

20. Erstreckt sich das Absonderungsrecht des Verpächters eines Landgutes (§ 41 Ziff. 2 R.D.) auf den von dem Pächter für die Überlassung des Inventars zum Eigentum zu zahlenden Übernahmepreis?¹

VI. Civilsenat. Ur. v. 29. Oktober 1896 i. S. L. Konkursverwalter (Bekl.) w. Frhr. v. M. (Kl.). Rep. VI. 170/96.

I. Landgericht Korbhausen.

II. Oberlandesgericht Naumburg a. S.

Die Revision des Beklagten ist zurückgewiesen aus folgenden Gründen:

„Kläger ist Eigentümer der in B. und W. gelegenen Rittergüter. Durch Vertrag vom 18. März 1892 verpachtete er diese Güter an L. L. für die Zeit vom 1. April 1892 bis zum 31. März 1904. In dem Vertrage ist bestimmt: § 7. „Das Vieh- und Wirtschaftsinventarium soll dem Pächter eigentümlich übergeben werden, und hat er solches demnächst bei der Rückgewähr nach der beigefügten Spezifikation und Lage an Quantität zurückzugeben. Ergiebt sich dabei ein Plusinventarium, so hat der Verpächter die Wahl, ob und was er davon übernehmen will. Bei der Rückgewähr hat Pächter jedes Minus des Bestandes dem Verpächter zu vergüten.“ § 14. „Die Annahme und Rückgewähr erfolgt nach Maßgabe dieses Vertrages unter Bezugung

¹ Vgl. diese Sammlung Bd. 37 Nr. 24 S. 88 ff.

von Taxatoren.“ § 6. „Pächter ist verpflichtet, die Güter nach richtigen ökonomischen Grundsätzen zu bewirtschaften . . . ; er darf weder Stroh, Dünger, noch Heu oder sonstige Futterkräuter den Gütern entfremden. . . . Pächter darf den Viehstand nicht verringern oder Veränderungen zu dessen Schaden vornehmen.“ Die Taxation hat am 19. März 1892 stattgefunden. In der von dem Kontrahenten unterzeichneten Übergabeverhandlung vom gleichen Tage heißt es: „Mithin hat der antretende Pächter dem Herrn Baron v. M.“ (Kläger) „folgende Summe zu zahlen: für das lebende Inventar . . . 13903 *M*, für das tote Inventar 4150 *M*, für Vorräte 1462,⁹⁴ *M*, zusammen mit Hinzurechnung des Anteiles des Pächters an den Kosten der Taxation (300 *M*) 19815,⁹⁴ *M*.“ Der Pächter hat am 19. März 1892 Inventar und Vorräte übergeben erhalten und schuldet dem Kläger auf den Übernahmepreis von 19815,⁹⁴ *M* jetzt noch 3736,¹⁷ *M* nebst 5% Zinsen seit dem 19. März 1892. Am 30. Juni 1895 wurde über das Vermögen des Pächters das Konkursverfahren eröffnet. In demselben hat Kläger die erwähnte Restforderung angemeldet, und zwar mit Absonderungsrecht gemäß § 41 Ziff. 2 R.D. Der Konkursverwalter hat die Forderung anerkannt, das Absonderungsrecht aber bestritten. Mit der hierauf gegen den Konkursverwalter erhobenen Klage beantragt Kläger, den Beklagten als Konkursverwalter zu verurteilen, er habe anzuerkennen, daß Kläger wegen seiner restlichen Kaufgeldforderung von 3736,¹⁷ *M* nebst 5% Zinsen seit dem 19. März 1892 aus der Übernahme des Wirtschaftsinventares der Rittergüter B. und W. in Ansehung der noch auf diesen Gütern befindlichen Früchte und eingebrachten Sachen ein Recht auf abgeforderte Befriedigung im Konkurse des Pächters habe. Das Landgericht hat den Beklagten nach dem Klagantrage verurteilt. Die Berufung des Beklagten ist von dem Oberlandesgerichte zurückgewiesen.

Der Revisions muß der Erfolg verlagert werden.

