

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGB §§ 581 Abs. 2, 535, 536, 157 D

Die ergänzende Auslegung eines Pachtvertrages kann ergeben, daß der Pächter anstelle seiner Verpflichtung aus dem Pachtvertrag, Schönheitsreparaturen vornehmen zu lassen, bei Beendigung des Vertrages dem Verpächter einen Ausgleich in Geld zahlen muß, wenn der Verpächter die Pachtsache umbaut und dadurch die Schönheitsreparaturen zerstört würden.

BGH, Urt. v. 25. Juni 1980 - VIII ZR 260/79 - OLG Koblenz
LG Trier

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V e r s ä u m n i s -

VIII ZR 260/79

URTEIL

Verkündet am

25. Juni 1980

Mückenhausen,

Justizangestellte

als Urkundsbeamter

der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Hildegard W[REDACTED], Sch[REDACTED]straße [REDACTED] in K[REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Eheleute Heinz Dobias und Adelheid D[REDACTED] geb. H[REDACTED],

Auf dem He[REDACTED] b in Ke[REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte
II. Instanz:

Rechtsanwälte JR Dr. [REDACTED] und
[REDACTED], [REDACTED] und
in [REDACTED] -

35

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 25. Juni 1980 durch den Vorsitzenden Richter Braxmaier und die Richter Hoffmann, Wolf, Merz und Treier

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Koblenz vom 15. August 1979 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung - auch über die Kosten des Revisionsverfahrens - an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Klägerin ist die Rechtsnachfolgerin der Eheleute Koch, die den Beklagten am 1. Februar 1966 ab 16. Februar 1966 die Gaststätte "St. Ko" mit Wohnung in Ke. verpachteten. In dem Vertrag ist u.a. vereinbart:



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
(mobile App)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

"Das Pachtobjekt nebst Inventar wird in dem beiden Teilen bekannten Zustand übergeben und ist darin von den Pächtern zu erhalten und beim Auszug an den Verpächter zurückzugeben. Insbesondere sind die Wirtschafts- und Personalräume sauber zu halten und pfleglich zu behandeln. Das gleiche gilt für den Anstrich, der mindestens alljährlich in der Küche und mindestens alle 2 Jahre in den übrigen Pacht-räumen zu erneuern ist. Wertminderungen aus natürlichem Verschleiß haben die Päch-ter nicht zu vertreten.

Durch natürlichen Verschleiß notwendige Reparaturen und Erneuerungen an und in den Pachträumlichkeiten - mit Ausnahme von Schönheitsreparaturen - sind vom Verpächter auf seine Kosten vorzunehmen; des- gleichen notwendige Neuanschaffungen un-brauchbarer Stücke des Mobiliars, Inven-tars und der sonstigen Anlagen. Die Un-terhaltung und notwendige Reparaturen der mitverpachteten Anlagen und Maschinen so-wie des Mobiliars und Inventars ist Sache des Pächters.
...."

Der Pachtvertrag endete am 14. März 1976. An diesem Tag räumten die Beklagten die Pachtsache. Zwei Tage später erhielten die Verpächter die Baugenehmigung für Umbau-arbeiten, die bis 1978 ausgeführt wurden. Während der Umbauten wurde das Haus neu verpachtet.

Nach dem Auszug der Beklagten wurde auf Antrag der Verpächter ein Beweissicherungsverfahren durchgeführt. In diesem wurde ein Sachverständigengutachten darüber eingeholt, welche Aufwendungen erforderlich sind, um die Pachtsache in einen gebrauchsfähigen Zustand zu ver-setzen. Der Sachverständige schätzte die notwendigen Kosten auf 21 790 DM. Diesen Betrag forderte die Klägerin von den Beklagten. Sie rechnete in Höhe des Teilbetrages

von 4 000 DM gegen den Anspruch der Beklagten auf Rückzahlung der von diesen gezahlten Kautions auf. Den Restbetrag von 17 790 DM macht sie mit der Klage geltend, nachdem sie ursprünglich die Feststellung der Ersatzpflicht der Beklagten für Schäden an der Pachtsache und die Unterlassung von Schönheitsreparaturen verlangt hatte. Eine gerichtliche Feststellung erstrebt sie nur noch insoweit, als eine Ersatzpflicht über den bezifferten Betrag hinaus in Betracht kommen könnte.

