

92. Kann der Untermieter im Konkurs des Untervermieters einen Schadenersatzanspruch als Masseschuld geltend machen, wenn der Untermietvertrag dadurch vorzeitig sein Ende erreicht, daß der Hauptmietvertrag im Wege des § 19 R.D. aufgelöst wird?

R. D. §§ 19, 21, 26, 59, 126.

Zw. B. G. § 57.

B. G. B. § 556 Abs. 3.

III. Zivilsenat. Ur. v. 31. Januar 1908 i. S. B. (Kl.) w. F. F. & Co. Konkursverw. (Bekl.). Rep. III. 245/07.

I. Landgericht Offenburg.

II. Oberlandesgericht Karlsruhe.

Der Kläger hatte von der Firma F. F. & Co. in D. mittels Pachtvertrages vom 15. November 1903 eine Gerberei mit Lohmühle, Zureicherei, Kontor und allen sonstigen Gebäulichkeiten, einschließlich Wasserkraft, Dampfheizung, Maschinen und Geräte, auf zehn Jahre, vom 15. November 1903 bis zum 15. November 1913, gepachtet. Die Gerberei gehörte dem Kaufmann Franz F. jr. in D. von dem sie die Firma F. F. & Co. ihrerseits gepachtet hatte. Über

das Vermögen des Inhabers der Firma F. F. & Co. wurde am 9. November 1905 das Konkursverfahren eröffnet. Zu dieser Zeit war die Gerberei dem Kläger längst überlassen. Der Konkursverwalter schloß mit dem Hauptverpächter Franz F. jr. am 23. November 1905 einen Vertrag, durch den der Hauptpachtvertrag über die Gerberei aufgehoben wurde. Einer vom Konkursverwalter am 26. November 1905 auch dem Kläger gegenüber ausgesprochenen Kündigung des Unterpachtvertrages widersprach dieser unter Berufung auf § 21 R.D. Die Verhandlungen zwischen Franz F. jr. und dem Kläger über den Abschluß eines neuen Pachtvertrages scheiterten. Im Juli 1906 hat der Kläger auf Verlangen von Franz F. jr. die Gerberei geräumt.

Er verlangt mit der Klage Schadensersatz wegen Nichterfüllung des noch bis zum 15. November 1913 laufenden Pachtvertrages, und zwar Zahlung von 14000 M aus der Konkursmasse als Masseschuld.

Beide Vorinstanzen haben die Klage abgewiesen. Die Revision ist zurückgewiesen worden aus folgenden

Gründen:

„Der Kläger verlangt mit der vorliegenden Klage Zahlung von Schadensersatz wegen Nichterfüllung eines Pachtvertrages und begehrt diese Zahlung aus der Konkursmasse als Masseschuld. Das Berufungsgericht hat es unentschieden gelassen, ob dem Kläger überhaupt ein Anspruch auf Schadensersatz erwachsen sei; es hat die Klage abgewiesen, weil jedenfalls keine Masseschuld begründet sein würde. Dieser Entscheidung war im Ergebnis beizutreten. Wenn es sich als richtig erweist, daß aus der Nichterfüllung des Pachtvertrages dem Kläger keine Masseforderung erwachsen ist, so würde er mit einem etwaigen Entschädigungsanspruche, als einer bloßen Konkursforderung, auf den in § 12 R.D. vorgezeichneten Weg der Teilnahme am Konkurs angewiesen sein, eine Befriedigung außerhalb des Konkursverfahrens durch Klage auf Zahlung der vollen Entschädigung aus der Konkursmasse nicht verlangen können.

Nach § 59 R.D. sind Masseschulden:

1. die Ansprüche, welche aus Geschäften oder Handlungen des Konkursverwalters entstehen;

2. die Ansprüche aus zweiseitigen Verträgen, deren Erfüllung zur Konkursmasse verlangt wird oder für die Zeit nach der Eröffnung des Verfahrens erfolgen muß;
3. die Ansprüche aus einer rechtlosen Bereicherung der Masse.

