

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

BGB § 242 Bb

Dem Pächter eines Hotels ist es selbst dann verwehrt, sich auf Änderung oder Wegfall der Geschäftsgrundlage eines langfristigen Pachtvertrages zu berufen, wenn aufgrund einer vorhersehbaren wirtschaftlichen Entwicklung Äquivalenzstörungen eintreten, die bei weiterer Erfüllung des Pachtvertrages u.U. den Verfall seines Vermögens zur Folge haben können.

BGH, Urt. v. 19. April 1978 - VIII ZR 182/76 - OLG Frankfurt
am Main
LG Wiesbaden

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 182/76

URTEIL

in dem Rechtsstreit

Verkündet am
19. April 1978
Mückenhausen,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

des w [REDACTED] V [REDACTED] k [REDACTED] s [REDACTED] V [REDACTED]
d [REDACTED] R [REDACTED] E [REDACTED] G [REDACTED] f [REDACTED] K [REDACTED]
E [REDACTED] W [REDACTED], vertr.d.d. Vorstand Dr. H [REDACTED]
[REDACTED] und Dr. E [REDACTED], C [REDACTED] W [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Hotelier Heinz-Günther O [REDACTED], G [REDACTED]-T [REDACTED]-
Straße, Haus "H [REDACTED]" in N [REDACTED] J [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

5

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 12. April 1978 durch die Richter Dr. Hiddemann, Claßen, Hoffmann, Wolf und Merz für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 3. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 28. Mai 1976 wird auf Kosten des Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger war Eigentümer des "Kurhaus-Strandhotel Günther O [REDACTED]" in J [REDACTED]. Nach längerer, 1963/64 geführter Korrespondenz verpachtete er den Betrieb mit notariellem Vertrag vom 5. Juni 1964 ab 1. Januar 1965 für 20 Jahre an die Beklagte zu einem Jahrespachtzins von 120 000 DM. Im Pachtvertrag ist u.a. bestimmt:

"§ 6

Bezüglich des Gebäudebestandes wird folgende Regelung getroffen:

Der Verpächter verpflichtet sich, im Laufe des Jahres 1964 die Zimmer zur Seeseite und die Restaurationsräume (Nord- und Südterrasse) mit einer Heizung auszustatten. Außerdem wird der Verpächter im Jahre 1964 einen Außenanstrich des Hotels vornehmen. Der Ver-



pächter übernimmt für die Dauer des Pachtvertrages die Verpflichtung, notwendige Außenreparaturen vorzunehmen. Er wird dafür sorgen, daß das Gebäude stets einen guten Außenanstrich hat, und daß das Dach und die Fenster in Ordnung gehalten werden. Den Innenanstrich der Fenster muß die Pächterin übernehmen. Zum 1. Januar 1965 soll das Hotel mit der Einrichtung entsprechend den Vertragsbedingungen in einem guten Zustand übergeben werden.

Im Hinblick auf die lange Dauer des Pachtvertrages räumt der Verpächter der Pächterin das Recht ein, bauliche Veränderungen auf ihre Kosten durchzuführen, wie sie den wirtschaftlichen Bedürfnissen der Pächterin entsprechen. Für eine dadurch etwa eintretende Wertverbesserung erfolgt nach Beendigung der Pachtzeit kein Wertausgleich. Die Pächterin haftet dem Verpächter dafür, daß die Substanz des Gebäudebestandes erhalten bleibt, daß die Baulichkeit in einem ordentlichen Zustande gehalten werde und daß der Charakter des Hauses als Hotel nicht verändert wird.

...

§ 12

...

Die Pächterin ist berechtigt, ihrerseits das Pachtverhältnis fristlos zu kündigen, wenn ihr die Fortführung des Betriebes des gepachteten Anwesens wegen höherer Gewalt oder wegen eines anderen von ihr nicht verschuldeten Ereignisses nicht mehr möglich oder nicht mehr zumutbar ist.

..."

