

BGB § 571

Vereinbart der Verpächter, der seinen Grundbesitz verkauft hat, vor Eintragung des Erwerbers als Eigentümer mit seinem Pächter die Verkürzung der Pachtzeit eines langfristigen Pachtvertrages, so ist die von ihm dafür zugesagte Vergütung nicht eine ohne weiteres kraft Gesetzes auf den Erwerber übergehende Verpflichtung aus dem Pachtverhältnis im Sinne von § 571 BGB.

BGH, Urt. v. 28. Juni 1961 - VIII ZR 46/60 - OLG Schleswig

LG Lübeck

Verkündet am 28. Juni 1961
Hoffmeister, Justizangestellter
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

des Bauern Jakob K [REDACTED] in T [REDACTED] bei M [REDACTED],

Beklagten, Berufungsklägers und Revisionsklägers,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

den Landwirt Wennemar O [REDACTED] und seine Ehefrau Ida,
geb. D [REDACTED] in G [REDACTED], Post M [REDACTED], Kreis P [REDACTED],

Kläger, Berufungsbeklagte und Revisionsbeklagte,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 28. Juni 1961 unter Mitwirkung des
Senatspräsidenten Dr. Pagendarm sowie der Bundesrichter Artl,
Dr. Dorschel, Dr. Mezger und Dr. Messner

für Recht erkannt:

Die Revision des Beklagten gegen das Urteil des
3. Zivilsenats des Schleswig-Holsteinischen Ober-
landesgerichts in Schleswig vom 17. Dezember 1959
wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Revisionsverfahrens fallen dem Be-
klagten zur Last.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Der Beklagte war Eigentümer eines Hofes, den er durch Pachtvertrag vom 7. August 1950 für die Zeit vom 1. Juli 1950 bis 30. Juni 1971 an die Kläger gegen einen Pachtzins von jährlich 6000 DM verpachtet hatte. Daneben hatten die Kläger dem Beklagten ein Darlehen von 10 000 DM gewähren müssen, einen Betrag, den sie selbst aus Landesmitteln erhielten und in spätestens zehn Jahren zurückzuzahlen hatten. Nach dieser Rückzahlung sollte sich die Jahrespacht um 1250 DM erhöhen. Außerdem enthielt der Vertrag (im § 21) folgende Bestimmung:

"Sollte der Verpächter (Beklagte) während der Pachtzeit seinen landwirtschaftlichen Betrieb veräußern oder sollten irgendwelche Zwangsmaßnahmen mit dem Ziele einer Zwangsverwaltung oder Zwangsversteigerung gegen den Verpächter (Beklagten) eingeleitet werden, so ist der Verpächter (Beklagte) verpflichtet, das gewährte Darlehen von 10 000 DM an den Pächter (Kläger) bei vorzeitiger Auflösung des Pachtverhältnisses zurückzuerstatten. Außerdem ist bei einer vorzeitigen Auflösung des Pachtverhältnisses dem Pächter der Gewinn zu erstatten, den er bei ordnungsmäßiger Wirtschaftsführung für den Rest der Pachtzeit erzielt haben würde..."

Das vorhandene (tote und lebende) Inventar übernahmen die Kläger als Pächter mit der Verpflichtung, es bei Pachtende in gleicher Art und Güte zurückzugewähren.

Am 28. März 1955 kündigte der Beklagte den Pachtvertrag wegen teilweiser Nichterfüllung der vertraglichen Verpflichtungen durch die Kläger fristlos. Durch notariellen Vertrag vom 18. April 1955 verkaufte er seinen Hof - ohne Inventar (§ 1 Abs. 2 Satz 4) - an Frau Dora R. mit der Verpflichtung, für die Räumung des Hofes durch die Pächter (Kläger) einzustehen (§ 4). Diese gaben ihn nicht heraus. Der (jetzige) Beklagte erhob deshalb im Juli 1955 gegen die (jetzigen) Kläger beim Landgericht Lübeck Räumungsklage (Akten 2 O 79/55),



die durch Urteil vom 26. Oktober 1955 abgewiesen wurde. Seine Berufung nahm er zurück, nachdem er sich mit den Klägern am 20. Januar 1956 außergerichtlich verglichen hatte.