Landgericht und Oberlandesgericht haben die Klage abgewiesen. Mit der - zugelassenen - Revision erstrebt die Klägerin die Verurteilung der Beklagten entsprechend dem Klageantrag.

Die ordnungsgemäß geladenen Beklagten waren im Verhandlungstermin vom 25. Juni 1980 nicht vertreten. Die Klägerin beantragt, gegen sie Versäumnisurteil zu erlassen.

Entscheidungsgründe

I. 1. Das Berufungsgericht nimmt an, der Klägerin stehe ein Schadensersatzanspruch, der über den Betrag der verrechneten Kautions hinausgehe, nicht zu. Es unterstellt, die Beklagten hätten am 16. April 1976 die Aufforderung der Verpächter zur Beseitigung von Schäden der Pachtsache und zur Durchführung von Schönheitsreparaturen endgültig abgelehnt. Zur Erlangung eines Schadensersatzanspruchs nach § 326 BGB habe es, so meint das Berufungsgericht, deshalb einer Fristsetzung

nicht bedurft. Der Ersatzanspruch erfasse aber nicht die Beträge für Schönheitsreparaturen, die durch den Umbau der Gaststätte, welchen die Verpächter vorgenommen hätten und mit dem sie möglicherweise schon vor dem Auszug der Beklagten begonnen hätten, wieder zerstört worden wären. Durch die Unterlassung der Beklagten sei ihnen insoweit nämlich kein Nachteil entstanden. Es handele sich dabei mit Ausnahme der für das Streichen der Fenster und Heizkörper angesetzten Beträge um alle Kosten, welche die Klägerin für das Unterlassen von Schönheitsreparaturen im ersten und zweiten Obergeschoß in ihrer Schadensberechnung ansetze.

2. Hiergegen wendet sich die Revision mit Erfolg.

a) Die herrschende Meinung in Rechtsprechung und Schrifttum lehnt einen Schadensersatzanspruch des Vermieters, der damit begründet wird, daß der Mieter ihm obliegende Schönheitsreparaturen nicht durchgeführt habe, insoweit ab, als diese wegen eines vom Vermieter durchgeführten Umbaus der Mietsache wertlos geworden wären (vgl. OLG Köln MDR 1971, 665; LG Köln WuM 1977, 253; LG Düsseldorf WuM 1973, 160; LG Düsseldorf ZMR 1978, 266 - nur Leitsatz -; Erman/Sirp, BGB, 6. Aufl. § 249 Rdn. 45; Palandt/Heinrichs, BGB, 39. Aufl. Vorbem. 5 f aa zu § 249; Staudinger/Emmerich, BGB, 12. Aufl. §§ 535, 536 Rdn. 149; Bronsch JR 1970, 125, 126; Tondorf WuM 1975, 237, 239; a.A. KG JW 1935, 2240).

Die Begründungen sind unterschiedlich. Das Landgericht Köln und Bronsch nehmen an, der Vermieter, der

einen Umbau der Mieträume beabsichtige, sei nach Treu und Glauben gehindert, die Erfüllung der Verpflichtung des Mieters zu verlangen, so daß ein Schadensersatzanspruch nicht entstehen könne. Emmerich beruft sich auf das zitierte Urteil des Landgerichts Köln. Das Landgericht Düsseldorf (WuM 1973, 160), das Oberlandesgericht Köln sowie ihm folgend Heinrichs, Sirp und Tondorf verneinen unter dem Gesichtspunkt der überholenden Kausalität einen Schaden des Vermieters. Seine andere Ansicht hat das Kammergericht in JW 1935, 2240 damit begründet, daß der Schaden in dem von ihm entschiedenen Fall bereits in dem Zeitpunkt, in welchem der Mieter mit seiner vertraglichen Verpflichtung in Verzug geraten sei, entstanden sei und ein Rechtsgrund für ein Erlöschen der Verbindlichkeit alleine deshalb, weil die Wohnung später umgebaut worden sei, nicht bestehe.

b) Für eine unterschiedliche Beantwortung der Streitfrage, je nach dem ob ein Miet- oder ein Pachtverhältnis vorliegt, besteht kein Anlaß.