Während der Klaganspruch sich auf die Behauptung gründet, die fragliche Restforderung sei als eine Forderung aus dem Pachtverhältnisse im Sinne des § 41 Ziff. 2 R.D. anzusehen, macht Beklagter geltend, es handele sich lediglich um eine Kaufpreisforderung, welche aus einem nicht einmal äußerlich mit dem Pachtvertrage zusammenhängenden, gegenüber dem Pachtvertrage auch materiell selbständigen Kaufvertrage stamme. Das Berufungsgericht tritt (wie

schon das Gericht erster Instanz) der Auffassung des Klägers bei, indem es erwägt: nach der Absicht der Kontrahenten sollte bei der Übergabe der Pachtgüter das Inventar *z.* in das Eigentum des Pächters übergehen, und dieser den Tagwert an den Verpächter zahlen, sowie bei der Rückgabe des Pachtgutes der Pächter ein gleichartiges Inventar (nach der bestimmten Spezifikation und Lage) zurückgeben, und der Verpächter den Tagwert an den Pächter zahlen. Die fragliche Restforderung sei als eine Forderung „aus dem Pachtverhältnisse“ zu beurteilen, wenn sie durch den Pachtvertrag begründet sei. Dies treffe äußerlich zu, indem die betreffende Vereinbarung in einem und demselben Vertrage getroffen worden. Sie falle überdies mit dem Vertrage über die Überlassung der Pachtgüter zur Nutzung und die Zahlung des Pachtzinses dergestalt zusammen, daß sie im Sinne der Kontrahenten nur als Nebenbestandteil dieses Vertrages erscheine. Es handele sich also nicht um zwei selbständige, voneinander unabhängige Verträge verschiedener Natur, von denen derjenige über das Inventar unter den Begriff eines selbständigen Kaufgeschäftes fielen. Allerdings sei die Zahlung des Tagwertes des Inventares eine von der Verpflichtung zur Zahlung des Pachtzinses verschiedene Leistung; dagegen sei die Gegenleistung, die Überlassung des Inventares zu Eigentum seitens des Verpächters, keine von der ihm als Verpächter hauptsächlich obliegenden Pflicht der Überlassung der Güter zur Nutzung grundsätzlich verschiedene und unabhängige Verpflichtung, sondern eine zu dieser Hauptleistung hinzutretende Nebenleistung. Bei der Pacht eines Landgutes erwerbe der Pächter mangels anderer Vereinbarung gemäß § 415 A.L.R. I. 21 ein Nutzungsrecht auch am Inventar als „Beilaß“. Das Inventar bilde auch nach der Verkehrsauffassung das Zubehör des Landgutes. Regelmäßig bleibe es, wie das verpachtete Gut, im Eigentum des Verpächters (§§ 415 flg. 466 A.L.R. I. 21). Diese nur dispositiven Bestimmungen hätten die Parteien nun durch den Pachtvertrag vom 18. März 1892 insofern modifiziert, als der Pächter das Eigentum des Inventares während der Dauer des Pachtvertrages haben sollte. Hiermit sollte nach der Intention der Kontrahenten wesentlich nur zum Ausdruck gebracht werden, daß den Pächter die Gefahr und die Ersatzpflicht hinsichtlich des Inventares treffe. Die Vereinbarung dieser heutzutage sehr üblichen Modifikation betreffe daher nur das Inventar als Zubehör der ver-