In diesem Vergleich hoben die Parteien den Vertrag vom 7. August 1950 mit Wirkung vom 30. September 1956 auf (Nr. 1). Die Kläger verpflichteten sich, den Hof am 1. Oktober 1956 zu räumen und an den Beklagten oder an Frau R. herauszugeben (Nr. 2), die am 1. Oktober 1956 fällige Jahrespacht zu Gunsten des Beklagten an Frau R. zu zahlen (Nr. 5 a), die Steuern und die Lasten des Hofes bis zum 30. September 1956 zu zahlen (Nr. 5 a), dem Beklagten bis zum 31. Januar 1956 ein Schlachtschwein zu liefern (Nr. 5 b), für den Fall nicht rechtzeitiger Herausgabe des Hofes dem Beklagten eine Vertragsstrafe von 20 000 DM zu zahlen (Nr. 5 c), auch Frau R. nach Aberntung der Felder zu gestatten, die Bestellungsarbeiten vorzunehmen (Nr. 10). Nach Nr. 3 des Vergleiches überließ der Beklagte den Klägern das zum Hofe gehörende (lebende und tote) Inventar gemäß der Anlage zum Pachtvertrage (vom 7. August 1950) in dem zur Zeit vorhandenen Umfang zur freien Verwertung und verpflichtete sich außerdem (Nr. 4), an die Kläger - die von ihnen im gegenwärtigen Rechtsstreit eingeklagten - 8500 DM zu zahlen.

Über diesen Betrag heißt es im Vergleich, er sei fällig, sobald der Kaufpreis aus dem Verkauf des Hofes gezahlt werde. Außerdem ist bestimmt: "Herr K. (=Beklagter) erteilt hiermit unwiderruflich Anweisung an die Notarin W., zugunsten der Pächter (=Kläger) folgende Zahlungen aus der Hinterlegungssumme des Kaufvertrages (mit Frau R.) zu leisten: a). an die Landesbank und Girozentrale S. : 6000 DM und b) an die Firma C. in O. : 2500 DM". Nach Nr. 9 des Vergleiches sollten mit dieser Regelung alle gegenseitigen Ansprüche der Parteien aus

dem Pachtvertrage vom 7. August 1950 und aus sonstigen Rechtsgründen ausgeglichen und erledigt sein.

Am 15. April 1956 wurde Frau R. als Eigentümerin des Hofes ins Grundbuch eingetragen. Die Kläger gaben am 1. Oktober 1956 den Hof an sie heraus. Zu dieser Zeit war kein zum Hof gehörendes Feld mit Hackfrüchten bestellt. Den auf dem Hof gewonnenen Stalldünger hatten die Kläger vorher verkauft und abfahren lassen. Bei ihrem Auszuge nahmen sie die Einzäunung einer Weide und einer vom Beklagten gepachteten und ihnen am 7. August 1950 unterverpachteten Wiese sowie einen Kükenstall mit. Daraus leiten der Beklagte und Frau R. Schadensersatzansprüche von über 8500 DM her, die der Beklagte im gegenwärtigen Rechtsstreit zur Aufrechnung stellt; die Kläger halten die Aufrechnung wegen Verjährung der Gegenforderungen nicht für zulässig.

Bereits im März 1956 hatte der Beklagte gegen Frau R. Klage auf Schadensersatz erhoben, weil diese der Auszahlung des bei der Notarin W. hinterlegten Kaufpreisrestes von 70 000 DM widersprochen hatte (Akten 2 O 31/56 LG Lübeck). Frau R. verteidigte sich in jenem Rechtsstreit u.a. damit, sie sei durch ihre Eintragung als Eigentümerin am 15. April 1956 gemäß § 571 BGB im Verhältnis zu den Pächtern, den Klägern des gegenwärtigen Rechtsstreites, Schuldnerin der 8500 DM geworden, die der Beklagte den Klägern im Vergleich vom 20. Januar 1956 zuerkannt hatte. Dieses Verfahren endete am 14. November 1956 mit einem gerichtlichen Vergleich, der u.a. folgendes bestimmt:

"I. Der Kläger (hier = Beklagter) hat sich gegenüber den Eheleuten O. (hier = Kläger) ... am 20. Januar 1956 ... verpflichtet, nach ordnungsgemäßer Rückgabe des Pachtgegenstandes am 1. Oktober 1956 DM 8500,00 zu zahlen. Aus diesem Anlaß hat er ... die Notarin W. angewiesen, von der auf ihr Anderkonto eingezahlten Kaufsumme für Rechnung der Eheleute O. einen Teilbetrag von DM 2500,-- an ... M. ... sowie weitere DM 6000,-- an die Landesbank ... auszusahlen.

Die Pächterseheleute O [REDACTED] haben den Hof am 1. Oktober 1956 nicht ordnungsgemäß, sondern in einem Zustand zurückgegeben, der zu Schadensersatzansprüchen in Höhe von mehr als DM 8500,- berechtigt.