c) Das Berufungsgericht geht davon aus, daß der Klägerin der von ihr wegen Unterlassens der Schönheitsreparaturen geltend gemachte Anspruch nur als Schadensersatzanspruch zustehen könne. Diese Auffassung vermag der Senat nicht zu teilen. Die Forderung der Klägerin kann nämlich dann begründet sein, wenn eine ergänzende Auslegung des Vertrages ergibt, daß es dem mutmaßlichen Willen der Vertragsteile entspricht, der Klägerin für den Fall des Umbaus der Pachtsache anstelle eines fälligen Erfüllungsanspruchs eine Geldforderung zuzubilligen. Ist eine entsprechende Vertragsauslegung geboten, geht diese dem dispositiven Recht vor und ist für eine Prüfung, ob ein Schadensersatzanspruch des Verpächters besteht, kein Raum.

aa) Die Parteien haben vereinbart, daß die Pächter die Schönheitsreparaturen auszuführen haben. Eine ausdrückliche Abrede darüber, ob die Verpächterin, wenn bei Beendigung des Pachtvertrages fällige Schönheitsreparaturen nicht ausgeführt sind, einen Anspruch auf Zahlung einer Entschädigung hat, wenn sie - wie vom Berufungsgericht festgestellt - entsprechend ihrem bereits bei Beendigung des Pachtvertrages gefaßten Entschluß die Pachtsache alsbald umbaut und durch den Umbau etwaige Schönheitsreparaturen wieder zerstört würden, enthält der Vertrag nicht. Insoweit weist er eine Lücke auf.

bb) Allerdings kann nicht alles, worüber im Vertrag eine Regelung fehlt, durch Auslegung ergänzt werden. Falls die Vertragschließenden zu einem bestimmten Punkt keine Regelung treffen, kann meist angenommen werden, daß sie die Ausgestaltung ihrer vertraglichen Beziehungen den Gesetzesvorschriften überlassen (vgl. die Senatsurteile BGHZ 40, 91, 103 und NJW 1975, 1116 = WM 1975, 419, 421). Eine durch Auslegung zu schließende Vertragslücke liegt nur dann vor, wenn der Vertrag innerhalb des durch ihn gesteckten Rahmens oder innerhalb der wirklich gewollten Vereinbarungen ergänzungsbedürftig ist. Die richterliche Auslegung darf nicht zu einer Erweiterung des Vertragsgegenstandes führen und sie muß in dem Vertrag auch eine Stütze finden (vgl. die BGH Urteile BGHZ 9, 273; WM 1960, 696, 698; BGHZ 40, 91, 103). Sie muß sich als zwingende selbstverständliche Folge aus dem ganzen Zusammenhang des Vereinbarten ergeben, so daß ohne die vorgenommene Ergänzung das Ergebnis in offenbarem Widerspruch mit dem nach dem Inhalt des Vertrages tatsächlich Vereinbarten stehen würde (BGHZ 12, 337, 343; 29, 107, 110; 40, 91, 104).

So ist es möglicherweise hier. Es wäre widersinnig, den zum Umbau entschlossenen Verpächter an dem Anspruch auf Erfüllung der vom Pächter im Vertrag übernommenen Verpflichtung zur Ausführung der Schönheitsreparaturen festzuhalten, obwohl bei Erfüllung dieser Pflicht das hierdurch Geschaffene alsbald wieder zerstört würde. Andererseits würde es aber - jedenfalls im Regelfall - in offenbarem Widerspruch zu dem Inhalt des Vertrages stehen, wenn der Pächter von seiner Verpflichtung befreit würde, ohne hierfür einen Ausgleich entrichten zu müssen; denn die im Vertrag übernommene Verpflichtung des Pächters zur Vornahme der Schönheitsreparaturen stellt sich jedenfalls im Regelfall als Teil des Entgelts dar, das der Pächter als Gegenleistung für die Leistungen des Verpächters zu entrichten hat. Der erkennende Senat hat deshalb in seinem Urteil vom 20. Oktober 1976 (VIII ZR 51/75 = WM 1976, 1277) ausgeführt, daß die Verpflichtung zur Vornahme von Schönheitsreparaturen Hauptpflicht des Mieters ist und nicht nur eine Nebenpflicht. Nach Treu und Glauben und der Verkehrssitte entspricht es deshalb dem mutmaßlichen Willen der Vertragsteile, dem Verpächter anstelle des wirtschaftlich sinnlos gewordenen Anspruchs auf Durchführung von Schönheitsreparaturen einen entsprechenden Geldanspruch zu geben (§ 157 BGB). Dieser besteht im Wert dessen, was der Pächter bei Durchführung der erforderlichen Schönheitsreparaturen hätte aufwenden müssen. Den entsprechenden Betrag hat der Pächter dem Verpächter zu entrichten.

