

53. In welchem Umfange tritt der Erstehrer eines verpachteten Grundstückes in den von ihm gekündigten Pachtvertrag bis zur Räumung durch den Pächter ein?

U. V. R. I. 21 §§ 350. 415. 418. 466. 597.

V. Civilsenat. Urth. v. 6. Februar 1897 i. S. Sch. (Rl.) w. E. v. S.  
(Bekl.). Rep. V. 344/96.

- I. Landgericht Köslin.
- II. Oberlandesgericht Stettin.

Der Beklagte hatte in der Zwangsversteigerung das seinem Bruder S. v. S. gehörig gewesene Rittergut B. erstanden und durch Zuschlagsurteil vom 25. April 1896 zugeschlagen erhalten. Zu der Zeit, als dieses Urtheil erging, befand sich das Gut im Pacht-

besitze der Klägerin, die es durch notariellen Vertrag vom 25. Juli 1895 „mit Inventar und Borräten“ von H. v. S. bis zum 1. Juli 1919 gepachtet und übergeben erhalten hatte. Unstreitig war auch das Inventar, welches die Klägerin, nachdem sie den Pachtbesitz angetreten hatte, durch notariell beglaubigten Vertrag vom 20. August 1895 von dem Verpächter gekauft hatte, noch zur Zeit des Versteigerungstermines und des Zuschlages auf dem Gute vorhanden. Am 22. Mai 1896 wurde der Beklagte als Ersteher auf Anordnung des Vollstreckungsgerichtes von dem Gerichtsvollzieher Sp. in den Besitz des Gutes nebst Zubehör eingewiesen. Nachdem dies geschehen, ließ der Beklagte trotz des Widerspruches der Klägerin und ihres Ehemannes das gesamte Gutsinventarium durch hierzu mitgebrachte Leute, die auf seine Anweisung handelten, von dem Gute wegchaffen und anderwärts unterbringen. Dieser Sachverhalt war, obwohl ihn der Beklagte, was die eigenmächtige Wegschaffung des Inventares anlangt, bestritt, durch die von den Klägern beigebrachten eidesstattlichen Versicherungen und das in Abschrift vorgelegte Protokoll des Gerichtsvollziehers Sp. glaubhaft gemacht (§ 286 C.P.D.). Gestützt hierauf, verlangten die Kläger zum Schutze ihres Pachtrechtes den Erlaß einer einstweiligen Verfügung, durch die der Beklagte angehalten werden sollte, das von ihm weggebrachte Inventar des Pachtgutes auf dieses zurückzuschaffen und der Klägerin zu übergeben. Letztere hatte die Pacht, wie im Laufe des Verfahrens unstreitig geworden, auf Grund der von dem Ersteher erfolgten Kündigung (§§ 350 flg. A.L.R. I 21) am 1. Juli 1897 zu räumen, wollte aber bis dahin ihr Pachtrecht ausüben.

Das Landgericht wies den Antrag auf Erlaß der einstweiligen Verfügung nach mündlicher Verhandlung zurück. Die hiergegen von den Klägern eingelegte Berufung blieb ohne Erfolg. Auf ihre Revision hat das Reichsgericht das Berufungsurteil aufgehoben und dem Antrage der Kläger auf Erlaß der einstweiligen Verfügung stattgegeben aus folgenden

#### Gründen:

... „Die Kläger verlangen die Zurückgewähr des Inventariums zunächst deshalb, weil die mitklagende Ehefrau durch Kauf und Übergabe Eigentümerin desselben geworden sei. Sie stützen sich hierfür auf den ... Kaufvertrag vom 20. August 1895, der zwischen der

Klägerin, nachdem sie bereits den Pachtbesitz angetreten hatte, und dem Verpächter abgeschlossen worden ist. Demgegenüber legt der Berufungsrichter auf die von den Klägern zugestandene Thatsache entscheidendes Gewicht, daß sämtliche Gegenstände, auf die sich der Kaufvertrag beziehe, von dem Verpächter und früheren Eigentümer zum Inventar des Gutes bestimmt worden seien; er schließt hieraus, daß sie auch nach dem Verkaufe an die Klägerin Zubehörstücke des Gutes geblieben, und daß sie als Zubehör, da sie sich unstreitig zur Zeit des Versteigerungstermines und des Zuschlages auf dem Gute befunden hätten, von dem Ersteher mitgekauft und ihm durch das Zuschlagsurteil mitübereignet worden seien. Das Eigentum der Klägerin sei erloschen, weil sie es im Zwangsversteigerungsverfahren nicht gemäß §§ 70. 71 des Gesetzes vom 13. Juli 1883 geltend gemacht habe.