Mit Schreiben vom 15. Juni 1974 schlug die Beklagte dem Kläger vor, das bestehende Pachtverhältnis für die Dauer von drei Jahren auf veränderter Basis fortzusetzen. Die jährliche Pacht solle 60 000 DM betragen und

der Verpächter sich verpflichten, 50 Doppelzimmer mit Dusche, WC und Waschbecken auszustatten und die auf der Südseite des Hauses gelegenen Zimmer an die Heizung anzuschließen. Die Investitionen sollten bei einem Kostenaufwand von ca. 700 000 DM über drei Jahre verteilt durchgeführt werden. Nach Durchführung der Investitionen sei sie bereit, wieder den ursprünglich vereinbarten Pachtzins zu zahlen. Die Beklagte begründete ihren Vorschlag mit dem Hinweis, sie habe seit Beginn des Pachtvertrages 800 000 DM Verlust erlitten, davon entfielen 139 000 DM auf das Jahr 1972/73; für 1974 sei ein Verlust von 150 000 DM zu erwarten. Ursache für diese Entwicklung sei, daß wegen der mangelhaften sanitären Ausstattung des Hauses kostendeckende Preise nicht zu erzielen gewesen seien. Die Verluste könne sie auch im Gesamtverband ihres Unternehmens nicht ausgleichen.

Der Kläger ging auf diesen Vorschlag der Beklagten nicht ein. Das veranlaßte die Beklagte, den Pachtvertrag mit Telegramm vom 28. Juni 1974 aus wichtigem Grunde zum 31. Dezember 1974 zu kündigen. Wegen ausstattungsbedingter Wettbewerbsnachteile sei bis zum Ende der Pachtzeit am 31. Dezember 1984 mit einem weiteren Verlust von 1,5 Millionen DM zu rechnen. Im Schreiben vom 4. Juli 1974, in dem die Beklagte die außerordentliche Kündigung begründet hat, heißt es u.a.:

"... Die Europäische Gesellschaft ist Eigentümerin einer größeren Anzahl von älteren Hotelbetrieben und durch ausstattungsbedingte Wettbewerbsnachteile, die zu hohen Betriebsverlusten in den vergangenen Jahren geführt haben, in eine kritische Liquiditätslage geraten, die zum Verlust des gesamten Gesellschaftskapitals in 1974 geführt hat.

Sie ist in dieser kritischen Phase ihrer Existenz liquiditätsmäßig nicht mehr in der Lage, die hohen Verluste des Pachtobjekts, die voraussichtlich im laufenden Jahr erneut DM 150 000 betragen werden, im Gesamtverband des Unternehmens aufzufangen.

..."

Der Kläger, der auf dem Standpunkt steht, es sei Sache der Beklagten gewesen, das Hotel durch rechtzeitige Modernisierung konkurrenzfähig zu halten, und die Kündigung deshalb für unwirksam hält, nimmt die Beklagte auf Zahlung des am 30. April 1975 fälligen Pachtzinses von 79 950 DM und Zinsen in Anspruch.

Die Beklagte meint, die Voraussetzungen einer außerordentlichen Kündigung gemäß § 12 des Pachtvertrages seien gegeben. Die Geschäftsgrundlage des Pachtvertrages habe sich in unvorhersehbarer Weise nachträglich derart geändert, daß der Kläger treuwidrig handle, wenn er sie am Verträge festhalte.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben.

Die Berufung der Beklagten hatte keinen Erfolg. Im zweiten Rechtszuge hat der Kläger den Pachtvertrag seinerseits am 10. Januar 1976 wegen Zahlungsverzugs fristlos gekündigt und das Anwesen veräußert.

Mit der Revision, deren Zurückweisung der Kläger beantragt, verfolgt die Beklagte das Abweisungsbegehren weiter.