Von diesen Fällen kommt der dritte, wie ohne weiteres klar ist, nicht in Betracht. Der Kläger hat sich auf die Nr. 1 und 2 des § 59 berufen. Nach dem unstreitigen Sachverhalte ist die Nichterfüllung des Pachtvertrages zwischen den Parteien darauf zurückzuführen, daß der Konkursverwalter durch Vertrag mit dem Eigentümer des in Unterpacht gegebenen Grundstückes den Hauptpachtvertrag aufgehoben hat. Die Nichterfüllung des Unterpachtvertrages beruht also auf einer Handlung des Konkursverwalters, und ein daraus etwa entstandener Anspruch auf Schadloshaltung würde aus einer Handlung des Konkursverwalters entstanden sein. Der Fall des § 59 Nr. 1 läge demnach an sich vor. Was nun § 59 Nr. 2 anlangt, so ist es allerdings richtig, daß der Pachtvertrag zwischen den Parteien einen zweiseitigen Vertrag darstellt, dessen Erfüllung gemäß § 21 R.O. für die Zeit nach der Konkursöffnung zur Konkursmasse erfolgen mußte. Fraglich bleibt aber, ob trotz dieses Sachverhaltes § 59 Nr. 2 um deswillen nicht angewendet werden kann, weil der mit der Klage verfolgte Anspruch nicht die Erfüllung des Pachtvertrages zum Gegenstande hat, sondern eine Entschädigung wegen Nichterfüllung betrifft (vgl. Entsch. des R.G.'s in Zivil. Bd. 32 S. 1 flg.). Indessen kann diese Frage hier unentschieden bleiben, weil im gegebenen Falle, auch wenn an sich der Tatbestand des § 59 Nr. 2, ebenso wie der des § 59 Nr. 1, vorliegen sollte, doch die Entstehung einer Masse Schuld durch das Eingreifen der Bestimmung in § 26 R.O. ausgeschlossen wird, wonach eine Forderung wegen Nichterfüllung einer Verbindlichkeit, die infolge der Eröffnung des Konkursverfahrens eintritt, nur als Konkursforderung geltend gemacht werden kann. Denn es muß mit dem Gerichte erster Instanz angenommen werden, daß die Nichterfüllung des Pachtvertrages des Klägers mit der Firma F. F. & Co. in der That eine Folge der Konkursöffnung im Sinne des § 26 gewesen ist, weil die Aufhebung des Hauptpachtvertrages, die die Nichterfüllung des Unterpachtvertrages nach sich zog, vom Konkursverwalter und dem Eigentümer des Pachtgegenstandes durch Aus-

übung der ihnen in § 19 R.D. beigelegten Befugnisse herbeigeführt worden ist.

Richtig ist, daß der Unterpachtvertrag des Klägers gemäß § 21 Abs. 1 R.D. seine Wirksamkeit auch nach der Konkursöffnung der Konkursmasse gegenüber behielt, also durch die Konkursöffnung unmittelbar nicht berührt wurde. Damit ist aber nicht ausgeschlossen, daß er durch die Einwirkung des § 19 mittelbar infolge der Konkursöffnung sein Ende erreichen könnte. Und es ist allgemein anerkannt, daß § 26 auch dann Anwendung findet, wenn die Nichterfüllung einer Verbindlichkeit nur mittelbar eine Folge der Konkursöffnung ist (vgl. Motive zum Entwurf der R.D. S. 93; Jaeger, R.D. § 26 Anm. 9 und 19). Als Fälle solcher mittelbaren Einwirkung der Konkursöffnung im Sinne des § 26 werden in der Rechtslehre allgemein angeführt: die Ablehnung der Vertragserfüllung durch den Konkursverwalter nach § 17, die vorzeitige Kündigung nach den §§ 19 und 22, die Veräußerung mit nachfolgender Kündigung des Erwerbers gemäß § 21 Abs. 3 R.D. Zugugeben ist, daß diese Fälle von dem im gegenwärtigen Streite vorliegenden Falle insofern eine rechtliche Verschiedenheit aufweisen, als bei ihnen die Nichterfüllung des Vertrages die Folge einer im Gesetze ausdrücklich ausgesprochenen konkursrechtlichen Sondernorm ist, während im Falle des vom Gemeinschuldner als Vermieter abgeschlossenen Untermietvertrages zwar die vorzeitige Aufhebung des Hauptmietvertrages auf der im Konkursrechte begründeten Sondernorm beruht, die Einwirkung auf den Untermietvertrag aber erst durch das allgemeine bürgerliche Recht zur Geltung kommt. Trotzdem liegt auch im letzteren Falle eine mittelbare Folge der Konkursöffnung vor, weil die Wirkung des im allgemeinen bürgerlichen Rechte begründeten Rechtsatzes, hier des § 556 Abs. 3 B.G.B., erst durch die konkursrechtliche Sondernorm des § 19 ermöglicht wird.