Die Parteien verpflichten sich zu gegenseitiger Unterstützung mit allen Kräften bei der Geltendmachung der Schadensersatzforderung, und zwar auch insoweit, als die Beklagte (Frau R [REDACTED]) und/oder der Kläger (=Beklagter) im gegenwärtigen Rechtsstreit) diese Forderung gegenüber etwaigen von den Eheleuten O [REDACTED] bzw. der Firma M [REDACTED] bzw. der Landesbank auf Grund der Vereinbarung vom 20. Januar 1956 geltend gemachten Ansprüchen zur Aufrechnung stellen. Der Kläger (hier Beklagter) widerruft schon hiermit seine der Notarin W [REDACTED] im Vertrage vom 20. Januar 1956 erteilte Anweisung zur Auszahlung von DM 2500,- und DM 6000,-

II. und III.

IV. Die Parteien gehen davon aus, daß die unter Ziffer 1 erwähnten Schadensersatzansprüche mindestens in Höhe von DM 8500,- zu recht bestehen. Für den Fall, daß die Ersatzansprüche in dieser Höhe nicht festgestellt werden sollten, soll die Differenz bis zu DM 8500,- einschließlich etwaiger anteiliger Kosten von den Parteien des vorliegenden Prozesses je zur Hälfte getragen werden.

V. Mit dieser Regelung sind alle gegenseitigen Ansprüche der Parteien aus dem notariellen Kaufvertrag vom 18. April 1955 über den Hof ... einschließlich der Ansprüche aus dem Darlehensvertrag vom 24./28. Mai 1955 erledigt. Die Parteien erklären, daß sie weitere Ansprüche gegeneinander nicht haben ..."

Frau R [REDACTED] trat dem Beklagten am 3. Januar 1958 "entsprechend der von ihr mit ihm getroffenen Vereinbarung (=Vergleich vom 14. November 1956) sämtliche ihr gegen die Eheleute O [REDACTED] (jetzigen Kläger) zustehenden und mit dem Hof ... zusammenhängenden Ansprüche formell ab".

Die gegenwärtige Zahlungsklage wurde dem Beklagten - nach vorangegangenem Armenrechtsverfahren - am 29. November 1957 zugestellt.

Er macht geltend, nicht er, sondern die neue Grundstückseigentümerin Frau R [REDACTED] sei gemäß § 571 BGB Schuldnerin der Abfindung von 8500 DM. Hilfsweise rechnet er mit den oben

erwähnten, nach seiner Behauptung den eingeklagten Betrag weit übersteigenden Schadensersatzansprüchen auf.

Die Kläger bestreiten diese Gegenansprüche nach Grund und Betrag, halten für den Fall, daß sie bestünden, Frau R. für die Gläubigerin und berufen sich darauf, sie seien bereits vor der Abtretung gemäß §§ 558, 581 Abs. 2 BGB verjährt gewesen.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Die Berufung des Beklagten ist ohne Erfolg geblieben. Mit seiner Revision, deren Zurückweisung die Kläger beantragen, erstrebt der Beklagte Abweisung der Klage.

Entscheidungsgründe:

I.

1. Von der Revision angegriffen wird nur die Auffassung des Berufungsgerichts, die vom Beklagten im Vergleich vom 20. Januar 1956 übernommene Verpflichtung, an die Kläger 8500 DM zu zahlen (Nr. 4 des Vergleiches), sei keine sich aus dem Pachtverhältnis ergebende Verpflichtung im Sinne von § 571 BGB, in die Frau R., an welche der Beklagte seinen Hof verkauft hatte, nach ihrer Eintragung als Eigentümerin auf Grund der genannten Bestimmung (in Verbindung mit § 581 Abs. 2 BGB) als Grundstückserwerberin kraft Gesetzes eingetreten ist. Trifft die Rechtsauffassung des Berufungsgerichts zu, so konnte der Beklagte, wie die Revision nicht verkennet, nicht (mehr) mit den ihm nach den Feststellungen des Berufungsgerichts erst am 3. Januar 1958 von Frau Rahlf abgetretenen Schadensersatzansprüchen gegen die Kläger aus nicht ordnungsgemäßer Rückgabe des Pachtgutes an Frau R. aufrechnen (§ 390 BGB); denn diese Ansprüche sind, weil die Rückgabe am 1. Oktober 1956 erfolgt ist,

nach sechs Monaten, d.h. mit Ablauf des 1. April 1957 und damit vor der Abtretung verjährt gewesen. Sie hätten sich also vor Eintritt der Verjährung noch nicht aufrechenbar gegenübergestanden, so daß nunmehr die Anforderung nach § 390 BGB ausgeschlossen wäre.

Davon, daß diese Ansprüche jedenfalls ursprünglich der Frau R. gemäß §§ 591, 593, 556, 581 BGB erwachsen sind, geht das Berufungsgericht rechtsirrtumsfrei aus. Das würde, wie das Berufungsgericht ebenfalls zutreffend ausgeführt hat, selbst dann der Fall sein, wenn die Handlungen oder Unterlassungen der klagenden Pächter, auf die der Schaden letzten Endes zurückzuführen ist, schon teilweise in die Zeit des Beklagten als Voreigentümers gefallen sein sollten (RG DR 1942, 1554; Staudinger, BGB 11. Aufl. § 571 Anm. 23; Palandt, 20. Aufl. § 571 Anm. 4 A b).

