

55. Kann der Pächter eines subhastierten Gutes dem Ersteher gegenüber mit der dem Subhastaten bestellten Pachtkaution kompensieren?  
 A. O. R. L. 21 § 358.

V. Civilsenat. Ur. v.  $\frac{10}{27}$  Mai 1893 i. S. J. (Rl.) w. A. u. B.  
 (Bekl.) Rep. V. 34/93.

- I. Landgericht Neu-Kruppin.
- II. Kammergericht Berlin.

Das von dem Besitzer v. B. an A. auf achtzehn Jahre, und zwar bis Johannis 1888, verpachtete Rittergut B. ist am 19. Dezember 1887 im Subhastationswege dem Kläger zugeschlagen worden. Diesem ist A. das auf die Zeit vom 19. Dezember 1887 bis Johannis 1888 entfallende Pachtgeld mit 3875 *M* schuldig geblieben. A. war auch der Firma Sch. & W. verschuldet; diese Firma hatte am 3. Dezember 1885 das auf B. befindliche Inventar und Mobiliar des A. pfänden lassen; am 14. Januar 1888 ließ sie sich die auf dem Gute verbliebenen gepfändeten Gegenstände vom Gerichtsvollzieher übergeben und diese dann auf Ermächtigung des Amtsgerichtes freihändig verkaufen; der Erlös betrug mindestens 4000 *M*. Kläger nimmt auf Grund seines gesetzlichen Pfandrechtes am Eingebrachten des Pächters das Recht auf vorzugsweise Befriedigung aus dem Erlöse in Anspruch und hat gegen A. auf Zahlung des Pachtzinses mit 3875 *M* nebst Zinsen und zugleich gegen Sch. & W. mit dem Antrage geklagt: sein Recht auf vorzugsweise Befriedigung anzuerkennen und ihm die Summe von 3875 *M* nebst Zinsen herauszuzahlen.

Die Beklagten schützten in erster Instanz neben anderen Einreden folgende Kompensationseinrede vor: A. habe seinem Verpächter v. B. nach der Bestimmung des Pachtvertrages eine Pachtkaution mit 4620 *M* gestellt und diese noch nicht zurückerhalten; der rückständige

Pachtzins werde gegen die Kaution aufgerechnet. Kläger bestritt die Kautionsbestellung nicht, hielt aber, da er die Kaution nicht ausgehändigt erhalten hatte, die Kompensation ihm gegenüber nicht für zulässig.

In erster Instanz sind A. zur Zahlung und Sch. & W. zur Anerkennung des vorzugsweisen Befriedigungsrechtes des Klägers verurteilt, der Antrag auf Verurteilung von Sch. & W. zur Zahlung ist abgewiesen worden. Auf Berufung der Beklagten hat der Berufungsrichter dieses Urteil, soweit es die mitbeklagte Firma betrifft, dahin abgeändert, daß die Klage abgewiesen werde. Das Berufungsurteil ist aufgehoben worden aus folgenden

Gründen:

„Der Berufungsrichter hält den Pächter für berechtigt, den dem Erstehet des Grundstückes schuldig gewordenen Pachtzins gegen die Forderung aufzurechnen, welche er auf Rückgabe der dem Subhastaten behändigten Pachtkaution hat. Der Berufungsrichter nimmt also an, daß der Pächter diese Forderung auf Rückgabe der Pachtkaution gegen den Erstehet geltend machen könne, und zwar auch in einem Falle, wie hier, wo dem Erstehet die Pachtkaution nicht ausgehändigt und auch nicht etwa im Pachtvertrage ausgemacht worden ist, daß der Pächter den Pachtzins gegen die Kaution aufrechnen dürfe. Diese Ansicht wird damit begründet, daß der Erstehet in der Subhastation — jedenfalls, wenn wie hier dem Pächter nicht von den Gläubigern gekündigt worden ist — gleich einem freihändigen Käufer in die Rechte und Verbindlichkeiten seines Voreigentümers als Verpächters nach Maßgabe des Pachtvertrages insoweit, als diese sich aus dem Pachtverhältnisse ergäben, eintrete, und daß als eine solche aus der Pachtung selbst originierende Verpflichtung sich „unzweifelhaft“ die im Pachtvertrage ausdrücklich für die Zeit der Beendigung der Pacht festgesetzte Verpflichtung zur Rückgabe der Pachtkaution darstelle. Von dieser Begründung ist der Vorderlaß unbedenklich als richtig zuzugeben,

vgl. das Urteil des V. Civilsenates des Reichsgerichtes vom 23. März 1887, Entsch. des R.G.'s in Civilf. Bd. 17 Nr. 64 S. 289 fg., aber die davon gemachte Anwendung auf die Rückgabe der Pachtkaution ist — mindestens unter den hervorgehobenen Umständen des vorliegenden Falles — abzulehnen.

