

25. 1. Hat der Mieter eines Grundstücks nach § 556 Abs. 2 BGB. auch dann kein Zurückbehaltungsrecht, wenn er den Mietvertrag wirksam angefochten hat?

2. Ist das Zurückbehaltungsrecht aus § 273 BGB. zulässig, obwohl der Gegenanspruch des Beklagten durch eine Hypothek genügend gesichert ist?

III. Zivilsenat. Urtr. v. 12. Juni 1914 i. S. D. (Rl.) w. B. (Bekl.).  
Rep. III. 47/14.

- I. Landgericht Oln.
- II. Oberlandesgericht daselbst.

Durch notariellen Vertrag vom 1. Oktober 1912 verpachteten die Eheleute Josef D. den Beklagten das Grundstück Hohenstaufenring 22 in Eöln mit dem Hotel H. einschließlich des Wirtschaftsz- und Hotelinventars für die Zeit vom 1. Oktober 1912 bis 30. September 1917. Der Zins wurde auf 18000 M jährlich festgesetzt, für das erste Halbjahr aber auf 8000 M ermäßigt; er sollte für das erste Halbjahr sofort, sonst vierteljährlich im voraus bezahlt werden und, wenn die Pächter mit einer Rate länger als zwei Wochen rückständig wären, sollten die Verpächter berechtigt sein, ohne weitere Fristsetzung vom Vertrage zurückzutreten und Schadenersatz zu beanspruchen. Zur Sicherung der Ansprüche der Verpächter aus dem Pachtvertrage sollten die Pächter eine Sicherheit von 10000 M leisten, wovon die Hälfte sofort an die Verpächter zu deren freier Verfügung zu zahlen und der Rest in Vierteljahrstraten von 500 M, beginnend mit dem 1. Januar 1916, bei einer bestimmten Sparkasse zu hinterlegen war. Andererseits bewilligten die Verpächter den Pächtern die Eintragung einer Höchstbetragshypothek von 10000 M an dem Pachtgrundstücke zur Sicherung aller ihrer Ansprüche aus dem Vertrage. Diese Hypothek wurde am 25. November 1912 in das Grundbuch eingetragen.

Durch notariellen Vertrag vom 6. November 1912 bestellten die Verpächter dem Kläger Jean D. den Nießbrauch an dem Pachtgrundstück auf die Zeit von 5 Jahren vom 1. Januar 1913 ab.

Mit der Behauptung, daß die Beklagten von dem bei Beginn der Pacht zu zahlenden Pachtzinse 3193,50 M und die am 1. April 1913 fälligen 4500 M sowie die fälligen Raten der zweiten Rationshälfte nicht gezahlt hätten, kündigte der Kläger am 15. April 1913 den Beklagten das Pachtverhältnis fristlos und erhob Klage mit dem Antrage, die Beklagten zur Herausgabe des Pachtgrundstücks und zur Bewilligung der Löschung der zu ihren Gunsten eingetragenen Sicherungshypothek zu verurteilen. Den letzteren Antrag begründete er damit, daß eine durch die Hypothek gesicherte Forderung für die Beklagten nicht entstanden sei.

Die Beklagten fochten den Pachtvertrag an, weil sie von Josef D. durch bewußt falsche Angaben über die Höhe des Wein- und Bierumfages zu dem Vertragsschlusse bestimmt worden seien, und machten ein Zurückbehaltungsrecht wegen ihres Anspruches auf Rückzahlung

der von ihnen entrichteten 8000 *M* sowie auf Ersatz ihrer Auslagen und Aufwendungen geltend.

Das Landgericht hat durch Teilmittel die Beklagten zur Herausgabe des Grundstücks mit Gebäuden nebst dem ihnen von den Eheleuten Josef D. übergebenen Wirtschaft- und Hotelinventar verurteilt, die Verhandlung über den Rechtsstreit im übrigen aber bis zur Entscheidung einer von den Beklagten gegen den Kläger erhobenen Vollstreckungsgegenklage ausgesetzt. Das Berufungsgericht hat den Kläger mit seinem Antrag auf Herausgabe abgewiesen. Dieses Urteil wurde auf die Revision des Klägers aufgehoben und die Sache zur andern Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Gründe:

„Das Berufungsgericht hält die Anfechtung des Pachtvertrags wegen arglistiger Täuschung für begründet, deshalb den § 556 Abs. 2 BGB., der dem Grundstücksmieter ein Zurückbehaltungsrecht versagt, für unanwendbar und weist die Klage auf Grund des Zurückbehaltungsrechts ab, weil den Beklagten nach Abzug einer angemessenen Vergütung für die Benutzung des Pachtgegenstandes, die sich höchstens auf 7956 *M* belaufe, noch ein Restanspruch auf Erstattung ihrer mindestens 9806,50 *M* betragenden Zahlungen und Auslagen übrig bleibe; danach sei das Verlangen des Klägers, daß die Beklagten ohne weiteres zur Herausgabe des Hotelrestaurants verurteilt würden, nicht begründet.