2. Die Entscheidung hängt danach - im Revisionsverfahren sind die Gegenforderungen auf Schadensersatz zu unterstellen - davon ab, ob, wie die Revision meint, die neue Grundstückseigentümerin nach §§ 571, 581 Abs. 2 BGB in die Verpflichtung des Beklagten aus Nr. 4 des Vergleichs vom 20. Januar 1956, an die Kläger 8500 DM zu zahlen, eingetreten ist. Alsdann würde der Beklagte aus der Leistungspflicht nach dem Vergleich entlassen worden sein und den Klägern für die Zahlung der 8500 DM durch Frau R. nach § 571 Abs. 2 BGB nur noch wie ein Bürge haften, der auf die Einrede der Vorausklage verzichtet hat. Gegen seine Bürgschaftsverpflichtung könnte der Beklagte allerdings nicht, wie die Revision anzunehmen scheint, mit der ihm erst am 3. Januar 1958 abgetretenen Schadensersatzforderung aufrechnen, weil die Bürgschaftsverpflichtung der Schadensersatzforderung vor ihrer Verjährung niemals aufrechenbar gegenüber gestanden hat.

Der Beklagte könnte indessen die Befriedigung der Kläger einredeweise so lange verweigern, wie die Kläger als Gläubiger der Hauptforderung über 8500 DM gegen Frau R. in der Lage sind, dieser gegenüber durch Aufrechnung gegen die fällige Schadensersatzforderung Befriedigung zu finden (§§ 770 Satz 2, 571 Abs. 2 BGB). Da Haupt- und Schadensersatzforderung im Verhältnis der Kläger zu Frau R. sich bereits vor der Verjährung der Schadensersatzforderung gegenüber gestanden haben würden, wäre eine wirksame Aufrechnung durch Frau R. als Schuldnerin zulässig gewesen (§ 390 Abs. 2 BGB). Auch die Kläger hätten in diesem Falle aufrechnen können. Dem Bürgen steht die aufschiebende Einrede aus § 770 Abs. 2 BGB stets dann zu, wenn der Hauptschuldner aufrechnen könnte, wenn also insbesondere seine Forderung nicht mit einer die Aufrechnung hindernden Einrede im Sinne des § 390 BGB behaftet ist (Fischer in RGRK 11. Aufl. § 770 Anm. 5).

Die Revision, die andernfalls zur Aufhebung und Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht hätte führen müssen zwecks Prüfung, ob die Gegenforderungen bestehen, kann jedoch keinen Erfolg haben, weil dem Berufungsgericht darin beizutreten ist, daß es sich bei der Verpflichtung des Beklagten aus Nr. 4 des Vergleiches vom 20. Januar 1956 nicht um eine solche handelt, in die Frau R. als Erwerberin an Stelle des Beklagten gemäß §§ 571, 581 Abs. 2 BGB eingetreten ist, wie (unter II) auszuführen ist.

II.

1. In Übereinstimmung mit der herrschenden Auffassung (Staudinger, BGB 11. Aufl. § 571 Anm. 19 a/3; BGB RGRK 11. Aufl. § 571 Anm. 7; Palandt BGB 20. Aufl. § 571 Anm. 4; RG JW 1939, 386) führt das Berufungsgericht aus, auf die Erwerberin Frau R. seien nur die sich aus dem Pachtverhältnis selbst ergebenden Rechte und Verpflichtungen des Ver-