Entscheidungsgründe

I. Die Beklagte wendet sich vergeblich gegen die Auffassung des Berufungsgerichts, durch die Regelung in § 12 Abs. 2 des Pachtvertrages habe das Recht des Pächters zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grunde nicht über die in der höchstrichterlichen Rechtsprechung allgemein gezogenen Grenzen hinaus erweitert werden sollen. Zu dieser Auslegung ist die Vorinstanz unter Berücksichtigung des Wortlauts der Vereinbarung und ihrer durch die vorvertragliche Korrespondenz anschaulich gemachten Vorgeschichte gelangt, deren Beachtung die Revision zu Unrecht vermißt. Die Wertung ist nach beiden Seiten interessengerecht; nach dem Gang der Verhandlungen drängt sie sich geradezu auf.

II. Für die Anwendung des § 12 Abs. 2 des Pachtvertrages mit dem Ziel, durch außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grunde von den Vertragspflichten wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage freizukommen, ist - wie bei einer auf § 242 BGB gestützten außerordentlichen Kündigung - nur unter ganz eng begrenzten Voraussetzungen Raum. So hat die Rechtsprechung seit jeher daran festgehalten, daß der Grundsatz der Vertragstreue nur dann zurücktreten muß, wenn anders ein untragbares Ergebnis nicht zu vermeiden wäre (vgl. Senatsurteil vom 25. Mai 1977 - VIII ZR 196/75 = WM 1977, 946 m.w.Nachw.). Insbesondere sind Umstände, die nach dem Vertragszweck in den Riskobereich nur des einen Vertragsteiles fallen, grundsätzlich nicht geeignet, dem hierdurch betroffenen Vertragspartner eine Berufung auf den Wegfall der Geschäftsgrundlage zu ermöglichen (Senatsurteile vom 25. Mai 1977 aaO und vom 8. Februar 1978 - VIII ZR 221/76 = WM 1978, 322).

1. Das Berufungsgericht hat gemeint, die Umstände, welche die Beklagte als wichtigen Grund angeführt habe, lägen allein in ihrem Verantwortungsbereich. Dazu hat es ausgeführt:

a) Das Ertragsrisiko des gepachteten Hotelbetriebes trage die Beklagte.

b) Ein Pächter, der ein Hotel auf 20 Jahre fest pachtet, müsse "aus allgemeinen marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten grundsätzlich von vornherein damit rechnen, daß sich die Ansprüche seines Gastpublikums an Zimmer- und Ausstattungskomfort möglicherweise im Laufe der Zeit erheblich ändern und die davon berührte betriebliche Ertragslage dann unter Umständen hohe Um- und Ausbauinvestitionen ... erforderlich machen" könne, "um es ... nachfragegerecht zu modernisieren".

c) Von diesen normalen geschäftlichen Risiken befreit zu werden, habe die Beklagte auch dann nach § 242 BGB keinen Anspruch, wenn sie ohne den Investitionsaufwand den Pachtbetrieb für die weitere Vertragsdauer voraussichtlich nur noch mit Verlust bewirtschaften könne, und zwar selbst dann nicht, wenn der Verlust existenzbedrohliche Folgen habe.

2. Gegen diese Ausführungen wendet sich die Revision ohne Erfolg.

a) Der Pächter eines Hotels übernimmt mit dem Abschluß des Pachtvertrages das unternehmerische Risiko, während der Laufzeit des Vertrages Erträge zu erwirtschaften, die die Kosten decken und einen Gewinn sicherstellen.

Es unterliegt keinem Zweifel, daß er alle mit etwaigen Schwankungen in der Nachfrage verbundenen Risiken (z.B. Änderung in den Reisegewohnheiten sowie in den Ansprüchen an Art und Qualität der Leistungen, stärkere Preisdisziplin) zu tragen hat, auch wenn sie tiefgreifende Auswirkungen haben.