pachteten Güter, und damit nur eine Nebenleistung neben der Hauptleistung der Überlassung der Landgüter zur Nutzung. Außerdem komme in Betracht, daß sich in dem Ansprüche des Verpächters auf Zahlung des Taxwertes nach dem Vertrage das obligatorische Recht desselben bezüglich des Inventares nicht erschöpfe. Der Pächter soll vielmehr nach Beendigung der Pacht das dann auf den Gütern vorhandene Inventar gegen Bezahlung des Wertes an ihn nach Spezifikation und Taxe zurückgewähren, und obwohl Eigentümer des Inventares geworden, soll er doch nach § 6 des Vertrages im Interesse der ordentlichen Bewirtschaftung der Pachtgüter in der Verfügung über das Inventar selbst beschränkt sein. Veräußerte Stücke habe er hiernach sofort durch gleichartige und gleichwerte Stücke zu ersetzen. Der Verkauf von Teilen des Inventares sei also nur als ein innerhalb der durch die ordentliche Bewirtschaftung gegebenen Grenzen zulässiger in Aussicht genommen. Hiernach stelle sich die Verabredung der Überlassung des Inventares zu Eigentum des Pächters zusammen mit der als Äquivalent stipulierten Zahlung des Taxwertes im Sinne der Kontrahenten nur als integrierender Nebenbestandteil des Pachtvertrages über die Überlassung der Landgüter zur Nutzung gegen Zahlung des Pachtzinses, und die Restforderung des Klägers als eine Forderung aus dem Pachtverhältnisse dar.

Der Revisionskläger bezweckt, ohne Erhebung besonderer Revisionsangriffe, lediglich die Prüfung des Revisionsgerichtes, ob die Auffassung des Berufungsgerichtes als begründet erscheine. Dieselbe kann nicht als rechtsirrig erachtet werden, ist vielmehr als eine wohlbegründete anzuerkennen. Zunächst kann nicht bezweifelt werden, daß die Vereinbarung, betreffend die Überlassung und Übernahme des Inventares, schon in dem Pachtvertrage selbst getroffen worden ist, formell einen Bestandteil des Pachtvertrages bildet. Die am 19. März 1892 vorgenommene Taxation, durch welche der Übernahmepreis festgesetzt werden sollte, ist nach der Intention der Parteien selbst nur ein Bestandteil des gesamten Vertrages vom 18. März 1892. Es ist auch kein Rechtsakt behauptet oder ersichtlich, durch welchen nun erst der Pächter das Inventar gekauft hätte. Die betreffende Vereinbarung ist als ein Vertrag aufzufassen, durch welchen die Bestimmung der Leistung des einen Teiles, nämlich des vom Pächter zu zahlenden Übernahmepreises, durch den Ausspruch bestimmter Dritter — der

Logatoren — festgesetzt werden sollte (§§ 46 flg. A.L.R. I. 11; vgl. § 72 A.L.R. I. 5). Betrachtet man einen solchen Vertrag als bedingten, so ist hier die Bedingung erfüllt. Die gesetzte Bedingung schließt die formelle Zusammengehörigkeit der Vereinbarung zum Vertrage vom 18. März 1892 nicht aus. Aus dieser Zusammengehörigkeit allein folgt aber, wie auch das Berufungsgericht hervorhebt, noch nicht, daß auch die Forderung auf Bezahlung des (restlichen) Übernahme-preises für die Überlassung des Inventares zu Eigentum an den Pächter als eine solche aus dem Pachtverhältnisse (§ 41 Ziff. 2 R.D.) anzusehen ist. Das Berufungsgericht erwägt aber weiter, daß die fragliche Übereinkunft in einem materiellen, notwendigen Zusammenhange mit dem eigentlichen Pachtvertrage stehe, und zu der Annahme dieses Zusammenhanges gelangt es in Berücksichtigung der wesentlichen Bedeutung, welche dem Inventar eines Landgutes für dasselbe, insbesondere bei der Verpachtung eines solchen, nach der Verkehrsauffassung und der Gesetzgebung zukommt, sowie der Intention der Parteien, wie sie sich in dem Vertrage selbst ausdrückt. Diese Gesichtspunkte der Beurteilung erscheinen im wesentlichen als richtig und zutreffend. Die Gesetzgebung hat sich vielfach veranlaßt gesehen, die Rechtsverhältnisse des Inventares bei Verpachtung von Landgütern zu regeln.