pächters, des jetzigen Beklagten K [REDACTED], übergegangen, nicht dagegen solche Rechte und Verpflichtungen, die lediglich im Zusammenhang mit dem Pachtvertrag begründet worden seien. Es meint, es möge zwar zweifelhaft sein, ob die im Vergleich vom 20. Januar 1956 übernommene Verpflichtung des Verpächters, 8500 DM an den Kläger zu zahlen und das Inventar zu übereignen (gemeint, es den Klägern nach Nr. 3 des Vergleiches in dem zur Zeit vorhandenen Umfang zur freien Verwertung zu überlassen), auf (gemeint ursprüngliche) Verpflichtungen des beklagten früheren Verpächters zurückgehe, die ihn als solchen getroffen hätten, oder auf andere - nur im Zusammenhange mit dem Pachtverhältnis - begründete. Dazu erwägt es, seine Verpflichtung, das ihm im Zusammenhang mit dem - alten - Pachtvertrag vom 7. August 1950 von den Klägern als Pächtern gewährte Darlehen von 10 000 DM zurückzuzahlen, sei keine sich aus diesem Pachtverhältnis ergebende Verpflichtung und träfe daher auch nicht die Erwerberin des Pachtgrundstückes. Es meint, anders könne es nur mit der sich aus dem ursprünglichen Pachtvertrage ergebenden Verpflichtung des Verpächters (=Beklagter K [REDACTED]) gewesen sein, bei einer von ihm veranlaßten vorzeitigen Auflösung des Pachtverhältnisses den Pächtern (=Klägern) den diesen dadurch entgangenen Gewinn zu ersetzen; denn diese Verpflichtung aus dem Pachtvertrage würde mit dem gesamten Pachtverhältnis auf die Erwerberin übergehen. Sie würde alsdann aber, so führt es aus, nur dazu führen können, daß die Grundstückserwerberin eine "während der Dauer ihres Eigentums", d.h. eine von ihr in ihrer nunmehrigen Eigenschaft als neue Verpächterin herbeigeführte vorzeitige Auflösung des Vertrages zu vertreten und zu entschädigen gehabt hätte. Es fährt fort, so liege der Fall hier aber nicht, denn es sei nicht das ursprüngliche bis 1971 laufende Pachtverhältnis (mit der bei Abschluß des Vertrages am 7. August 1950 - besonderen - Ent-

schädigungspflicht für den Fall vorzeitiger Pachtauflösung) auf die Erwerberin (R[REDACTED]) übergegangen, sondern nur das Pachtverhältnis, wie es durch den Vergleich vom 20. Januar 1956 abgeändert gestaltet war, d.h. ein am 1. Oktober 1956 ablaufendes Pachtverhältnis, dessen vorzeitige Auflösung durch die Erwerberin als neue Verpächterin nicht mehr in Frage stand und das von ihr auch nicht vorzeitig aufgelöst worden sei. Sie habe daher nichts auf Grund des § 21 des ursprünglichen Pachtvertrages zu entschädigen gehabt. Außerdem habe sich, so erwägt das Berufungsgericht weiter, wie das die §§ 571, 581 Abs. 2 BGB für den Übergang einer Verpflichtung mindestens voraussetzten, die Pflicht, 8500 DM zu zahlen, auch nicht seit dem 15. April 1956, d.h. während der Dauer des Eigentums der Frau R[REDACTED] ergeben, sondern schon vorher während der Dauer des Eigentums des Beklagten, nämlich mit Abschluß des Vergleichs am 20. Januar 1956. Sie sei auch nicht die Folge einer vom Beklagten gemäß § 21 des Pachtvertrages zu vertretenden (einseitigen) vorzeitigen Beendigung des (alten) Pachtverhältnisses durch Frau R[REDACTED] gewesen. Der Beklagte habe zwar den Hof bereits durch Vertrag vom 18. April 1955 verkauft. Dadurch allein habe sich für die Kläger jedoch noch nichts geändert, nach wie vor sei noch der Beklagte allein ihr Verpächter gewesen. Außerdem gebe nach bürgerlichem Recht weder der Verkauf noch die Veräußerung der Erwerberin (oder auch den Pächtern) ein (besonderes) Kündigungsrecht. Deshalb habe es gar nicht zu der im § 2 (gemeint § 21) des Pachtvertrages (für die Auflösung der Entschädigungspflicht) vorausgesetzten vorzeitigen Auflösung des Vertrages als Folge der Veräußerung kommen können. Diese Entschädigungspflicht habe daher allenfalls dann ausgelöst werden können, wenn der Kaufvertrag gescheitert und das Grundstück nunmehr in die Zwangsvollstreckung (gegen den Beklagten) geraten wäre, wozu es je-

doch nicht gekommen sei. Abschließend führt es aus, der alte Pachtvertrag sei also nicht im Sinne seines § 21 durch vom Beklagten zu vertretende Umstände einseitig aufgelöst worden. Die ursprünglichen Vertragspartner dieses Vertrages hätten vielmehr das alte Pachtverhältnis - in beiderseitigem Einverständnis - verkürzt und dadurch den § 21 seiner Bedeutung entkleidet. Der Beklagte habe freiwillig - wenn auch vergleichsweise - die Verpflichtung (zur Übereignung des Inventars, gemeint Überlassung zur Verwertung und) zur Zahlung der 8500 DM übernommen und habe dafür die freiwillige Verkürzung der Pachtzeit durch die Pächter (Kläger) eingehandelt. Soweit er damit seiner Pflicht zur Darlehensrückzahlung habe genügen wollen, habe er nicht als "Verpächter", sondern als Darlehensschuldner gehandelt. Soweit er damit die Verkürzung der Pachtzeit habe vergüten (honorieren) wollen, habe er zwar als Verpächter gehandelt, jedoch sei diese "im Vergleich geschaffene Verbindlichkeit des Verpächters" erst und schon mit Abschluß des Vergleiches, also während des Eigentums des Beklagten und nicht während der Dauer des Eigentums der Frau R. entstanden. Wenn der Verpächter, wie hier, das Pachtverhältnis durch gütliche Vereinbarung mit dem Pächter verkürze, um das Grundstück besser veräußern zu können, und sich als Gegenleistung verpflichte, den Pächter für die vorzeitige Auflösung zu entschädigen, so gehe eine solche von ihm übernommene Verpflichtung nicht auf die Käufer des Pachtgrundstücks über, weil sie sich nicht während des Eigentums des Grundstücksnachfolgers und nicht aus dessen Handlungen und Unterlassungen ergebe, sondern aus seinen - des bisherigen Verpächters - Handlungen während seines Eigentums.