Auch die Risiken, die mit der Leistungsfähigkeit des Pachtbetriebes verknüpft sind, treffen ihn. Aus der Verpachtung des Hotels "zum Betrieb eines Kur- und Erholungsheims" (§ 1 des Pachtvertrages) folgt zwar, daß die Räume für diesen bestimmten Betrieb nach ihrer baulichen Beschaffenheit, ihrer Einrichtung und Ausstattung in der Weise geeignet sein mußten, daß ein darin betriebenes Unternehmen wirtschaftliche Früchte abwirft (vgl. Soergel/Siebert/Mezger, BGB, 10. Aufl., vor § 535 Rdn. 15, 16). Bei Vertragsschluß lagen diese Voraussetzungen jedoch vor. Das ist unstreitig. So hatte sich der Kläger u.a. verpflichtet, vor Beginn des Pachtbetriebes die Zimmer zur Seeseite und die Restaurationsräume mit Heizung auszustatten und den Außenanstrich des Gebäudes zu erneuern. Für die Dauer des Pachtvertrages hatte er es ferner ausdrücklich übernommen, den Anstrich der Fassade und den der Fenster (außen) sowie das Dach in Ordnung zu halten. Die Parteien sind erkennbar davon ausgegangen, daß damit die Verpächterpflicht, das Hotel während der Vertragsdauer in einem zur sinnvollen Nutzung geeigneten baulichen Zustand zu erhalten (§§ 581 Abs. 2, 535, 536 BGB), erfüllt sein sollte. Dabei haben sie, wie sich aus § 6 Abs. 3 des Pachtvertrages ergibt, die Möglichkeit ins Auge gefaßt, daß in Zukunft - irgendwelche - baulichen Veränderungen den "wirtschaftlichen Bedürfnissen der Pächterin" entsprechen könnten. Für diesen Fall ist eindeutig

eine Risikoverteilung zu Lasten der Beklagten vereinbart worden. Sie durfte für notwendig erachtete bauliche Veränderungen vornehmen, zu denen neben dem Ausbau der Zentralheizung auch der Einbau sogenannter Naßzellen zu rechnen ist, mußte dafür aber - unter Verzicht selbst auf Ausgleich etwaiger Wertverbesserung bei Vertragsende - die damit verbundenen Kosten tragen. Rechtliche Bedenken bestehen gegen diese individuell von Partnern mit Erfahrung im Hotelgewerbe ausgehandelten Absprachen nicht.

Da die Parteien eine konkrete Regelung für das aus einer Veränderung der wirtschaftlichen Verhältnisse etwa erwachsende Investitionsrisiko getroffen haben, braucht nicht entschieden zu werden, ob es nicht ohnehin zu dem vom Pächter zu tragenden Nachfragerisiko gehört, daß Hotelgäste im Laufe der Vertragsdauer allgemein oder doch überwiegend höhere Ansprüche an den Komfort stellen und durch Zentralheizung beheizbare Zimmer mit Bad/WC oder Dusche/WC verlangen.

b) Das Berufungsgericht hat somit darin recht, daß es Sache der beklagten Pächterin gewesen wäre, durch die von ihr für notwendig angesehenen Investitionen die Konkurrenzfähigkeit und damit die Ertragslage des gepachteten Hotels zu erhalten. Die Ansicht der Vorinstanz, der Verpächter sei nach Treu und Glauben regelmäßig, wie auch im vorliegenden Falle, nicht verpflichtet, den Pächter allein deshalb vorzeitig aus dem Vertrage zu entlassen, weil dieser ohne den Aufwand hoher, seine eigenen Mittel übersteigende Investitionskosten den Pachtbetrieb für den Rest der Vertragsdauer voraussichtlich nur noch

mit Verlust bewirtschaften könne, und zwar selbst dann nicht, wenn das für den Pächter unter Umständen existenzbedrohliche Folgen habe, ist jedenfalls hier im Hinblick auf die auch von der Revision nicht angegriffenen tatsächlichen Feststellungen des Berufungsgerichts nicht zu beanstanden.