Für das römische Recht vgl. l. 3. l. 54 § 2 Dig. locati 19, 2, sowie Windscheid, Pandekten Bd. 2 § 400 Anm. 22; Code civil Artt. 1821 flg.; Sächsisches Bürgerliches Gesetzbuch §§ 1209. 1210. Das preußische Allgemeine Landrecht unterscheidet, je nachdem dem Pächter das Vieh- und Feldinventar eigentümlich gehört, oder er es als eisern übernommen, oder einfach mitgepachtet hat. In den beiden ersteren Fällen trägt der Pächter allein die Gefahr des Inventares (I. I Tit. 21 §§ 474. 475). Ist das Inventar als eisern übernommen, so bleibt der Verpächter Eigentümer.

Vgl. Dernburg, Preußisches Privatrecht Bd. 2 § 167 Anm. 15). Im Zweifel ist anzunehmen, daß nur einfache Verpachtung des Inventares beabsichtigt sei (§§ 415. 476 a. a. D.; vgl. noch §§ 601 flg.). Für die hier zu entscheidende Frage läßt sich hieraus kaum etwas entnehmen. Es erhellt aber auch nicht, daß die Gesetze eine Vereinbarung der vorliegenden Art als einen vom Pachtvertrage in Ansehung der Sicherungsrechte des Verpächters,

vgl. § 395 A.L.R. I. 21; Eccius, Preussisches Privatrecht Bd. 2 § 136 Anm. 250; Code civil Art. 2102; Sächsisches Bürgerliches Gesetzbuch § 1288; vgl. auch Deutsches Bürgerliches Gesetzbuch §§ 586 flg. 581 Abs. 2. 585. 559,

gesondert zu beurteilenden Vertrag ansehen. Für das römische Recht folgert Dernburg (Pfandrecht Bd. 1 S. 309) aus der l. 52 § 2 Dig. de fidejuss. 46, 1 („Fidejussores a colonis datos etiam ob pecuniam dotis praediorum teneri convenit, cum ea quoque species locationis vinculum ad se trahat“), daß, wenn der Verpächter dem Pächter das Gutsinventar käuflich überlassen habe, auch der Anspruch wegen der Kaufsumme durch die Realhypothek (Windscheid, Pandekten Bd. 1 § 231 Nr. 2) gedeckt werde, da es sich um eine Nebenleistung aus dem Pachtvertrage handle. Aus der Wortfassung des § 41 Ziff. 2 R.D. (vgl. preussische Konkursordnung vom 8. Mai 1855 § 33 Ziff. 4) läßt sich gleichfalls kein entscheidendes Argument entnehmen. Die Fassung: „wegen des Zinses, sowie wegen anderer Forderungen aus dem Pachtverhältnisse,“ läßt an sich unbestimmt, ob hiermit ein Weiteres gemeint ist, als die Fassung „aus dem Pachtvertrage“ ausdrücken würde. Mindestens ist aber die gewählte Fassung einer freien Auslegung des konkreten Pachtvertrages günstig. Nicht ohne Bedeutung ist aber, daß die Motive (zu § 41 Ziff. 3, S. 212) den Fall hervorheben, wenn das Inventar nach Landesrecht oder infolge besonderer Verabredung Eigentum des Pächters geworden ist, welchenfallß sie die Forderung des Verpächters auf Rückgewähr als durch das Absonderungsrecht des § 41 Ziff. 2 gedeckt ansehen. Aus den Bemerkungen in den verschiedenen Kommentaren zur Reichskonkursordnung läßt sich gleichfalls nichts für die Entscheidung des vorliegenden Falles gewinnen. Gemeine Meinung scheint zu sein, daß es darauf ankomme, ob die in einem Pacht- oder Mietvertrage ausgemachten Nebenprästationen mit dem Wesen dieser Verträge oder mit der Bemessung des Zinses in einem gewissen Zusammenhange stehen, oder nicht, insoweit also im wesentlichen die tatsächliche Beurteilung entscheiden müsse. Dies ist der richtige Standpunkt, welcher auch in der in Gruchot's Beiträgen Bd. 26 S. 996 mitgeteilten Entscheidung des Reichsgerichtes als der maßgebende hervortritt. Als selbstverständlich erscheint die Einschränkung, daß durch die bloße Willkür der Parteien, das rein äußerliche Zusammenfassen eines weiteren Ver-