Von diesen Ausführungen wird die erste, nämlich die Feststellung der Nichtigkeit des Pachtvertrags infolge der Anfechtung wegen arglistiger Täuschung, von der Revision nicht angefochten. Die Revisionsangriffe richten sich lediglich gegen die Entscheidung über das Zurückbehaltungsrecht der Beklagten. Der Kläger hat allerdings das Vorliegen des nach § 273 BGB. erforderlichen rechtlichen Zusammenhanges zwischen seinem Klagenanspruch und den Gegenansprüchen der Beklagten nicht in Zweifel gezogen. Trotz der Nichtigkeit des Pachtvertrags bestehen in dieser Hinsicht keine Bedenken (vgl. RGZ. Bd. 72 S. 65). Er hat auch nicht bestritten, daß die Beklagten ihre Gegenansprüche ihm entgegenhalten und nicht etwa nur gegenüber ihren Vermietern geltend machen können. Er hält aber in Übereinstimmung mit dem Landgericht und aus den von

diesem angeführten Gründen die Vorschrift des § 556 Abs. 2 auf den gegebenen Fall trotz der wirksamen Anfechtung des Pachtvertrags für anwendbar und leugnet deshalb die Zulässigkeit des Zurückbehaltungsrechts. Die Ausführungen des Landgerichts gehen nämlich dahin: der § 556 Abs. 2 verdanke seine Entstehung den Erwägungen, daß der dem Vermieter durch die Zurückhaltung drohende Schaden nicht im Verhältnis stehe zu den Ansprüchen des Mieters, daß das Zurückbehaltungsrecht Anreiz zu Schikanen biete und daß der Mieter durch den Grundbesitz des Vermieters genügend gesichert sei (Prot. Bd. 2 S. 189); wer also einem anderen ein Grundstück mietweise überlasse, solle sich darauf verlassen dürfen, daß es ihm nach Erlöschen des Mietvertrags ohne Einwendung zurückgegeben werden müsse. Dabei könne es keinen Unterschied machen, ob der Mietvertrag infolge Zeitablaufs oder Kündigung nur für die Zukunft erlösche oder ob er infolge einer von dem Mieter erklärten Anfechtung mit rückwirkender Kraft weggefallen sei. Gerade der gesetzgeberische Zweck, Schikanen vorzubeugen, zwingt zu dieser Auslegung des § 556 Abs. 2, da es sonst dem Mieter ein leichtes wäre, durch Erklärung einer Anfechtung sich den weiteren Besitz des Grundstücks zu sichern, bis die Grundlosigkeit der Anfechtung im Prozesse festgestellt werde; nur dann sei die Anwendbarkeit des § 556 Abs. 2 zu verneinen, wenn der Kläger von vornherein nicht aus dem Mietvertrage, sondern aus dem Eigentum oder einem sonstigen dinglichen Rechte klage, weil er dadurch selbst auf die Wohlthat des § 556 Abs. 2 verzichte (vgl. Jur. Woch. 1907 S. 100).

Dem kann nicht beigespflichtet werden. Der § 556 Abs. 2 bestimmt eine Ausnahme von der allgemeinen Regel des § 273 (vgl. Prot. Bd. 2 S. 189) lediglich für den Grundstücksmietvertrag, nicht für den Mietvertrag über bewegliche Sachen und nicht für ein sonstiges Rechtsverhältnis, auf Grund dessen eine Partei der anderen ein Grundstück zur Benutzung überlassen hat, obwohl auch bei ihnen ein den Zurückfordernden schwer schädigendes, schikanöses Vorschützen eines Zurückbehaltungsrechts vorkommen kann. Die zweite Kommission hat einen Antrag, die Bestimmung des § 556 Abs. 2 auf die Grundstücksleihe für entsprechend anwendbar zu erklären, abgelehnt, weil sie bei der Seltenheit der Gebrauchslleihe eines Grundstücks ein Bedürfnis für die Anwendung dieser Vorschrift auf die

