

63. Kann, wenn bei einem vor dem 1. Januar 1900 geschlossenen Pachtvertrage der Pächter Kaution geleistet, und nach dem bezeichneten Tage ein mehrfacher Wechsel im Eigentume des Pachtgrundstücks stattgefunden hat, der Pächter von dem ursprünglichen Verpächter verlangen, daß dieser die Kaution an denjenigen herausgebe, der zu dieser Zeit Eigentümer des Pachtgrundstücks ist?

B.G.B. §§ 571. 572.

Einf.-Ges. zum B.G.B. Artt. 170. 172.

VI. Zivilsenat. Ur. v. 8. Januar 1903 i. S. M. (Rl.) w. R. (Bekl.).  
Rep. VI. 293/02.

I. Landgericht Breslau.

II. Oberlandesgericht daselbst.

Der Kläger hatte im Jahre 1898 das Rittergut G. von dem Beklagten R. und den übrigen Miteigentümern des Gutes auf die

tungen dienen sollte. Frgend welche besonderen Umstände, welche die Auslegung, daß im Falle der Veräußerung des Pachtgutes die Kaution ohne weiteres dem Kläger zurückzugeben sei, rechtfertigen könnten, sind von diesem auch gar nicht behauptet worden.

Der primäre Klagantrag, daß die Kaution an den Kläger selbst zurückgezahlt werde, ist hiernach unbegründet.

Was dagegen die Frage anlangt, ob der Kläger Herausgabe der Kaution an die jetzige Eigentümerin des Pachtgutes verlangen könne, so ist es nicht zutreffend, wenn die Vorinstanz annimmt, es sei für ihre Entscheidung allein das im Jahre 1898 geltend gewesene Recht maßgebend. Der Vertrag, durch den das Gut G. an den Generalkonsul D. verkauft wurde, ist nach dem 1. Januar 1900 geschlossen worden; die Frage, welche rechtlichen Wirkungen er hervorgebracht hat, ist daher, mindestens soweit es sich um das Verhältnis zwischen den Verkäufern und dem Käufer handelt, unzweifelhaft allein nach dem seit dem 1. Januar 1900 geltenden Rechte zu beurteilen, und daselbe gilt von den Rechtsgeschäften, durch welche das Gut nachher noch zweimal veräußert worden ist. Gemäß der Bestimmung in § 572 Satz 1 B.G.B. hat somit jeder der drei in Betracht kommenden Kaufverträge, sofern nichts Abweichendes bestimmt war, die Folge gehabt, daß jedesmal der Verkäufer gegenüber dem Käufer verpflichtet wurde, diesem die vom Kläger bestellte Kaution auszuantworten, soweit sie nicht dem jeweiligen Verkäufer wegen diesem verbliebener Forderungen an den Pächter haftete. Soweit nicht diese Beschränkung entgegenstand, hätte somit, nachdem das Gut schließlich in das Eigentum der Terrain-Aktiengesellschaft G. gelangt war, die Kaution an diese abgeliefert werden, also dasjenige eintreten müssen, was der Kläger durch den zweiten Solutionsmodus, den er dem Beklagten zur Wahl stellt, herbeiführen will.

Hiernach ist . . . vor allem entscheidend, ob das Recht, zu verlangen, daß der Bestimmung in § 572 Satz 1 B.G.B. entsprochen werde, auch dem Kläger dem Beklagten gegenüber zusteht.

Das Berufungsgericht hat ausgesprochen, die Frage, ob der Beklagte die vom Kläger bestellte Kaution der jetzigen Eigentümerin des Gutes herausgeben müsse, könne nur zwischen dieser und dem Beklagten zum Austrag gebracht werden, und hat offenbar auch diese Frage nach dem früheren Rechte entscheiden wollen. Gründe hat es

jedoch für seine Auffassung nicht angegeben, obwohl dieselbe, namentlich was das maßgebende Recht anlangt, keineswegs so zweifellos ist, wie das Oberlandesgericht anzunehmen scheint.

Wenn ein am 1. Januar 1900 verpachtetes Grundstück nach diesem Tage veräußert worden ist, so hat nach Art. 172 Einf.-Gef. zum Bürgerlichen Gesetzbuche der Pächter gegenüber dem Erwerber mindestens die Rechte, welche das Bürgerliche Gesetzbuch in einem seiner zeitlichen Herrschaft allein unterstehenden Falle dem Pächter einräumt; älteres Recht kommt nur zur Anwendung, soweit es dem Pächter günstiger ist. Bestritten ist, ob bei einem vor dem 1. Januar 1900 abgeschlossenen Pachtvertrage auch der Erwerber kraft Gesetzes gegenüber dem Pächter in die sich während seines Eigentums aus dem Pachtverhältnisse ergebenden Rechte des ursprünglichen Verpächters eintritt, der Pächter also ihm gegenüber auch nach Maßgabe des Bürgerlichen Gesetzbuchs (§ 571 Abs. 1) verpflichtet wird. Die Frage wird u. a. in Pland's Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch in Bem. 3 zu Art. 172 des Einführungsgesetzes, auch wohl von Mittelstein, Mietrecht S. 236 flg., verneint. Von anderen wird sie bejaht, und diese Ansicht entweder auf Art. 172 Einf.-Gef., oder aber darauf gestützt, daß, wenn ein Grundstück unter der Herrschaft des neuen Rechtes veräußert werde, die Wirkungen dieses Rechtsaktes allgemeinen Grundsätzen gemäß nach eben diesem Rechte beurteilt werden müßten, und daher, ohne daß es insoweit einer besonderen Bestimmung bedurft hätte, auf das Verhältnis zwischen dem Pächter und dem Erwerber die Vorschrift in § 571 Satz 1 anzuwenden sei. Die letztere Ansicht ist insbesondere von Habicht, Die Einwirkung des Bürgerlichen Gesetzbuchs auf zuvor entstandene Rechtsverhältnisse, 3. Aufl. S. 287 flg., vertreten worden.

