

78. Bedeutung der Pachtaufkündigung durch den Adjudikatar im Falle schuldenhalber-notwendiger Subhastation des Pachtgrundstückes (A.L.R. I. 21. §§. 350. 351). — Beschränkter Übergang der Verpflichtungen aus dem Pachtvertrage auf den Adjudikatar.

I. Hilfs senat. Urth. v. 1. April 1881 i. S. H. (Bekl.) w. S. (Kl.)
Rep. IV a. 504/80.

I. Landgericht Danzig.

II. Oberlandesgericht Marienwerder.

Aus den Gründen:

„Der Kläger erpachtete mittels Vertrages vom 1. Oktober 1875 eine zum Gute L. gehörige Parzelle von ca. 60 Morgen bis zum 1. April 1883. Auf derselben hatte er bereits vor dem 1. Oktober 1875 ein Wohnhaus und eine Scheuer erbaut, wozu ihm von dem Verpächter das Bauholz geliefert war. In dem §. 3 des Pachtvertrages wurde hinsichtlich dieser Gebäude bestimmt, daß dieselben, falls der Kläger nicht bis zum 1. April 1883 die Pachtung behalte, freies Eigentum des Klägers verbleiben sollten, jedoch dem Verpächter frei-

stehen solle, die Überlassung der Gebäude gegen Wertersatz zu verlangen. Während der Kläger sich im Pachtbesitze der Parzelle befand, wurde das Gut L. zur schuldenhalber-notwendigen Subhastation gestellt und im November 1878 dem Beklagten adjudiziert. Letzterer hat hierauf dem Kläger die Pacht sofort zum 1. Oktober 1879 gekündigt.

Noch vor diesem Termin forderte der Kläger die Verurteilung des Beklagten dahin, daß dieser bei der Räumung ihm entweder die Wegnahme der Gebäude gestatte oder ihren Wert vergüte. Diesem alternativen Antrage entsprechend ist in den beiden Vorinstanzen die Verurteilung des Beklagten erfolgt. Der Appellationsrichter hat dieselbe aus dem Grunde ausgesprochen, weil das durch die Übergabe dinglich gewordene Pachtrecht des Klägers durch die Subhastation nicht erloschen, sondern nur kündbar geworden und gegen den Beklagten nach Inhalt des Vertrages vom 1. Oktober 1875 in Wirksamkeit geblieben sei, so daß die Pacht rückgewährt nach Maßgabe des Pachtvertrages erfolgen müsse.

Von der Nichtigkeitsbeschwerde ist dieser Entscheidungsgrund u. a. mit der Rüge der Verletzung der §§. 350 flg. A. O. R. I. 21 angefochten, und zwar mit Recht.

Von der Regel des preussischen Rechts, daß auf den Käufer eines verpachteten oder vermieteten Grundstückes die Verbindlichkeiten des Verkäufers aus dem Pacht- oder Mietvertrage übergehen, sind in den §§. 350 bis 356 a. a. O. für den Fall der schuldenhalber-notwendigen Subhastation Ausnahmen bestimmt, deren Grund in der eintretenden Kollision der Interessen, einerseits des Pächters oder Mieters und andererseits der Hypothekengläubiger und des Adjudikatars, zu finden ist, und welche nach den Materialien (vgl. Schering, Archiv für rechtswissenschaftl. Abhdl. Bd. 1 S. 36; Bornemann, system. Darstellung 2. Aufl. Bd. 4 S. 317) auf der Erwägung beruhen, daß „der Mieter oder Pächter denen creditoribus in Verfolgung ihrer Gerechtfame nicht präjudizieren könne, was doch geschehen würde, wenn auch bei einer notwendigen Subhastation die Pacht und Miete kontinuiert werden müßte, indem ein solcher Umstand allerdings viele Lizitanten abhalten würde“.

Nach jenen Vorschriften muß der Pächter sich von seiten der Gläubiger oder des Adjudikatars (§. 357) die Aufkündigung gefallen lassen, wenn der Fall der notwendigen gerichtlichen Veräußerung ein-

tritt (§. 350), und er ist mit dem Ende des laufenden oder des nächstfolgenden Wirtschaftsjahres zu räumen schuldig, je nachdem die Kündigung sechs Monate vor dem Ende des laufenden Wirtschaftsjahres oder erst später geschehen ist (§§. 351. 352). Macht nun der Abjudikatar von dem ihm zustehenden Kündigungsrechte Gebrauch, so giebt er hierdurch dem Pächter seinen Willen zu erkennen, nicht in den Pachtvertrag einzutreten, und demzufolge gehen auf ihn die auf Grund des Vertrages dem Verpächter obliegenden persönlichen Verbindlichkeiten nicht über.