Leihe nicht anerkannte (Prot. Bd. 2 S. 275); deshalb hat das Reichsgericht bereits ausgesprochen daß dem Entleiher eines Grundstücks ein Zurückbehaltungsrecht nach Maßgabe des § 273 zusteht (RGZ. Bd. 65 S. 276 flg.). Ist aber die Vorschrift des § 556 Abs. 2 lediglich eine aus besonderen Zweckmäßigkeitsgründen getroffene, eng begrenzte Ausnahmebestimmung, so ist ihre Anwendung auf den im Gesetze bestimmten Fall zu beschränken und nicht auf andere Fälle zu erstrecken. Von § 556 Abs. 2 betroffen ist aber nur der Fall, daß die Klage auf Herausgabe des Grundstücks auf einen Mietvertrag gestützt und aus diesem Gesichtspunkt auch begründet ist. Es genügt weder, daß der Beklagte auf Grund eines Mietvertrags in den Besitz des Grundstücks gelangt ist, auf dessen Rückgabe er verklagt wird, noch daß der Kläger mit seiner auf einen Grundstücksmietvertrag gestützten Klage aus einem anderen Rechtsgrunde durchdringt. Ersteres ist bereits vom Reichsgericht in dem von dem Landgericht erwähnten Urteile vom 15. Dezember 1906, Rep. V. 352/06 (Jur. Woch. 1907 S. 100 Nr. 2) ausgesprochen worden. Dort ist die Bestimmung des § 556 Abs. 2 für nicht anwendbar erklärt, wenn der Vermieter nicht aus dem Mietvertrage, sondern aus seinem Eigentum klagt, weil der Beklagte ein Recht darauf habe, der Klage alle Einreden entgegenzusetzen, die das Recht der angelegten Klage, also in dem gegebenen Falle der Eigentumsklage, zulasse. Und für letzteres spricht die Erwägung, daß der Kläger nicht durch die Behauptung eines in Wahrheit nicht bestehenden Mietverhältnisses dem Beklagten Einreden abschneiden kann. Stellt sich der Klagantrag aus einem anderen als dem vom Kläger in erster Linie geltend gemachten rechtlichen Gesichtspunkt als begründet dar, so ist auch die Zulässigkeit der Einwendungen aus diesem heraus zu beurteilen. Da nun hier infolge der begründeten Anfechtung des Mietvertrags ein Mietverhältnis nicht gegeben ist (§ 142 BGB.), hat das Berufungsgericht die Vorschrift des § 556 Abs. 2 zutreffend für nicht anwendbar erklärt.

Der weitere gegen die Zulässigkeit des Zurückbehaltungsrechts gerichtete Revisionsangriff ist dagegen begründet. Die Revision meint, die Beklagten seien durch die zu ihren Gunsten auf Grund des Pachtvertrags bestellte Höchstbetragshypothek von 10000 M bereits genügend gesichert. Dieser Einwand, dessen sachliche Richtigkeit vom

Berufungsgerichte noch nicht geprüft ist, ist an sich begründet. Das Reichsgericht hat bereits in einem Urteile vom 20. Juni 1905 (RGZ. Bd. 61 S. 133) ausgesprochen: der Sicherungszweck, dem das Zurückbehaltungsrecht diene, die Billigkeit und der Grundsatz von Treu und Glauben ließen nicht zu, daß das Zurückbehaltungsrecht übermäßig ausgedehnt werde, ein Gedanke, der im § 320 Abs. 2 für ein nahe verwandtes Rechtsgebiet zu gesetzlichem Ausdrucke gelangt sei und schon der älteren Rechtsprechung zugrunde gelegen habe. Hiermit und mit der Bestimmung des § 273 Abs. 3, nach der der Gläubiger die Ausübung des Zurückbehaltungsrechts durch Sicherheitsleistung abwenden kann, steht es im Einklange, wenn der erkennende Senat schon in einem Urteile vom 5. November 1913 (Rep. III. 297/1913) ein Zurückbehaltungsrecht wegen genügender anderweiter Sicherheit versagt hat. Dementsprechend ist auch hier das Zurückbehaltungsrecht der Beklagten für unzulässig zu erachten, wenn wirklich, was vom Berufungsgerichte noch zu prüfen ist, die hier fraglichen Gegenansprüche zu den durch die Hypothek gesicherten Forderungen gehören und dadurch genügend gesichert sind.

Auf Grund des Zurückbehaltungsrechts durfte der Vorderrichter ferner nicht, wie er getan hat, die Klage abweisen, sondern er mußte nach § 274 die Beklagten zur Herausgabe gegen Verichtigung ihrer Gegenansprüche verurteilen.“ . . .