Ob dieser Entscheidungsgrund zutrifft, kann dahingestellt bleiben. Die eigentümliche Gestaltung des Falles läßt zwar einen Widerspruch mit dem vom Reichsgerichte wiederholt ausgesprochenen Rechtsgrundsatz, daß das dem Pächter gehörige Inventar von der Zwangsversteigerung nicht mitergriffen werde,

vgl. unter anderen das Urteil vom 22. Mai 1895 in *Rassow-Künzfel*, Beiträge Bd. 39 S. 1053,

nicht erkennen; es kommt aber darauf, ob der Beklagte durch den Zuschlag Eigentümer des hier fraglichen Inventares geworden ist, überhaupt nicht an. Denn auch wenn dies der Fall wäre, ist der Anspruch der Kläger auf Zurückgewähr des Inventares begründet, weil die mitklagende Ehefrau unstreitig Pächterin des versteigerten Gutes ist, und das Pachtverhältnis erst am 1. Juli 1897 sein Ende erreicht.

Die Frage, in welche rechtliche Stellung der Ersteher bis zur Beendigung eines Pachtverhältnisses tritt, wenn der zur Zeit der Zwangsversteigerung bestehende und durch Übergabe vollzogene Pachtvertrag nach Maßgabe der §§ 350 flg. A.L.R. I. 21 gekündigt worden, ist in dem Urteile des erkennenden Senates vom 23. März 1887,

Entsch. des R.G.'s in *Civilf.* Bd. 17 S. 284 flg.,

ausführlich behandelt worden. Es ist dort in bewusster Abweichung von der Judikatur des früheren königlichen Obertribunales,

vgl. *Rehbein u. Reincke*, Allgemeines Landrecht Anm. 108 zu § 350 a. a. D.,

und von einer diese billigenden Entscheidung des I. Hilfssenates des Reichsgerichtes vom 1. April 1881,

Entsch. des R.G.'s in Civilf. Bd. 4 S. 285,

ausgeführt, daß die bis zur Auflösung des Pachtverhältnisses laufende Frist nicht als bloße Räumungsfrist aufgefaßt werden könne, innerhalb deren zwischen dem Erstehrer und Pächter Rechte und Pflichten aus dem Pachtvertrage überhaupt nicht beständen, daß vielmehr, auch wenn nach § 350 a. a. O. von dem Kündigungsrechte Gebrauch gemacht worden sei, der abgeschlossene Pachtvertrag in der Zeit vom Zuschlage bis zur Räumung als normgebend für das Verhältnis zwischen dem Pächter und dem Erstehrer angesehen werden müsse.

Vgl. auch die Entf. des R.G.'s in Rassow-Künzler, Beiträge Bd. 32 S. 393 und Bd. 39 S. 424.

An dieser Auffassung, die auch die Zustimmung der neueren Doktrin gefunden hat,

vgl. Eccius, Preussisches Privatrecht 7. Aufl. Bd. 2 S. 196;

Krech-Fischer, Kommentar zum Gesetz vom 13. Juli 1883 3. Aufl.

S. 158; Jaedel, Zwangsvollstreckung 3. Aufl. S. 181,

hat der erkennende Senat demnächst in dem Urteile vom 10/27. Mai 1893,

Entsch. des R.G.'s in Civilf. Bd. 31 S. 250 fig.,

grundsätzlich festgehalten. Daraus folgt freilich nicht, daß ohne jede Unterscheidung alle Rechte und Pflichten, die in dem Pachtvertrage zwischen den ursprünglichen Kontrahenten begründet sein mögen, auch zwischen dem Pächter und Erstehrer als fortlaufend anzuerkennen seien, wie denn gerade das zuletzt erwähnte Urteil einen Fall betrifft, in welchem der Erstehrer eine Haftung aus dem Vertrage (es handelte sich um Aufrechnung einer ihm nicht ausantworteten Pachtkaution) ablehnen durfte; wohl aber ergibt sich aus jenem Grundsatz, daß diejenigen Rechte und Pflichten zwischen Adjudikator und Pächter bis zur Räumung bestehen bleiben, die unmittelbar aus dem Pachtverhältnisse hervorgehen und in dieses — seinen Inhalt und Umfang bestimmend — eingreifen. Gerade hierin zeigt sich die normgebende Wirkung, die der Pachtvertrag, auch wenn er gekündigt worden ist, zwischen Pächter und Erstehrer bis zur Auflösung des Pachtverhältnisses haben soll. Wie hieraus einerseits der Erstehrer den Anspruch auf den vertragsmäßig festgesetzten Pachtzins und alle übrigen dem