Die Höhe des Geldanspruchs hängt von den Umständen des Einzelfalles ab. Insbesondere kann es von Bedeutung sein, ob der Verpächter sich nach dem mutmaßlichen Parteiwillen auf die Durchführung der Schönheitsreparaturen

Hiergegen wendet sich die Revision mit der Begründung, das Landgericht habe sich in Gegensatz zu der Begutachtung des Sachverständigen M[REDACTED] gesetzt, ohne seine eigene Sachkunde zu begründen. Auch die Sachkunde der Zeugen sei nicht festgestellt.

Hiermit kann die Revision keinen Erfolg haben. Sie greift in unzulässiger Weise in die dem Tatrichter obliegende Beweiswürdigung ein. Diese ist möglich. Einer besonderen Sachkunde bedurfte es zur Feststellung des Zustandes der genannten Teile der Pachtsache nicht.

2. Die Klägerin macht weiter geltend, die Beklagten hätten während der Pachtzeit die Erneuerung des Innenanstrichs der Fenster unterlassen. Das Berufungsgericht ist der Ansicht, für den Innenanstrich der Fenster könne die Klägerin nichts verlangen. Unstreitig hätten die Verpächter während der Pachtzeit sämtliche Fenster neu einsetzen lassen, ohne sie anzustreichen. Der Erstanstrich der Fenster sei aber keine Schönheitsreparatur.

Hiergegen wendet sich die Revision mit der Begründung, aus dem Gutachten M[REDACTED] sei zu entnehmen, daß der Erstanstrich vorgenommen worden sei, weil in dem Gutachten ausgeführt werde, die Fenster seien "äußerst überholungsbedürftig".

Die Rüge ist berechtigt. Die Formulierung des Sachverständigen läßt darauf schließen, daß der Erstanstrich vorgenommen worden ist. Aus den Schriftsätzen der Parteien kann nicht entnommen werden, es sei unstreitig, daß die Klägerin den Erstanstrich unterlassen hat

(vgl. S. 11 der Berufungsbegründung = GA Bl. 201, wo auf das Gutachten M [REDACTED] hinsichtlich des Innenanstrichs der Fenster Bezug genommen wird).

3. Die Klägerin macht einen Schadensersatzanspruch in Höhe von 510 DM geltend mit der Begründung, der Außenputz an der Vorder- und Rückseite des Saales sei von den Beklagten beschädigt worden. Für die Beseitigung der Schäden müsse sie 510 DM aufwenden. Weiter verlangt sie für das Entfernen einer Farbverschmierung am Basaltsockel der Vorderfront des Gaststättengebäudes 80 DM.

Das Berufungsgericht unterstellt, Kinder der Beklagten hätten die Vorderfront der Außenfassade des Saales beschmutzt. Es schätzt den hierauf entfallenden Schadensanteil auf 200 DM. Hinsichtlich der weiteren Außenverschmutzungen hält es eine Haftung der Beklagten nicht für gegeben mit der Begründung, die Klägerin habe nicht unter Beweis gestellt, daß sie bereits zur Pachtzeit in einer von den Beklagten zu vertretenden Weise verursacht worden seien.

Hiergegen wendet sich die Revision mit Recht. Die Beweislast dafür, daß der veränderte Zustand der Pacht-sache nur auf vertragsgemäßen Gebrauch zurückzuführen ist, trifft regelmäßig den Pächter (vgl. für die Miete BGHZ 66, 349, 351). Aus den Akten kann nicht entnommen werden, daß die Beklagten bestritten haben, die Beschädigungen seien während der Pachtzeit entstanden.

