das Gut in dem laufenden Wirtschaftsjahre, durch alle Rubriken hindurch zusammengenommen, nicht soviel, als der Pachtzins ausmacht, getragen habe (§. 485 a. a. O.). In dem Falle einer notwendigen gerichtlichen Veräußerung (§. 351 a. a. O.; Subhaftationsordnung §. 22), bei dem Tode des Pächters (§. 368 A.L.R. I. 21), bei dem

Aufhören des Rechtes des Pächters (resoluto jure dantis, §. 388 a. a. D.), bei dem Rücktritte aus allgemeinen Gründen (§. 393 a. a. D.), bei dem Eintritte eines Krieges (§§. 557. 558 a. a. D.), bei Eröffnung des Konkurses über das Vermögen des Pächters (§. 62 N. G. M. I. 50, §§. 360—370 N. O. R. I. 21, §. 18 der Konkursordnung vom 8. Mai 1855, §. 17 R. R. O.), ferner in dem Falle, daß der Pächter mit dem Pachtzinse zweier Termine im Rückstande ist (§§. 298. 342 N. O. R. I. 21), ist die Aufhebung des Pachtvertrages zwar zulässig, sie kann aber nur in der Weise erfolgen, daß der Pächter erst mit dem Ablaufe des Wirtschaftsjahres zu räumen braucht. Muß der Pächter wegen Mißbrauches der Pacht Sache im Laufe eines Wirtschaftsjahres entsetzt werden, so ist er verpflichtet, den ganzen Pachtzins für das Jahr zu zahlen, und das Gut wird bis zum Ablaufe des Jahres für seine Rechnung verwaltet (§§. 598. 599 a. a. D.).

Bei diesem Stande der Gesetzgebung ist eine Teilung der Früchte eines Wirtschafts- oder Pachtjahres zwischen dem Verpächter und Pächter vom Gesetze überall nicht vorgesehen. Gegen den Eintritt solcher Folgen, wie sie das Allgemeine Landrecht für die Fälle des Aufhörens des redlichen Besitzes, der Beendigung des Nießbrauches, des eine Auseinersehung zwischen dem Allodialerben und dem Fideikommiß- oder Lehnfolger bedingenden Erbanfalles, durch die oben erwähnten Bestimmungen vermeiden will, giebt das Gesetz hier insofern Schutz, als es mit den ebenfalls erwähnten Vorschriften, durch welche die Fälle erschöpft sind, in denen die Aufhebung eines Pachtvertrages während der Dauer der Pachtzeit wider den Willen des anderen Vertragsschließenden erfolgen darf, eine Aufhebung des Pachtvertrages während des Laufes eines Wirtschaftsjahres wider den Willen des anderen Vertragsschließenden ausschließt. Daraus folgt indes nicht die Unanwendbarkeit der in Frage stehenden, für den redlichen Besitz, den Nießbrauch, die Fideikommiß- und Lehnfolge gegebenen Vorschriften auf den Fall, in welchem durch den Pachtvertrag selbst die Befugnis des einen oder des anderen Vertragsschließenden begründet wird, den Pachtvertrag unter gewissen Voraussetzungen während eines Wirtschaftsjahres dergestalt, daß vor dem Ablaufe des Jahres die Räumung der Pacht zu erfolgen hat, zur Aufhebung zu bringen. In einem solchen Falle fragt es sich vielmehr, ob nicht nach dem Wesen des Pachtvertrages und der Natur des von den Vertragsschließenden vorgesehenen Grundes der Aufhebung

des Pachtvertrages innerhalb eines Wirtschafts- oder Pachtjahres unter Berücksichtigung der aus der Natur der Sache sich ergebenden und in den erwähnten, vom Gesetze vorgesehenen Fällen gesetzlich anerkannten wirtschaftlichen Einheitlichkeit des Wirtschaftsjahres eine Ausgleichung zwischen dem Verpächter und dem Pächter nach Maßgabe der für den redlichen Besitz, den Nießbrauch, die Fideikommiß- und Lehnsfolge gegebenen Bestimmungen als im Vertragswillen auch ohne weitere vertragsmäßige Festsetzung beschlossen angesehen werden muß.