Pächter nach dem Vertrage obliegenden Leistungen, die im unmittelbaren Zusammenhange mit dem Pachtverhältnisse stehen, für die Zeit bis zur Räumung erheben kann, so muß er andererseits auch bis dahin diejenigen Verpflichtungen übernehmen, die vertragsmäßig oder — in Ermangelung vertraglicher Festsetzung — gesetzmäßig dem Verpächter als solchem obliegen. Will man mit Rücksicht hierauf von einem Eintritt des Erstehers in den von ihm oder den Realgläubigern gekündigten Pachtvertrag bis zur Räumung des Pächters sprechen,

vgl. Eccius a. a. O.,

so mag damit das Rechtsverhältnis im wesentlichen richtig bezeichnet sein, wosern dabei festgehalten wird, daß der Ersteher nur in dem vorstehend gedachten Umfange, nicht aber schlechthin und in jeder Beziehung die Stelle der Vertragspartei zu vertreten habe.

Prüft man auf dieser Grundlage den von den Klägern erhobenen Anspruch, so kann seine Berechtigung nicht zweifelhaft sein. Die Verpflichtung des Verpächters, das zu dem Pachtgute gehörige Inventar der Pachtnutzung durch den Pächter mit zu überlassen, ist eine unmittelbare Folge des Pachtverhältnisses und wird als solche vom Gesetze anerkannt. Nach § 415 A.L.R. I. 21 soll bei jeder Pacht vermutet werden, daß alle Inventariestücke, welche zur Kultur und Benutzung des Gutes bisher bestimmt gewesen sind, dem Pächter zum Gebrauch überlassen worden seien. Nach § 418 das. muß der Verpächter sowohl bei der Übergabe, als während der Pachtzeit dem Pächter die ungehinderte Benutzung der ihm verpachteten Grundstücke und Rechte gewähren; nach §§ 466 flg. daselbst muß er unter Umständen verloren gegangene Stücke des Wirtschaftsgerätes ersetzen, und nach § 597 daselbst hat der Pächter erst nach geendigten Pachtjahren „das Gut und dessen Zubehör“ an den Verpächter zurückzugeben. Diese Bestimmungen lassen keinen Zweifel darüber, daß jeder Pachtvertrag über ein Landgut, wenn nicht geradezu eine gegenseitige Absicht der Kontrahenten aus dem Pachtvertrage oder sonst erhellt, auch das Inventarium mitergreift, und daß es daher zu den gesetzlichen — wenn nicht schon zu den vertragsmäßigen — Pflichten des Verpächters gehört, denen sich auch der Ersteher nicht entziehen kann, das auf dem Pachtgute vorhandene Inventar dem Pächter für die Dauer der Pachtzeit, bezw. bis zur Räumung des gekündigten Vertrages zu überlassen. Im vorliegenden Falle kommt hinzu, daß der Pachtvertrag

ausdrücklich „Inventar und Vorräte“ als mitverpachtet bezeichnet. Daß hierin durch den Abschluß des Kaufvertrages vom 20. August 1895 etwas geändert worden sei, ist nicht richtig. Die Klägerin hat durch diesen Vertrag nicht auf Rechte verzichten wollen, ohne die ihr eine Fortsetzung der Pacht überhaupt unmöglich wurde. Der Berufungsrichter hätte daher, da er annimmt, daß durch den Kaufvertrag das Inventar seine Zubehörerschaft nicht verloren habe, auch konsequent zu der Annahme gelangen müssen, daß der Beklagte verpflichtet ist, der Pächterin des Gutes das Inventar für die ihr noch zustehende Pachtzeit zu belassen. Seine gegenteilige Annahme ist rechtsirrtümlich und verstößt gegen die oben entwickelten Rechtsgrundsätze.

War sonach der Anspruch der Klägerin rechtlich begründet und — wie bereits hervorgehoben — genügend glaubhaft gemacht, so mußte ihrem Antrage auf Erlaß der einstweiligen Verfügung stattgegeben werden. Der Beklagte hat unbefugterweise in das ihn bis zum 1. Juli 1897 bindende Pachtverhältnis eingegriffen, wenn er nach geschehener Besitzeinweisung das Wirtschaftsinventar von dem Gute weggeschafft und es dadurch dem Pachtbesitz der Klägerin entzogen hat. Er ist daher verpflichtet, es zurückzuschaffen und der Klägerin zu übergeben.“ . . .