Vgl. sonst noch Cosack, Lehrbuch des Bürgerlichen Rechts 3. Aufl. Bd. 2 § 243 Zusatz S. 295; Brückner, Miete 2. Aufl. S. 173 flg.; Neumann, Bürgerliches Gesetzbuch 3. Aufl. Bd. 3 Bem. 3 zu Art. 172 Einf.-Gef.

Ist dieser Ansicht zu folgen, dann ist auch kaum die Konsequenz abzulehnen, daß die Frage, ob in einem Falle der in Rede stehenden Art der Pächter gegenüber dem ursprünglichen Verpächter ein selbständiges Recht darauf habe, daß dieser die Kaution an den Erwerber des Pachtgrundstücks verabfolge, ebenfalls nach neuem Rechte zu ent-

scheiden sei, und es würde dann zu erörtern bleiben, ob der vielfach vertretenen Meinung, daß nach § 572 B.G.B. dem Pächter ein solches Recht zustehen,

vgl. Goldmann und Lienthal, Das Bürgerliche Gesetzbuch 2. Aufl. S. 586 Anm. 14; Ortman, das Recht der Schuldverhältnisse, Bem. 2 zu § 572; Ruhlenbeck, Das Bürgerliche Gesetzbuch Bem. 2 zu § 572; Türcke u. Niedensühr, Das Bürgerliche Recht, Bd. 2 Bem. 1 zu § 572, und die Monographien über Mietrecht von Mittelstein, S. 281, Fränkel, S. 75, Fulb, S. 214, beizutreten sei.

Indes bedarf es einer näheren Erörterung und einer Beantwortung der vorstehend bezeichneten Fragen nicht, da, auch wenn man sie bejaht, zu einem dem Kläger günstigen Ergebnisse nicht zu gelangen ist. Denn das Recht des letzteren würde nie weitergehen können, als darauf, daß der Beklagte die durch den Verkauf des Gutes G. bezüglich der Ablieferung der Kaution für ihn entstandene Verpflichtung erfülle; diese Verpflichtung aber geht nur dahin, daß er die Kaution an denjenigen, welcher von ihm und den übrigen Personen, die das Gut mit ihm besaßen, dieses gekauft hat, also an den Generalkonsul D., übergebe. Zu den späteren Erwerbem des Gutes, speziell zu der Terrain-Aktiengesellschaft G., steht der Beklagte bezüglich der Kaution in keinem Schuldverhältnisse; sie könnten von ihm unmittelbar die Herausgabe der Kaution nur fordern, wenn ihnen die insoweit dem Käufer D. erwachsenen Rechte abgetreten worden wären, und daß dies geschehen sei, ist in den Vorinstanzen in keiner Weise behauptet worden. Es erscheint auch ganz ausgeschlossen, ohne weiteres dem Beklagten zuzumuten, die Kaution unmittelbar an den letzten Erwerber abzuliefern, da die Möglichkeit nicht ausgeschlossen ist, daß D. oder seine unmittelbare Rechtsnachfolgerin berechtigt sein würde, wegen ihnen an den Kläger aus dem Pachtverhältnisse zustehender Ansprüche die Herausgabe der Kaution ganz oder teilweise zu verweigern.

Ein weitergehendes Recht, als das, Verabfolgung der letzteren an D. zu verlangen, würde dem Kläger auch dann, wenn überall das frühere Recht zu grunde zu legen wäre, keinesfalls zustehen; es ist auch der Versuch, etwas Gegenteiliges darzutun, von der Revision nicht unternommen worden. Da auf dasjenige, was der Kläger

hiernach bezüglich des Kautionskapitals höchstens zu verlangen berechtigt gewesen wäre, die Klage nicht gerichtet worden ist, war insoweit die Entscheidung der Vorinstanz zu bestätigen.

Zweifellos begründet erscheint dagegen die Klage bezüglich der geforderten bisher fällig gewordenen Zinsen. Nach dem Pachtvertrage ist der Beklagte, und zwar als Gesamtschuldner, verpflichtet, die Kaution mit 4 Prozent jährlich zu verzinsen und die Zinsen halbjährlich je am 1. Oktober und 1. April jedes Jahres an den Kläger zu bezahlen. Das Berufungsurteil läßt jede Andeutung vermischen, warum auch die Klage wegen der Zinsen abgewiesen worden ist; es tritt durch diese Abweisung mit der in den Gründen ausgesprochenen Meinung, daß durch den Verkauf des Gutes an den Verpflichtungen des Beklagten nichts geändert worden sei, direkt in Widerspruch. Es ist auch von letzterem nichts behauptet worden, was seine Verpflichtung zur Zinszahlung ausschließen könnte. Er hat das Kautionskapital nicht an einen der späteren Erwerber des Gutes abgeliefert; es würde ihn übrigens weder eine solche Ablieferung, noch ein mit seinem Rechtsnachfolger getroffenes Abkommen, durch welches dieser die weitere Verzinsung übernommen hätte, von seinen Verpflichtungen gegenüber dem Kläger befreit haben, weder nach dem früheren, noch nach dem jetzt geltenden Rechte (§ 571 Abs. 2 B.G.B.).

Erstreckt werden kann die Verurteilung aber nur auf die bisher fällig gewordenen Zinsraten, also auf die Zinsen bis zum 30. September 1902; eine Klage auf Feststellung bezüglich der späteren Zinsen ist nicht erhoben.“ . . .