2. Entgegen der Auffassung der Revision enthalten diese Ausführungen des Berufungsgerichts, welche zum Teil die Auslegung individueller Willenserklärungen zum Gegenstand haben

und insoweit der Nachprüfung im Revisionsverfahren nur beschränkt zugänglich sind, jedenfalls im Ergebnis keinen Rechtsirrtum zum Nachteil des Beklagten.

a) Der Revision ist zwar darin zu folgen, daß die Wirkung der §§ 571, 581 Abs. 2 BGB in dem Eintreten eines Überganges des ganzen Schuldverhältnisses nach aktiver und passiver Seite besteht (Staudinger, BGB 11. Aufl. § 571 Anm. 38; Enneccerus/Lehmann, Recht der Schuldverhältnisse, 15. Bearb. § 133 II S. 540). Daraus folgt jedoch noch nichts für die von der Revision vertretene Rechtsansicht; denn dieser Eintritt kraft Gesetzes findet erst unmittelbar im Anschluß an den dinglichen Veräußerungsakt, der jedoch nicht vor der Eintragung ins Grundbuch vollendet ist, statt (Staudinger, BGB 11. Aufl. § 571 Anm. 11, 21; BGB RGRK 11. Aufl. § 571 Anm. 4, 2 a; RGZ 68, 10, 12). Danach ist hier, wie das Berufungsgericht rechtsirrtumsfrei angenommen hat, maßgebender Zeitpunkt nicht der Abschluß des obligatorischen Kaufvertrages des Beklagten mit Frau R. am 18. April 1955, sondern deren Eintragung als Eigentümerin in das Grundbuch am 15. April 1956. Wie das Berufungsgericht ohne Rechtsirrtum ausgeführt hat, war aber in diesem Zeitpunkt der langfristige Vertrag vom 7. August 1950, in den Frau R. niemals eingetreten ist und, wie sich aus ihrem Grundstückskaufvertrag mit dem Beklagten ergibt (zu vergl. § 4), übrigens auch nicht hat eintreten wollen, bereits durch die Vereinbarung vom 20. Januar 1956 in einen am 30. September 1956 auslaufenden Pachtvertrag umgewandelt. Kraft Gesetzes übergegangen ist damit auf Frau R. als Erwerberin dieses auslaufende Pachtverhältnis. Ebenso wie ein Erwerber nicht nur an den ursprünglichen Pachtvertrag sondern auch an spätere ihm nachteilige Zusätze gebunden ist (Staudinger, BGB 11. Aufl. § 571 Anm. 20; BGB RGRK § 571 Anm. 7), müssen sich auch bei seinem Eintritt geltende

ihn begünstigende Änderungen, hier eine vorher vereinbarte Verkürzung der Pachtzeit, zu seinen Gunsten auswirken.

Daß sich die Kläger hier ihr Einverständnis mit der verkürzten Pachtzeit vom Beklagten durch die Zusage einer Zahlung von 8500 DM haben "abkaufen" lassen, berührt das Rechtsverhältnis zu Frau R. nicht. Diese Entschädigung für die Verkürzung der Pachtzeit ist jedenfalls für sich allein keine Leistung oder Verpflichtung aus dem (auslaufenden) Pachtverhältnis. Es kommt hier hinzu, daß sich der Beklagte der Frau R. gegenüber (im § 4 des Kaufvertrages) ausdrücklich verpflichtet hatte, für den Auszug der Kläger zu sorgen und für die Räumung durch sie einzustehen. Andererseits stand es den Klägern frei, ob sie sich auf die ihnen vom Beklagten vorgeschlagene Vertragsänderung (Aufhebung des langfristigen Vertrages mit Wirkung vom 30. September 1956) einlassen wollten oder nicht. Für seine Auffassung, daß es sich bei der Verpflichtung zur Zahlung der 8500 DM nicht um eine Verpflichtung im Sinne von § 571 BGB handelt, hätte das Berufungsgericht auch anführen können, daß die Fälligkeit dieses Betrages mit der Zahlung des Kaufpreises gekoppelt war, daß die Entschädigung zwar aus diesem gezahlt werden sollte, damit aber auf jeden Fall vom Beklagten, jedoch nicht von Frau R. getragen werden mußte.

