

39. Haftet der Pfsterverpächter auch ohne ein ihm zur Last fallendes Verschulden dem Pfsterpächter auf das Interesse, wenn dieser von dem Eigentümer aus der Pachtsache entsetzt wird?

l. 7. l. 8. l. 9 pr. § 1. l. 33—35 Dig. loc. 19, 2.

III. Civilsenat. Urtr. v. 1. März 1898 i. S. der P. Aktienbrauerei (Bekl.) u. Schn. (Nebenintervenienten) w. Sch. Ehel. (Pl.). Rep. III. 323/97.

I. Landgericht Kassel.

II. Oberlandesgericht daselbst.

Aus den Gründen:

... „Die verklagte Aktienbrauerei hatte von Schn., dem jetzigen Nebenintervenienten, dessen in Kassel belegenes Wirtschaftslokal auf die Dauer von 10 Jahren gepachtet und verasterpachtete dasselbe auf die Dauer von 5 Jahren vom 1. April 1896 ab an die Kläger. Schn. verkaufte aber darauf das Grundstück an einen Wirt B., und auf dessen Klage mußten die Kläger das Grundstück am 1. November 1896 räumen. Kläger beanspruchen nun in dem gegenwärtigen Prozeß von ihrer Verpächterin, der Beklagten, Schadensersatz wegen dieser vorzeitigen Räumung, und die Beklagte hat dieser Forderung den Einwand entgegengesetzt, daß der Verpächter dem Pächter für die Entziehung der Miet-, bezw. Pachtsache während der Mietzeit nur dann für das Interesse hafte, wenn ihn, was vorliegend nicht der Fall, ein Verschulden treffe.

Das Berufungsgericht hat unter Berufung auf l. 33 Dig. loc. 19, 2 in Übereinstimmung mit dem ersten Richter diesen Einwand zurückgewiesen, weil es für die Forderung der Kläger auf das Interesse wegen Nichterfüllung des Vertrages eines Verschuldens der Beklagten an der Entziehung der Pachtsache nicht bedürfe. Die Beklagte, so führt das Berufungsgericht aus, habe durch die Weiterverpachtung des von ihr gepachteten Schn.'schen Hauses die Garantie übernommen, daß sich der Ausführung dieses Vertrages rechtliche Hindernisse nicht in den Weg stellten. Die Kläger hätten aus dem Kontrakte gegen die Beklagte einen Anspruch auf Gewährung der gepachteten Räumlichkeiten, der sich bei der Unfähigkeit der Beklagten auf Gewährung derselben in einen Anspruch auf Leistung des Inter-

esses verwandelt habe. Aus dem Umstande, daß Kläger gewußt, daß Beklagte eine fremde Sache vermiete, folge nicht, daß Kläger mit der Möglichkeit einer Entziehung hätten rechnen müssen. Sie seien vielmehr berechtigt gewesen, anzunehmen, daß die Beklagte, wie es ihre Sache gewesen, und wie sie in der That auch versucht habe, sich die Möglichkeit der Gewährleistung zur Vertragserfüllung sichere. Nur gegen höhere Gewalt und den gleichstehenden Zwang der Machtmittel des Staates habe die Beklagte sich nicht sichern können, und wäre durch deren Eintritt befreit worden; die Konsequenzen der Vertragsbrüchigkeit ihres Autors aber habe sie zu vertreten; sie sei in der Lage, ihrerseits an diesen Regreß zu nehmen.

Bei dieser Begründung ist vorwegzuschicken, daß darin, soweit ersichtlich, nicht aus den konkreten Umständen des vorliegenden Falles eine besondere vertragliche Garantieübernahme seitens der Beklagten thatsächlich hat festgestellt werden sollen, in welchem Falle die Revision an dieser thatsächlichen Feststellung scheitern müßte, sondern daß die darin erwähnte Garantie aus der rechtlichen Beurteilung derartiger Geschäfte gefolgert wird.

Dies vorausgeschickt, erscheint die Ausführung des Berufungsgerichtes von Rechtsirrtum nicht frei. Die von ihm angezogene l. 33, womit die folgenden ll. 34. 35 sachlich völlig übereinstimmen, spricht nicht für das Berufungsgericht, sondern gegen dasselbe, indem sie die Befreiung des Vermieters von der Leistung des Interesses nicht auf die Fälle höherer Gewalt und des Eintrittes der Staatsgewalt beschränkt, sondern allgemein die Haftung des Vermieters scheidet, je nachdem der Eingriff ausgeht von dem, quem tu prohibere possis, und dem, quem tu prohibere propter vim majorem aut potentiam ejus non poteris. Aus diesen Stellen in Verbindung mit l. 9 §§ 3. 4. l. 19 § 6. l. 30 pr. § 1 Dig. loc. u. a. hat denn die Theorie auch einstimmig gefolgert, daß im Falle nachträglicher Unmöglichkeit der Gewährung der vermieteten Sache der Vermieter dem Mieter (abgesehen von einem besonderen Garantievertrage; vgl. l. 9 § 2 Dig. loc.) auf das Interesse nur dann hafte, wenn der Vermieter an der Unmöglichkeit schuld ist. Im vorliegenden Falle liegt die Sache allerdings insofern anders, als die nachträglich hervorgetretene Unmöglichkeit der Fortgewährung der Mietsache beruht auf einem bereits bei Abschluß des Vertrages vorhanden gewesenen Mangel an der

Berechtigung des Vermieters, und insofern auf einer ursprünglichen subjektiven Unmöglichkeit der Erfüllung, in welchem Falle auch bei der Pacht und Miete, gleichwie bei jeder anderen ursprünglichen bloß subjektiven Unmöglichkeit, die l. 7. l. 8. l. 9 pr. Dig. loc. den Vermieter auch ohne Verschulden aus dem Vertrage auf das Interesse haften lassen. Aber diese Haftung setzt, wie in allen anderen derartigen Fällen, so auch bei der Pacht und Miete, wie die angezogenen Quellenstellen erkennen lassen, voraus, daß dem Mieter der Mangel der fraglichen Berechtigung, diese subjektive Unmöglichkeit, unbekannt war, weshalb denn auch nach l. 9 § 1 Dig. loc., wenn der Usufruktuar als solcher auf eine bestimmte Reihe von Jahren vermietet hat und vor Ablauf derselben stirbt, trotz seiner mangelnden Berechtigung der Erbe auf das Interesse nicht haftet. Im vorliegenden Falle ergibt nun der zwischen den Parteien abgeschlossene Pachtvertrag selbst, und ist auch zwischen den Parteien unstreitig, daß den Klägern bekannt war, daß der Beklagten selbst nur ein Pachtrecht zustand, sodaß auch von diesem Gesichtspunkte aus die Entscheidung des Berufungsgerichtes, daß die Beklagte auch ohne Verschulden auf das Interesse hafte, nicht haltbar erscheint.“ . . .