Allerdings hat der I. Hilfssenat des Reichsgerichtes in einem Urtheile vom 21. Mai 1880 i. S. Feste w. Steinberg (Rep. 471/79) den Käufer für verpflichtet erklärt, — zwar nicht dem Pächter die vom Verkäufer zurückbehaltene Pachtkaution zurückzuzahlen, wohl aber — sich die Kompensation einer ihm geschuldeten Pachtzinsrate mit dem Anspruche des Pächters auf Rückgabe der Pachtkaution gefallen zu lassen. Es wurde dies damit begründet, daß der Käufer durch den Eintritt in das Pachtverhältnis zufolge § 358 A.L.R. I. 21 zur Erfüllung aller Verpflichtungen aus dem Pachtvertrage verbunden werde, und daß auch schon nach den Grundsätzen über die Wirkung der Cession die Einrede aus der Kautionbestellung auf ihn übergehe (§§ 407. 408 A.L.R. I. 11). Allein der erste Grund geht insofern zu weit, als nicht alle Pflichten aus dem Pachtvertrage, sondern nur die auf das Pachtverhältnis sich beziehenden auf den Käufer übergehen; und gegen den zweiten Grund ist einzuwenden, daß der Käufer in das Pachtverhältnis als solches, aktiv und passiv, eintritt, folglich nicht die Stellung eines einfachen Cessionars hat. Der V. Civilsenat des Reichsgerichtes hat denn auch die vorliegende Frage bereits in entgegengesetztem Sinne entschieden.

Vgl. Urtheil vom 20. Februar 1889 i. S. Hackbarth w. Fiskus Rep. V. 317/88; vgl. auch das Urtheil vom 5. März 1892 i. S. Voest w. Sergel Rep. V. 283/91.

In dem Urtheile vom 20. Februar 1889 ist ausgeführt worden: Nur die Vertragspflichten, an deren Erfüllung der aus dem zweiseitigen Vertrage hervorgehende Anspruch geknüpft sei, gingen von selbst auf den Käufer über. Soweit die Forderung des Pachtzinses nicht wegen Nichterfüllung der Pflichten des Verpächters zurückgewiesen werden könne, soweit könne auch ein selbständiger Anspruch (Kompensationsanspruch) gegen den Käufer des verpachteten Grundstückes nicht erhoben werden. Die dem Verpächter gezahlte Kaution solle nur die Erfüllung der Verpflichtungen des Pächters sichern, sie sei ohne jede Bedeutung für das Recht des Verpächters, solche Erfüllung zu fordern. Ihre Rückgabe werde zum Anspruche erst nach Beendigung des Pachtverhältnisses und nach Erfüllung aller Verpflichtungen, die sie sichern sollte; durch sie werde also auch nicht der Anspruch auf Zahlung des Pachtzinses bedingt. Die Forderung auf Rückgabe entspringe einem Nebenvertrage, aus welchem der Käufer des Pacht-

gutes nur infolge besonderer Abmachungen verpflichtet werden könne. Daraus folge ohne weiteres auch die Unstatthaftigkeit der Kompensation der Kautionrückzahlung mit einer Pachtzinsforderung; letztere gebühre dem Abjudikator, weil er dem Pächter den Pachtgenuß gewährt habe, und nicht, weil ihm etwa diese Forderung erst vom Subhastaten übertragen worden sei; dagegen bestehe die Forderung auf Rückgewähr der Kaution gegen den Subhastaten, nicht gegen den Abjudikator. So habe auch in einem Falle des freihändigen Verkaufes bereits das frühere preussische Obertribunal entschieden.

Vgl. Entsch. desselben Bd. 53 S. 146.