Vgl. *Entscheid.* des preuß. Ob.-Trib. Bd. 40 S. 149 und *Striethorst*, *Archiv* Bd. 45 S. 346, Bd. 53 S. 132. 135, Bd. 86 S. 108; *Koch*, *Komm. z. A.L.R.* Note 54 zu T. 21 XI. 1 §. 351; *Förster*, *Theorie* u. Bd. 2 §. 136 Note 137 (3. Aufl. S. 196); *Dernburg*, *preuß. Privatrecht* Bd. 1 §. 291 S. 680. 681.

Es steht dem auch nicht die Fassung des §. 350 entgegen, wonach der Pächter sich im Falle der notwendigen Subhastation die „Aufkündigung“ gefallen lassen muß. Hierdurch ist nur angeordnet, daß der Pächter dem Abjudikatar weichen, jedoch dem ersteren eine angemessene, in den §§. 351. 552 näher bestimmte Zeit zur Räumung gelassen werden soll. Dem Umstande, daß der Abjudikatar bei dem Zuschlage und der Übergabe nicht die sofortige Räumung des Pachtgrundstückes verlangen darf, sondern dem Pächter die gesetzliche Räumungsfrist verstaten und innerhalb derselben das dingliche Recht des Pächters auf die Pachtnutzung noch anerkennen muß, entspricht der gebrauchte Ausdruck „Aufkündigung“; diese Aufkündigung des Abjudikatars hat aber nicht den Sinn, daß jener bis zum Ende der Räumungsfrist an Stelle des Verpächters in den Vertrag eintreten und von diesem nach Ablauf der Frist wieder abgehen wolle, sondern das Wort „Aufkündigung“ bedeutet hier die Ankündigung, daß der Pächter nach Ablauf der gesetzlichen Frist zu räumen habe und daß der Erstehrer in den Pachtvertrag nicht eintrete.

Vgl. auch *Sächs. Zeitschrift für Rechtspflege und Verw. N. F.* Bd. 24 S. 106. 413 flg.

Im vorliegenden Falle war nach der Feststellung des Appellationsrichters die Aufkündigung von seiten des Beklagten rechtzeitig erfolgt. Dessen ungeachtet hat der Appellationsrichter angenommen, daß der Beklagte in den Pachtvertrag vom 1. Oktober 1875 eingetreten sei; denn

in dem angefochtenen Urtheil ist ausgesprochen, daß der bezeichnete Vertrag gegen den Beklagten in Wirksamkeit geblieben und auf Grund des §. 3 des Vertrages der Klagenanspruch für berechtigt zu erachten sei, ohne daß dabei unterschieden ist, ob es sich um einen dinglichen oder um einen persönlichen Anspruch handle. Fene Annahme beruht hiernach auf rechtsirrtümlicher Auffassung der §§. 350. 351 a. a. O.; das angefochtene Urtheil unterlag daher der Vernichtung.

Bei freier Beurteilung der Sache war zunächst in Betracht zu ziehen, daß das Nutzungsrecht des Pächters, soweit es in Folge des Besitzes den Charakter der Dinglichkeit hat, an sich gegen jeden Dritten wirksam ist. Daher muß auch der Abjudikator, obwohl er in den Pachtvertrag nicht eintritt, diejenigen Bestimmungen desselben, für die Zeit bis zum Ende der gesetzlichen Räumungsfrist gegen sich gelten lassen, welche die dingliche Seite des Pachtverhältnisses, nämlich die Pachtnutzung selbst und deren Modalitäten betreffen.

Vgl. Gruchot, Beiträge x Bd. 23 S. 896.

Im vorliegenden Falle betrifft aber der Anspruch des Klägers nicht das Pachtnutzungsrecht, sondern eine vor dem Abschlusse des Pachtvertrages bereits vorhandene und in dem Vertrage als vorhanden anerkannte superficies. Die in dem Vertrage über die Rechte, welche dem Pächter und dem Grundstückseigentümer nach Beendigung des Pachtverhältnisses in betreff dieser superficies zustehen sollen, getroffenen Bestimmungen regeln nicht das Pachtnutzungsrecht; letzteres ist vielmehr mit seinen Modalitäten von jenen Bestimmungen über die Superfizialrechte an den Gebäuden unabhängig. Deshalb deckt die Dinglichkeit des Pachtrechtes jenes Abkommen nicht. Folgerichtig sind die im §. 3 des Vertrages vom 1. Oktober 1875 gegen den Pächter von seiten seines Mitkontrahenten übernommenen Verpflichtungen auf den Beklagten nicht übergegangen, vielmehr hätte es für dieselben, um Wirksamkeit gegen Dritte — mithin auch gegen den Abjudikator — zu erlangen, der Eintragung in das Grundbuch bedurft.“

Vgl. Dernburg, preuß. Privatr. Bd. 1 §. 289 S. 674; Dernburg und Hinrichs x, preuß. Hyp.-R. Bd. 1 S. 156. 157.