Gegen diese Auffassung kann man nicht, wie es der Kläger in der Berufungsinstanz getan hat, anführen, daß nach ihr § 21 Abs. 1 in jedem Falle einer Untermiete unanwendbar werde, daß §§ 19 und 21 sich mit gleicher Kraft gegenüberstünden, eine gesetzliche Anordnung aber, die dem § 19 das Übergewicht verleihe, fehle. Der § 21 behält seine Wirkung für alle Fälle der Untermiete, in denen es nicht zu einer Aufhebung des Hauptmietvertrages kommt. Der Zweck und der

Inhalt der gesetzlichen Vorschriften läßt aber überhaupt erkennen, daß dem § 19 gegenüber dem § 21 Abs. 1, wenn beide im Falle der Untermiete zusammentreffen, das Übergewicht beizulegen ist. Der Mietvertrag ist zwar unter den Voraussetzungen des § 21 Abs. 1 auch der Konkursmasse gegenüber wirksam. Das Recht des Mieters dauert auch für die Zeit nach der Konkursöffnung fort. Für den Fall nun, der die Regel bildet, daß der Gemeinschuldner der Eigentümer des vermieteten Grundstückes ist, hat das Gesetz das Recht des Mieters gewissen Einschränkungen unterworfen, ohne die das allgemeine Interesse aller Gläubiger, das in einer wirtschaftlich möglichst vorteilhaften Durchführung des Konkurses besteht, Schaden leiden würde. Der Konkursverwalter hat nach § 126 R.O. das Recht, das vermietete Grundstück im Wege der Zwangsversteigerung veräußern zu lassen. Eine solche Zwangsversteigerung hat zur Folge, daß der Mieter, obgleich er an sich den § 21 Abs. 1 für sich hat, das Grundstück räumen muß, wenn der Ersteher gemäß § 57 Zw.V.G. den Mietvertrag kündigt. Dieselbe Wirkung hat nach § 21 Abs. 3 R.O. eine freiwillige Veräußerung, die der Konkursverwalter vornimmt. Diese Einschränkungen der in § 21 Abs. 1 ausgesprochenen Rechtsfolge dienen dem Zwecke, einer möglichst vorteilhaften Verwertung des zur Konkursmasse gehörigen Grundvermögens den Weg zu ebnen. Und deshalb ist auch der auf Grund der §§ 126 und 21 Abs. 3 R.O. in Verbindung mit § 57 Zw.V.G. aus seinem Rechte entsetzte Mieter nach einstimmiger Meinung darauf angewiesen, seine etwaigen Entschädigungsansprüche als Konkursforderung geltend zu machen.

Vgl. die Kommentare zur R.O. von Jaeger § 21 Anm. 22, § 59 Anm. 4; Petersen u. Kleinfeller § 21 Bem. 9; Wilnowski-Kurkbaum § 59 Bem. 4; Wolff § 21 Anm. 7.