trages mit einem Pacht- oder Mietvertrage, das Absonderungsrecht des Verpächters (und Vermieters) auch für seine weiteren Forderungen aus dem verbundenen Vertrage nicht begründet werden kann. Die Übernahme des Inventares eines Landgutes durch den Pächter ist nun etwas so gewöhnliches, daß die Regelung der daraus entstehenden Rechtsverhältnisse in dem Pachtvertrage selbst im Verkehre als notwendiger Bestandteil dieses Vertrages angesehen wird. Die Gesetzgebung hat deshalb, wie gezeigt, allerorten nicht umhingekont, durch dispositive Bestimmungen dem Verkehre entgegenzukommen. Es liegt hierin die Anerkennung der hohen wirtschaftlichen Bedeutung, welche für derartige Pachtungen dem Inventare und der Regelung der beiderseitigen Rechte und Pflichten in Ansehung desselben zukommt. Das Berufungsgericht weist mit Grund darauf hin, daß in neuerer Zeit Vereinbarungen der vorliegenden Art, wonach der Pächter das Inventar um einen bestimmten Preis käuflich übernimmt gegen die Verpflichtung, ein gleiches Inventar zu einem bestimmten Preise bei Beendigung der Pachtzeit an den Verpächter zurückzugewähren, sehr häufig in Pachtverträgen getroffen werden. Die Entwicklung der wirtschaftlichen Verhältnisse hat zu dieser Gestaltung der Übernahme des Inventares geführt. Es soll hierdurch nicht bloß oder vorwiegend der Verpächter gesichert werden, sondern der Hauptzweck ist, daß der Pächter, auf welchen die volle Gefahr des Inventares übergeht, auch in der Verfügung über das Inventar, in der freien, durch die wirtschaftlichen Verhältnisse und Interessen geforderten Bewegung im Handel und Austausch, nicht gehindert werde.

Vgl. Dernburg, Preussisches Privatrecht Bd. 2 § 167 a. E.;

Drechsler, Der landwirtschaftliche Pachtvertrag Bd. 1 S. 29 flg. Bei diesem inneren Zusammenhange dieser Verabredungen mit dem Wesen und dem Zwecke des Pachtverhältnisses kann denselben, weil sie in der Form von Kaufverträgen auftreten, nicht die Bedeutung selbständiger, von den Pachtverträgen unabhängiger Verträge beigelegt, sie müssen vielmehr als wesentliche und notwendige Bestandteile der Pachtverträge anerkannt werden. Das Berufungsgericht hat auch in zutreffender Weise aus den Bestimmungen des konkreten Vertrages nachgewiesen, daß die Kontrahenten selbst jenen Zusammenhang als einen in dem zu begründenden Pachtverhältnisse gelegenen erkannt und gewollt haben. Der Umstand, daß im vorliegenden Falle der Pächter

den Übernahmepreis alsbald bar zahlen sollte, steht hiernach nicht im Wege, den Anspruch des Verpächters auf Bezahlung dieses Preises als einen solchen aus dem Pachtverhältnisse im Sinne des § 41 Ziff. 2 R.D. anzusehen; ebensowenig der Umstand, daß es sich hierbei um eine sehr erhebliche Leistung handelt. Die Größe der von dem Pächter (neben dem Pachtzins) als Äquivalent für eine Leistung des Verpächters übernommene Gegenleistung kann prinzipiell nicht als ausschlaggebend erachtet werden. In erster Linie kommt es darauf an, ob die Leistungen oder Ansprüche außerhalb des Pachtverhältnisses nach Wesen und Zweck desselben liegen, oder nicht. Wenn, wie hier, der notwendige und natürliche Zusammenhang mit dem Pachtverhältnisse gegeben ist, so kann die Rechtsform allein, welche die Parteien zur Regelung des betreffenden Verhältnisses gewählt haben, so wenig als die Größe der hieraus dem Pächter obliegenden Leistungen, die Ausschließung der Anwendung des § 41 Ziff. 2 rechtfertigen.“ . . .