Im Schrifttum wird zwar die Auffassung vertreten, bei einem auf unbegrenzte Zeit eingegangenen Dauer-schuldverhältnis liege eine zur Vertragsanpassung führende Äquivalenzstörung schon dann vor, wenn die zur Erfüllung der Vertragsleistung notwendigen Aufwendungen das vereinbarte Entgelt dauernd übersteigen (Larenz, Geschäftsgrundlage und Vertragserfüllung, 3. Aufl., S. 90). Der erkennende Senat hat jedoch bereits in der Entscheidung vom 25. Mai 1977 (aaO) darauf hingewiesen, daß dies nur gelten kann, wenn die dauernde Verlustsituation auf "billigerweise nicht vorauszusehende Umstände" zurückzuführen ist. Daran wird festgehalten. An dieser Voraussetzung fehlt es hier. Das Berufungsgericht hat nämlich darin recht, daß für die Beklagte bei Abschluß des Pachtvertrages im Jahre 1964 vorhersehbar war, daß die Ansprüche erholungssuchender Gäste steigen und nur solche Hotels rentabel bleiben würden, die den erhöhten Ansprüchen gerecht werden und z.B. Zimmer mit Bad/WC oder Dusche/WC anbieten können. Dabei wird nicht verkannt, daß auch eine sorgfältige Vorausschau auf das zu erwartende Publikumsverhalten immer nur ungefähre Anhaltspunkte für sachgerechtes unternehmerisches Verhalten bieten kann.

c) War für die Beklagte bei Vertragsschluß vorhersehbar, daß Hotelgäste in zunehmendem Maße durch Zentralheizung beheizbare Zimmer mit Bad/WC oder Dusche/WC

verlangen würden, so ergab sich daraus die Notwendigkeit entsprechender baulicher Veränderungen "aus wirtschaftlichen Bedürfnissen der Pächterin", denn ihr mußte von Anfang an daran gelegen sein, den Pachtbetrieb für die gesamte Vertragsdauer, auf die sie sich eingelassen hatte, rentabel zu erhalten. Der erkennbaren wirtschaftlichen Entwicklung mußte die Beklagte unverzüglich Rechnung tragen und mit den Investitionen spätestens im zweiten Pachtjahr beginnen. Die erforderlichen Arbeiten hätte sie über einen Zeitraum von etwa drei Jahren verteilen können. Die Beklagte hat unstreitig bis einschließlich 1969 in dem Pachtbetrieb Gewinne erzielt. In den Jahren 1966 bis 1969 waren der Pachtzins geringer und die Baukosten beträchtlich niedriger als 1974, dem Zeitpunkt, in welchem sie mit dem unberechtigten Investitionsansinnen an den Kläger herantrat. Deshalb war der Beklagten zumutbar, ab 1966 weitere Räume an die Zentralheizung anzuschließen und Hotelzimmer mit Naßzellen auszustatten.

Wäre der Pachtbetrieb rechtzeitig baulich so verändert worden, wie es die Beklagte 1974 verlangt hat, hätte er nach ihren eigenen Angaben die Ertragsfähigkeit nicht eingebüßt. Das Unterlassen rechtzeitiger Investitionen muß unter diesen Umständen als unternehmerische Fehlentscheidung gewertet werden. Für sein Versagen als Unternehmer muß der Hotelpächter aber unter allen Umständen einstehen, auch wenn das bei weiterer Erfüllung des Vertrages u.U. den Verfall seines Vermögens zur Folge haben könnte. Andernfalls würden die gleichberechtigten Interessen des Verpächters, die er mit dem Abschluß des Pachtvertrages verfolgt, in unvertretbarer Weise auch in

den Fällen zurückgedrängt, in denen seine Beteiligung am Pächterrisiko - anders als etwa bei der Umsatzpacht - nicht gewollt und deshalb nicht vereinbart worden ist.

III. Die Kosten des danach erfolglos gebliebenen Rechtsmittels hat die Beklagte zu tragen (§ 97 ZPO).

Dr. Hiddemann

Claßen

Hoffmann

Wolf

Merz