4. Die Klägerin verlangt auch die Kosten der Unterlassung von Schönheitsreparaturen in der Kegelbahn

und Schadensersatz für die Beschädigung des Kegelbahntisches. Das Berufungsgericht hat eine Erstattungspflicht der Beklagten in Höhe von 1 311 DM unterstellt. Die Forderung der Klägerin auf Ersatz einer Wandbespannung aus Azella, wofür sie 300 DM verlangt, hält das Berufungsgericht für ungerechtfertigt mit der Begründung, daß die Erneuerung der Bespannung keine Schönheitsreparatur sei. Bei der Bespannung habe es sich um altes, heute nicht mehr gängiges Material gehandelt, das "offensichtlich" infolge natürlicher Abnutzung nicht mehr brauchbar sei.

Hiergegen wendet sich die Revision mit Recht. Die Wandbespannung ist einer Tapete gleichzusetzen und deshalb vom Pächter zu erneuern, wenn ihm die Schönheitsreparaturen obliegen. Ob die Beklagten auch in der Kegelbahn Schönheitsreparaturen ausführen mußten, bedarf noch der Klärung.

III. Das Landgericht hat den Feststellungsantrag abgewiesen. Das Berufungsgericht meint, das sei zu Recht geschehen. Die Feststellungsklage könne zu Prozeßbeginn, als die Ausführung der Arbeiten noch bevorgestanden und deren Kosten ungewiß gewesen seien, zulässig gewesen sein. Nachdem der Umbau nunmehr aber längst durchgeführt sei, hätte die Klägerin darlegen müssen, daß die tatsächlichen Kosten höher geworden seien als nach den Schätzungen des Sachverständigen anzunehmen sei.

Hiergegen wendet sich die Revision mit Erfolg.

Grundsätzlich wird eine zulässig erhobene Feststellungsklage während des Prozesses nicht dadurch

unzulässig, daß die Leistungsklage möglich wird. Daher braucht der Kläger nicht zur Leistungsklage überzugehen (vgl. BGH Urteil vom 31. Januar 1952 - III ZR 131/51 = LM ZPO § 256 Nr. 5 und BGH Urteil vom 15. November 1977 - VI ZR 101/76 = NJW 1978, 210, insoweit in BGHZ 70, 39 nicht abgedruckt). Eine Ausnahme ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs nur geboten, wenn lange vor Beendigung des ersten Rechtszuges die Schadensentwicklung abgeschlossen ist, der Beklagte deshalb den Übergang von der Feststellungs- zur Leistungsklage anregt und wenn der Übergang zur Feststellungsklage keinen Instanzverlust mit sich bringt. Diese Voraussetzungen sind hier nicht gegeben. Zu Unrecht meint das Berufungsgericht, im Berufungsrechtszug müsse ein Fortbestehen des Feststellungsinteresses dargelegt werden. Ob die Begründung des Berufungsgerichts für eine Abweisung der Klage als unbegründet ausgereicht hätte, kann dahingestellt bleiben, weil dem Revisionsgericht eine solche Entscheidung versagt ist. Sie würde zu einer Schlechterstellung der Klägerin führen, die nur auf Revision der Beklagten möglich gewesen wäre.

IV. Eine Entscheidung in der Sache selbst ist dem Senat nicht möglich, weil es zu einer abschließenden Entscheidung noch weiterer Feststellungen bedarf, auch insoweit, als das Berufungsgericht das Bestehen von Ansprüchen unterstellt hat.

Die Sache war deshalb zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung - auch über die Kosten des Revisionsverfahrens - durch Versäumnisurteil (§§ 566, 542 Abs. 2 ZPO) an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Dieses wird die Ausführungen zu I 2 c zu beachten haben. Insbesondere wird es gegebenenfalls berücksichtigen müssen, daß die Darlegungs- und Beweislast dafür, daß die Klägerin die Durchführung der Schönheitsreparaturen durch die Beklagten persönlich oder ihre Verwandten oder Bekannten hätte hinnehmen müssen, den Beklagten obliegt und daß unter den Voraussetzungen des § 287 Abs. 2 ZPO eine Schätzung des der Klägerin zustehenden Betrages in Betracht kommen kann. Soweit die Beklagten geltend machen, die Pachtsache habe sich bei der Übernahme durch sie in keinem besseren Erhaltungszustand befunden als bei Beendigung des Pachtvertrages, wird es die vom erkennenden Senat in dem Urteil vom 30. November 1977 - VIII ZR 186/76 (WM 1978, 227) vertretene Rechtsansicht beachten müssen.

Braxmaier

Hoffmann

Wolf

Merz

Treier