

75. 1. Wird die Erfüllung eines Pachtvertrages dadurch ohne weiteres unmöglich, daß eine Mühle, die den Hauptgegenstand desselben bildet, vor wirklichem Anfange des Pachtverhältnisses durch Zufall abbrannt?

R.R.N. I. 5 § 364, I. 21 §§ 259. 272. 273.

2. Wird ein auf mehrere Jahre bloß mündlich geschlossener und deshalb unverbindlicher Pachtvertrag durch die Übergabe der Sache in jeder Beziehung auf ein Jahr gültig?

R.R.N. I. 21 § 269, I. 5 § 168.

VI. Civilsenat. Ur. v. 1. November 1900 i. S. S. (Rl.) w. M.
(Bekl.). Rep. VI. 399/99.

I. Landgericht Köslin.

II. Oberlandesgericht Stettin.

Aus den Gründen:

... „Es handelt sich um den Schadensersatz, den der ... Kläger vom Beklagten für mangelhafte Erfüllung des zwischen jenem und dem Rechtsvorgänger des Beklagten im Eigentume geschlossenen Pachtvertrages gefordert hat. Den Gegenstand dieses Vertrages bildete eine Mühle nebst einigem dazu gehörenden Ackerlande: die Mühlengebäude brannten durch Zufall ab, noch ehe das Pachtverhältnis seinen Anfang genommen hatte; der Kläger S. und der Verpächter F. verständigten sich aber miteinander dahin, daß ersterer die Pacht dennoch antreten, und letzterer die Mühlengebäude sobald als möglich wiederherstellen, S. aber bis zur völligen Wiederherstellung derselben nur einen weit geringeren Pachtzins entrichten solle. Nach der Behauptung des Klägers S. ist nun die Mühle nie ordnungsmäßig wiederhergestellt worden, sondern immer mit Mängeln behaftet geblieben, denen F. trotz wiederholter Mahnungen nicht abgeholfen hat. Dann ist das Mühlenwesen der Zwangsversteigerung verfallen und in dieser vom Beklagten erstanden worden, der den Pachtvertrag zwar zum 1. April 1893 aufkündigte, aber doch bis dahin als Verpächter eintreten mußte. Auf

Erfatz des während dieser Zeit dem S. durch die mangelhafte Beschaffenheit der Mühle . . . entgangenen Gewinnes ist die vorliegende Klage gerichtet. Das Berufungsgericht ist zwar davon ausgegangen, daß die Verbindlichkeiten aus der vom Vorbesitzer F. vorgenommenen Verpachtung auf den Beklagten als Ersteher des Mühlengrundstückes für die Zeit, während welcher das Pachtverhältnis auch diesem gegenüber noch fortbestand, in jeder Beziehung vollständig übergegangen seien, hat aber angenommen, daß auch F. schon nicht dem S. zur Verbesserung des Mühlenwerkes verpflichtet gewesen sei, da der ursprüngliche, schriftlich geschlossene Pachtvertrag durch das Abbrennen der Mühle, nämlich durch die auf diese Weise eingetretene zufällige Unmöglichkeit der Erfüllung, aufgehoben, das sodann zwischen S. und F. getroffene Abkommen aber ein neuer, jedoch wegen Mangels der schriftlichen Form an sich ungültiger neuer Pachtvertrag gewesen sei, der durch die Übergabe des Pachtgegenstandes zwar auf je ein Jahr Gültigkeit erlangt habe, aber doch nur insoweit, als er tatsächlich erfüllt worden sei, während nach § 168 A.L.R. I. 5 jeder Anspruch auf Schadensersatz wegen Nichterfüllung im übrigen ausgeschlossen bleibe.

Durch diese Begründung erscheinen verschiedene Bestimmungen des Allgemeinen Landrechtes als verletzt, in erster Reihe § 364 A.L.R. I. 5 durch unrichtige Anwendung. Wenn auch der Ausführung der Revisionsklägerin, daß die Aufhebung eines Vertrages durch zufällige Unmöglichkeit der Erfüllung nicht gegen den Willen der Kontrahenten eintreten könne, nicht beizustimmen sein möchte, und wenn man ferner auch mit der Ansicht des Berufungsgerichtes, daß das Mühlengebäude, dessen Übergabe zum 1. April 1890, als zum vertragsmäßigen Anfangspunkte der Pacht, durch den Brand unmöglich geworden war, den Hauptgegenstand des Vertrages gebildet habe, einverstanden sein mag, so ist es doch jedenfalls als rechtsirrig zu bezeichnen, daß die Erfüllung des Vertrages in Ansehung dieses Gebäudes überhaupt für ganz unmöglich geworden erklärt ist. Denn der Vertrag war nach § 259 A.L.R. I. 21 zu erfüllen durch Überlassung des Grundstückes zum Gebrauche und zur Nutzung während der sechs Jahre bis zum 1. April 1896, und diese Leistung war in Ansehung des wesentlichsten Stückes, des Gebäudes, nur zeitweilig unmöglich geworden; es konnte wieder aufgebaut werden, und der Verpächter F. war hierzu

nach §§ 272. 273 A.L.R. I. 21 dem Pächter S., falls dieser nicht vorzog, auf Grund der §§ 273. 383 ebenda vom Vertrage abzugehen, auch verpflichtet. Es ist daher unrichtig, daß das nach dem Brande der Mühle zwischen F. und S. mündlich getroffene Abkommen als ein neuer Pachtvertrag soll gelten müssen.

Läge dies alles aber auch anders, so würde dann doch noch in Betracht kommen, daß § 269 A.L.R. I. 21 unrichtig angewandt worden ist. Denn dieser bestimmt einfach, daß ein auf mehrere Jahre bloß mündlich geschlossener und deshalb an sich unverbindlicher Pachtvertrag durch die Übergabe der Sache auf ein Jahr gültig wird; daß er für dieses Jahr dann nicht in jeder Beziehung gültig sein sollte, dafür gewährt das Gesetz keinen Anhalt. Mit hin bleibt in einem solchen Falle auch für die Anwendung des § 168 A.L.R. I. 5 kein Raum.

Diese Gründe führten zur Aufhebung des angefochtenen Urteils. . . .