Ebenso dient aber auch das außerordentliche Kündigungsrecht des Konkursverwalters, von dem § 19 handelt, den allgemeinen Interessen der Gläubiger, dem Zwecke, das Vermögen des Gemeinschuldners möglichst hoch zu verwerten und deshalb dem entgegenstehende Mietverträge zu lösen (Entsch. des R.G.'s in Zivilf. Bd. 56 S. 247). Wie der Konkursverwalter durch Mietverträge über Grundstücke des Gemeinschuldners, die nach § 21 an sich bestehen bleiben, nicht gehindert werden soll, diese Grundstücke im Interesse aller Gläubiger

vorteilhaft zu verwerten, so darf er auch nicht durch Untermietverträge über Sachen, die der Gemeinschuldner seinerseits gemietet hatte, gehindert werden, drückende und der Masse nachteilige Mietverpflichtungen im Rahmen des § 19 zu lösen. Die wirtschaftlichen Ziele des § 19 würden aber nicht erreicht werden, wenn der Untermieter, der nach Auflösung des Hauptmietvertrages gemäß § 556 Abs. 3 B.G.B. den Mietgegenstand herausgeben muß, seinen Ersatzanspruch als Masse Schuld geltend machen könnte. Wollte man dies zulassen, so würde sich das eigentümliche Ergebnis herausstellen, daß sich der Mieter, der ein dem Gemeinschuldner eigentümlich gehöriges Grundstück gemietet hat und infolge der Veräußerung des Grundstückes durch den Konkursverwalter aus dem Grundstücke weichen muß, wegen seiner Entschädigungsforderung mit der Konkursdividende begnügen muß, der Mieter aber, der ein dem Gemeinschuldner von dritter Seite vermietetes Grundstück gemietet hat und infolge der Auflösung des Hauptmietvertrages das Grundstück räumen muß, seine volle Entschädigung aus der Konkursmasse entnehmen könnte. Daß dieses Ergebnis dem Willen des Gesetzes entspräche, kann nicht angenommen werden. Es wird vermieden, wenn man die durch § 19 mittelbar herbeigeführte Nichterfüllung des Untermietvertrages in gleicher Weise, wie die durch § 126 oder § 21 Abs. 3 herbeigeführte Nichterfüllung eines Hauptmietvertrages, der Vorschrift des § 26 unterstellt. Nicht zu bezweifeln ist allerdings, daß durch die Bestimmung des § 19 die Stellung des Untervermieters in umfassenderer Weise beschränkt wird, als durch die Bestimmungen des § 126 oder § 21 Abs. 3 die Stellung eines Mieters, der vom Gemeinschuldner als dem Eigentümer gemietet hat. Dies beruht auf der Verschiedenheit der gesetzlichen Anordnungen.

Auf Grund der vorstehenden Erwägungen muß der Satz anerkannt werden, daß die durch die Ausübung der Kündigungsbefugnis des § 19 erzielte Auflösung des Hauptmietvertrages und die dadurch herbeigeführte Nichterfüllung des Untermietvertrages mittelbar eine Folge der Konkursöffnung im Sinne von § 26 R.D. ist, und daß deshalb daraus nicht eine Masse Schuld, sondern nur eine Konkursforderung entstehen kann.

Im vorliegenden Falle ist nun der Hauptpachtvertrag nicht durch Kündigung und Ablauf der Kündigungsfrist zu Ende gegangen, son-

bern durch einen Vertrag des Konkursverwalters mit dem Eigentümer des Grundstückes aufgehoben worden. Diese besondere Gestaltung kann aber die Anwendung des § 26 nicht ausschließen, weil auch der vom Konkursverwalter geschlossene Aufhebungsvertrag als eine Verwirklichung der ihm in § 19 beigelegten Befugnis, den Vertrag vorzeitig zur Aufhebung zu bringen, angesehen werden muß. Das Wesentliche der in § 19 enthaltenen konkursrechtlichen Sonderbestimmung ist das in Satz 1 ganz allgemein festgesetzte Kündigungsrecht, das Recht, den Vertrag vorzeitig aufzuheben. Diese Möglichkeit ist die mit der Konkursöffnung verbundene Folge. Die in Satz 2 bezeichneten gesetzlichen oder vertragsmäßigen Kündigungsfristen haben mit der grundsätzlichen Rechtsänderung nichts zu tun; sie sollen nur die wirtschaftlichen Interessen des Gemeinschuldners und der anderen Vertragspartei in bezug auf künftige anderweite Maßnahmen angemessen schützen. Es behält also § 26 auch für das vorliegende Sachverhältnis seine Bedeutung, und daraus folgt, daß der erhobene Masseanspruch dem Kläger nicht zusteht.“ . . .