Diese Begründung trifft auch auf den vorliegenden Fall zu. Wie zu entscheiden wäre, wenn dem Kläger als Ersteher des subhastierten Grundstückes auch die Pachtkaution übergeben worden wäre, und ob schon dann anders zu entscheiden sein würde, wenn der Pachtvertrag die dem Pächter als solchem obliegenden Leistungen in eine Verbindung mit seinem Anspruche auf Rückgewähr der Pachtkaution gesetzt hätte, z. B. durch Einräumung eines Kompensations- oder Retentionsrechtes, braucht nicht erörtert zu werden, da ein solcher Fall nicht vorliegt. Der Kläger hat die Pachtkaution nicht erhalten, und der Pachtvertrag enthält über die Rückgabe der Kaution weiter keine Bestimmung, als daß sie nach Beendigung der Pacht erfolgen solle, soweit nicht Verpächter berechtigt sei, sich aus ihr wegen seiner Ansprüche zu decken. Es fragt sich daher lediglich, ob der Kläger infolge seines gesetzlichen Eintrittes in das Pachtverhältnis (§ 358 A.R. I. 21, § 340 I. 11) verpflichtet ist, dem Pächter die nicht ihm, sondern dem Subhastaten eingehändigte Kaution zurückzugeben oder sich gefallen zu lassen, daß Pächter ihm gegenüber mit dem Anspruche auf Rückgabe der Kaution kompensiere, und dies ist aus denselben Gründen wie in der Entscheidung des Reichsgerichtes vom 20. Februar 1889 zu verneinen. Ist auch die Kautionstellung im Pachtvertrage ausbedungen worden, so bewirkt sie doch keine nähere Ausgestaltung des Pachtverhältnisses, sowenig wie die Pfandbestellung für ein Kaufgeld oder für ein Darlehn die Verpflichtung aus dem Kauf- oder Darlehnsvertrage modifiziert. Derartige Verabredungen sind zwar materiell accessorische Verträge, insofern die Sicherstellung eine zu sichernde Hauptforderung voraussetzt, und auch formell dann Nebenverträge, wenn sie in dem die Hauptforderung

begründenden Verträge getroffen werden; aber nichtsdestoweniger begründen sie ein besonderes Rechtsverhältnis, das auch eine besondere Klage erzeugt, z. B. bei der Kautionsstellung durch Faustpfand die *actio pignoratitia directa*. Die Entgegennahme der Pachtkaution durch den ursprünglichen Verpächter hatte für diesen die aus dem Nebenverträge entspringenden Verpflichtungen zur Folge, aber diese entsprangen eben aus dem durch das Pachtverhältnis bloß veranlaßten, die Verpflichtungen aus dem Pachtverhältnisse selbst nicht beeinflussenden Nebenverträge, sie können deshalb auch nicht lediglich infolge seines gesetzlichen Eintrittes in das Pachtverhältnis auf den Käufer des Pachtgutes übergehen.

Im Resultate stimmt mit dieser Entscheidung auch die Rechtsprechung des vormaligen preußischen Obertribunales,

vgl. die Nachweisung bei Rehbein, *Entsch. des Obertribunales* Bd. 3 S. 844 flg.,

sowie die Litteratur überein.

Vgl. Rehbein, a. a. O. Anmerkung; Dernburg, *Preuß. Privatrecht* Bd. 1 § 291, Bd. 2 § 169; Hirschius in Koch's *Kommentar zum A. L. R.* Bd. 2 zu § 358 L. 21 Anm. 67.

Der Entwurf eines bürgerlichen Gesetzbuches für das Deutsche Reich hat sich in der zweiten Lesung auf denselben Standpunkt gestellt, indem der § 513 bestimmt, daß zwar der Erwerber des vermieteten Grundstückes, wenn der Mieter dem Vermieter Sicherheit bestellt habe, in die dadurch begründeten Rechte eintrete, indes zur Rückgewähr der Sicherheit nur verpflichtet sei, wenn diese ihm ausgehändigt worden sei, oder wenn er dem Vermieter gegenüber die Verpflichtung zur Rückgewähr übernommen habe. — Es leuchtet auch ein, daß höchst unerwünschte praktische Konsequenzen, namentlich in Fällen des Zwangsverkaufes, eintreten würden, wenn der Käufer schon als solcher zur Rückgabe der dem ursprünglichen Vermieter oder Verpächter bestellten Kaution für verpflichtet erachtet werden müßte. . . .