b) Fehl geht auch der Hinweis der Revision auf die oben bereits angeführte Entscheidung des Reichsgerichts (JW 1939, 286¹¹). In ihr ist gerade ausgeführt, der Ersteher eines Grundstücks trete an Stelle des Vermieters nur in die sich während der Dauer seines - des Erstehers - Eigentum aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Verpflichtungen ein, nicht aber in sonstige Rechte und Verpflichtungen des Vermieters, selbst wenn die Vereinbarungen, auf denen sie beruhen, zusammen mit den das Mietverhältnis selbst regelnden Abmachungen getroffen sind, mit diesem in engem wirtschaft-

lichen Zusammenhang stehen und lediglich mit Rücksicht auf den Mietvertrag abgeschlossen sind. Um eine solche "sonstige Verpflichtung" handelt es sich aber nach den Feststellungen des Berufungsgerichts bei dem Versprechen der Zahlung einer Abfindung von 8500 DM für die vertragliche Verkürzung des Pachtvertrages, die der Beklagte, wie schon ausgeführt, auch nach dem Inhalt seines Kaufvertrages mit Frau R. nicht auf diese abwälzen konnte. Demgegenüber ist unerheblich, daß das Reichsgericht in dem von ihm entschiedenen Fall davon ausgegangen ist, der damalige Ersteher sei zwar, was für den vorliegenden Fall das Wesentliche ist, nicht in die Verpflichtung des früheren Verpächters, das Darlehen selbst zurückzuzahlen, nach § 571 BGB eingetreten, wohl aber in seine Verpflichtung, sich "während der Dauer des Pachtvertrages" die Tilgungs- und Zinsbeträge vom Pachtzins kürzen zu lassen; denn in einer solchen Beziehung zum Pachtverhältnis steht die vom Beklagten hier für seine vorzeitige Auflösung zugesagte Abfindung nicht. Ob sie dann zu bejahen sein würde, wenn eine Verrechnung der Abfindung mit rückständiger oder noch laufender Pacht vorgesehen gewesen wäre, bedarf keiner Entscheidung, da eine solche Vereinbarung nicht getroffen ist.

c) Auch sonst bestehen gegen die Auffassung des Berufungsgerichts keine rechtlichen Bedenken. Das Oberlandesgericht Dresden (DRiZ 1933, 737) hat allerdings einmal ausgesprochen, die vom Vermieter für den Fall vorzeitiger Kündigung eines langfristigen Mietvertrages versprochene Entschädigung gehöre zu den Verpflichtungen, in die der Grundstückserwerber nach § 571 BGB eintrete. Der von ihm entschiedene Fall ist jedoch mit dem vorliegenden nicht vergleichbar. In ihm war dem Vermieter in dem auf den Erwerber übergegangenen auf zehn Jahre fest abgeschlossenen Mietvertrag allgemein die Möglichkeit eingeräumt, dieses Mietverhältnis vorzeitig durch Kündigung mit halbjähriger Frist zu beenden, jedoch war dieses Recht,

falls der Mieter nicht durch sein eigenes Verhalten einen berechtigten Anlaß zur Kündigung gegeben hatte, an die Verpflichtung zur Leistung einer Entschädigung (von 3000 RM) geknüpft. Bei einer solchen Vertragsgestaltung ist die vom Oberlandesgericht Dresden vertretene Auffassung gerechtfertigt, sowohl das Kündigungsrecht während der Dauer des zehnjährigen Vertrages wie die damit verknüpfte Entschädigungspflicht entsprängen "aus dem Mietverhältnis" und gehörten zu den Rechten und Pflichten des Vermieters als solchen, so daß § 571 BGB anwendbar sei. Hier liegt der Sachverhalt anders. Das Berufungsgericht hat gerade festgestellt, daß die Voraussetzungen, unter denen hier die Pächter (Kläger) nach § 21 des (ursprünglichen) Pachtvertrages eine Entschädigung verlangen könnten, nicht eingetreten seien; denn die ursprünglichen Vertragspartner hätten durch eine neue Vereinbarung dieser Bestimmung ihrer Bedeutung entkleidet. Es handelt sich hier auch überhaupt nicht um eine Kündigungsentschädigung sondern um eine solche für eine nachträglich vereinbarte Pachtzeitverkürzung, die dem Erwerber, wie oben im einzelnen ausgeführt ist, zwar zugute kam, ohne daß er jedoch für die dafür vereinbarte Vergütung einzustehen hätte. Es kann deshalb dahingestellt bleiben, ob, wie Soergel, 8. Aufl. BGB § 571 Anm. 5 (unter Bezugnahme auf OLG Königsberg, Monatsschrift für Posen, Ost- und Westpreußen 1912, 30) meint, die Verpflichtung des Vermieters, dem Mieter infolge der abredgemäß zulässigen Kündigung Schadensersatz zu gewähren, (allgemein) nicht auf den Erwerber übergeht oder ob die angeführte Entscheidung nur besagt, das sei dann nicht der Fall, wenn die ursprünglichen Vertragspartner die nachgiebige Bestimmung des § 571 BGB durch eine Vereinbarung dahin abgeändert haben, bei einer Veräußerung des Grundstücks sollte der Verkäufer kündigen können (zu vergl. OLG Dresden aaO). Keiner Entscheidung bedarf es auch, ob im Falle einer Ver-