Diese Frage wird, wenn nicht die besonderen Umstände des Falles eine andere Entscheidung gebieten, in der Regel zu bejahen sein. Beim Pachtvertrage stehen sich Pachtnutzungen und Pachtzins, auch wenn die Nutzungen der Zeit nach den Fälligkeitszeiten des Pachtzinses nicht entsprechen, rechtlich als gleichmäßig fortlaufende Leistungen gegenüber, sodaß ein jeder Teil der einen Leistung als Gegenleistung für einen entsprechenden Teil der anderen Leistung anzusehen ist. Bei der für eine Reihe von Jahren abgeschlossenen Landgüterpacht aber ist das Pachtjahr in Ansehung der Nutzungen und der zum Zwecke der Nutzungen gemachten Verwendungen und anderweiten Ausgaben als wirtschaftliche Einheit gegenüber der Verpflichtung des Pächters zur Zahlung des Pachtzinses in der Art anzusehen, daß der Jahrespachtzins sich als Abgeltung der Jahresnutzungen darstellt, sodaß es der Natur der Landgüterpacht und der Bedeutung des Wirtschaftsjahres widerspricht, die Nutzungen, Lasten und Aufwendungen eines Jahres nach bestimmten Zeiträumen zu zerlegen und den auf einen dieser Zeiträume fallenden Teil des Pachtzinses als Gegenleistung für die Gewährung der Nutzung in diesem Zeitraume anzusehen, vielmehr nur eine Teilung des wirtschaftlichen Gesamtergebnisses eines Jahres als einheitlicher Wirtschaftsperiode mit dem Wesen der Landgüterpacht in Einklang zu bringen ist (vgl. auch §§. 8—10 A.O.R. I. 21).

Im vorliegenden Falle hat das Berufungsgericht nicht festgestellt, es habe nach dem Willen der Vertragsschließenden bei Aufhebung des Pachtvertrages aus dem betreffenden Grunde zum Nachteile des Verpächters von den gewöhnlichen wirtschaftlichen Rücksichten abgesehen werden sollen. Die Parteien können auch nicht wohl stillschweigend von dem Vorhandensein einer solchen Ausnahme ausgegangen sein. Denn es handelt sich um einen in der Person des Pächters eingetretenen Pachtaufhebungsgrund. Und der Verpächter sollte durch die Möglich-

feit der Kündigung und Aufhebung auch innerhalb eines Pachtjahres Schutz erhalten gegen die nachteiligen Folgen einer Fortdauer der Pacht bis zum Ablaufe der gesetzlich zulässigen Aufhebungszeit. Mit dem so gestalteten Rechtsverhältnisse würde die Annahme eines Vertragswillens nicht zu vereinigen sein, welcher darauf gerichtet wäre, daß der Pächter alle im letzten Pachtjahre bis zu dem Zeitpunkte der Aufhebung des Pachtvertrages gewonnenen Früchte ohne Anspruch des Verpächters auf Ausgleichung auch in dem Falle behielte, daß der Reinertrag der bis zu jenem Zeitpunkte gewonnenen Nutzungen mehr betrüge, als der dem fraglichen Zeitraume in seinem Verhältnisse zum Jahre entsprechende Teil des Reinertrages der Gesamtnutzung des ganzen Pachtjahres. Die in Frage stehende Gestaltung des Rechtsverhältnisses nötigt vielmehr, in demselben einen Anspruch des Verpächters auf Ausgleichung in der Art als gegeben anzuerkennen, daß eine Ausmittelung des Jahresreinertrages zu erfolgen hat, und dem Pächter nur das verbleibt, was von dem Reinertrage des ganzen Jahres auf den der Dauer des Pachtrechtes in dem Jahre entsprechenden Zeitraum fällt.“