einbarung zwischen dem Veräußerer und dem Erwerber, letzterer solle schon vor seiner Eintragung ins Grundbuch in die Rechte und Pflichten aus dem Verträge gegenüber den Mietern (Pächtern) eintreten, der Erwerber für eine - echte - Kündigungsentschädigung auch dann haftet, wenn die Kündigung noch vor seinem Eigentumserwerb, aber nach Abschluß des Kaufvertrages erfolgt ist (so Soergel aaO unter Bezugnahme auf RG Deutsche Hausbesitzerzeitung 1929, 142); denn es kommt hier weder eine solche Kündigungsentschädigung in Betracht, noch ist zwischen Frau R. [REDACTED] und dem Beklagten eine entsprechende Vereinbarung getroffen, sondern das Gegenteil abgemacht, wie dem § 4 des Kaufvertrages zwischen ihnen eindeutig zu entnehmen ist.

d) Das Berufungsgericht hat auch nicht, wie die Revision rügt, gegen § 286 ZPO verstoßen.

Mit dem § 21 des (ursprünglichen) Pachtvertrages vom 7. August 1950 hat es sich eingehend auseinandergesetzt. Die Nr. 9 des Vergleiches vom 20. Januar 1956, "mit dieser Regelung sind alle gegenseitigen Ansprüche der Parteien aus dem Pachtvertrag vom 7. August 1950 und aus sonstigen Rechtsgründen ausgeglichen und erledigt", spricht nicht gegen seine Auffassung, auf die Frau R. [REDACTED] habe mit ihrer Eintragung am 15. April 1956 als Eigentümerin nur das abgeänderte, am 30. September 1956 auslaufende Pachtverhältnis übergehen können. In Nr. 2 des Vergleiches ist zwar die Frau R. [REDACTED] neben dem Beklagten als Gläubigerin des Herausgabeanspruchs ausgewiesen, auch ist unter 5 a bestimmt, die Pächter (Kläger) sollten die am 1. Oktober 1956 fällige Jahrespacht pünktlich (jedoch ausdrücklich zu Gunsten des Verpächters = des Beklagten) an Frau R. [REDACTED] leisten, und schließlich heißt es unter Nr. 10 auch: "Die Pächter werden nach Aberntung der Felder der Frau R. [REDACTED] gestatten, Bestellungsarbeiten auszuführen." Dafür, daß das Berufungsgericht diese Bestimmungen

übersehen und deshalb nicht in den Kreis seiner Betrachtungen einbezogen haben könnte, liegt jedoch kein Anhalt vor, zumal es sie sämtlich im einzelnen im Tatbestand seines Urteils wiedergegeben hat. Sie sprechen auch nicht dafür, daß Frau R. etwa schon vor ihrer Eintragung als Eigentümerin in den Pachtvertrag der Parteien mit allen Rechten und Verpflichtungen habe eingetreten sollen (oben zu c); denn ihr sind allenfalls einzelne Rechte eingeräumt.

Damit erweist sich die Auffassung des Berufungsgerichts, Frau R. sei nur in den auslaufenden Vertrag eingetreten, auf sie sei die Verpflichtung, die 8500 DM an die Kläger zu zahlen, nicht übergegangen, als richtig. Der Beklagte konnte deshalb mit den, wie oben ausgeführt, verjährten Schadensersatzforderungen der Frau Rahlf nicht aufrechnen.

IV.

Da das Berufungsurteil auch sonst einen Rechtsirrtum zum Nachteil des Beklagten nicht enthält, ist die Revision des Beklagten als unbegründet zurückzuweisen.

Dr. Pagendarm Artl Dr. Dorschel Dr. Mezger Dr. Messner