

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

BGB §§ 535, 536, 275

Zur Frage der Wiederaufbaupflicht des Vermieters bei vollständiger Zerstörung von Mieträumen.

BGH, Urteil vom 14. April 1976 - VIII ZR 291/74 OLG Bamberg
LG Hof

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 291/74

URTEIL

Verkündet am

14. April 1976

Scheibl,
Amtsinspektor

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Cafehausbesitzers Otto Re [REDACTED] in Wu [REDACTED],
A [REDACTED] M [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

den Bankkaufmann Manfred We [REDACTED] in Wu [REDACTED],
Ko [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte [REDACTED] und [REDACTED] -

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 14. April 1976 durch die Richter Braxmaier, Hoffmann, Wolf, Merz und Treier

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 5. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Bamberg vom 28. Mai 1974 wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Beklagte verpachtete dem Kläger ab 1. Juni 1969 Gewerberäume in seinem Hause Si- -W- -Straße in Wu- zum Betrieb einer Gaststätte mit Tanzsaal. Die Parteien hatten eine Pachtzeit von 10 Jahren und einen Pachtzins von 1 200 DM monatlich vereinbart. Die Räume mußten für die Bedürfnisse des Klägers umgebaut und ausgestattet werden. Die Kosten hierfür waren mit 150 000 bis 165 000 DM veranschlagt. Der Kläger hat sie vorfinanziert. In dem Pachtvertrag vom 8. April 1969 ist u.a. vereinbart:

"IX. Das eingebrachte Inventar geht mit Auflösung des Pachtvertrages in das Eigentum des Verpächters über.

X. Der Verpächter verpflichtet sich, dem Pächter die Aufwendungen für den Bau und das Inventar vor Auflösung des Pachtverhältnisses bis zur Maximalhöhe von DM 165 00,-- gemäß den in Ziffer XI nachstehend im einzelnen aufgeführten Richtlinien zu erstatten.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

- XI. Der Verpächter verpflichtet sich zur Erstattung der Hälfte der nachgewiesenen Investitionskosten. Dieser Betrag vermindert sich ab 1. Juni 1974 pro abgelaufenes weiteres Pachtjahr um 20 von Hundert.

Endigt das Pachtverhältnis in der Zeit vom 1.6.1969 bis 31.5.1974 durch einen Umstand, den der Verpächter zu vertreten hat, ist er zur sofortigen Rückzahlung der gesamten nachgewiesenen Investitionskosten bis zur Maximalhöhe von DM 165 000,-- nach Räumung des Pachtobjekts verpflichtet.

Endigt das Pachtverhältnis nach dem 31.5.1974 durch einen Umstand, den der Verpächter zu vertreten hat, ist er zur sofortigen Rückzahlung der halben Investitionskosten abzüglich des pro Pachtjahr vorgenommenen Abzugs von 20 % dieser Summe verpflichtet.

Endigt das Pachtverhältnis in der Zeit vom 1.6.1969 bis 31.5.1974 durch einen Umstand, den der Pächter zu vertreten hat, ist der Verpächter berechtigt, die halben Investitionskosten in fünf jährlichen Raten, beginnend ab 1. Juni 1974 zurückzuzahlen.

Endigt das Pachtverhältnis nach dem 31.5.1974 durch einen Umstand, den der Pächter zu vertreten hat, entfällt die Verpflichtung des Verpächters Investitionen zurückzuzahlen."

In der Nacht zum 21. Februar 1972 brannte das Gebäude mit Ausnahme des Küchen- und Toilettenanbaus aus. Der Beklagte errichtete entsprechend seiner schriftlichen Ankündigung vom 15. Mai 1972 in der Folgezeit an gleicher Stelle ein Wohnhaus unter Einbeziehung der erhalten gebliebenen Bausubstanz. Er hatte von der Bayerischen Versicherungskammer, seinem Feuerversicherer, 350 009 DM erhalten,

6

darin eingeschlossen einen Betrag von 169 250 DM Wiederherstellungskosten für die vom Kläger errichteten Bauteile.

Der Kläger erhielt von seiner Feuerversicherung 124 236 DM. Davon entfielen 118 791 DM auf die technische und kaufmännische Betriebseinrichtung. Er ist der Ansicht, ihm stehe außerdem die vom Beklagten vereinnahmte Versicherungssumme insoweit zu, als sie für die von ihm, dem Kläger, vorgenommenen Einbauten gezahlt worden sei (169 250 DM). Einen Teilbetrag von 150 000 DM hat er eingeklagt. Der Beklagte tritt dem entgegen und meint, der Kläger müsse an ihn abführen, was er als Ersatz für das zerstörte Inventar erhalten habe, denn das Inventar hätte an ihn bei Beendigung des Pachtvertrages übereignet werden müssen. Mit diesem Anspruch werde aufgerechnet. -

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung war erfolglos. Mit der Revision, um deren Zurückweisung der Beklagte bittet, verfolgt der Kläger das Zahlungsbegehren weiter.

Entscheidungsgründe

Die Revision ist unbegründet.

I. Die verpachteten Räume sind durch den Brand zerstört worden. Dabei hat die Vorinstanz mit Recht außer acht gelassen, daß der Küchenanbau im wesentlichen unbeschädigt geblieben ist. Diesem Bauteil kommt, wie in dem angefochtenen Urteil dargelegt worden ist, keine selbständige Bedeutung zu. Die Küche hat danach ausschließlich der Versorgung des Tanzcafés gedient. Sie ist für sich allein wirtschaftlich sinnvoll nicht zu verwenden. Das wird von der Revision nicht beanstandet.

Das Berufungsgericht hat weiter ausgeführt, der Kläger habe den Untergang des Pachtgegenstandes zu vertreten. Weder er selbst noch sein Personal habe nach Betriebsschluß am 21. Februar 1972 den Abfallbehälter unter der Theke auf brennende oder glimmende Gegenstände untersucht, obwohl zu derartiger Vorsicht dringender Anlaß bestanden habe, weil sich ein ganz ähnlicher Brandfall mit einem Schaden von 18 000 DM bereits früher einmal ereignet hatte. Diese Feststellung greift die Revision ebenfalls nicht an.

Die vom Berufungsgericht in diesem Zusammenhang zunächst erörterte Beweislastfrage hat danach für die Entscheidung des Rechtsstreits keine Bedeutung.

II. 1. Die Vorinstanz hat ausgeführt, durch überwiegende Zerstörung der Räume habe das Pachtverhältnis sein Ende gefunden. Zwar sei der Fall der Zerstörung des Pachtgegenstandes im Vertrage nicht ausdrücklich als Beendigungsgrund aufgeführt, dies schließe jedoch nicht aus, daß die Parteien eine solche Möglichkeit erwogen und gewollt hätten,

auch dann solle Nr. XI Pachtvertrag gelten. Diese Vereinbarung regele abstrakt die gegenseitigen Rechtsbeziehungen bei vorzeitiger Beendigung des Pachtvertrages und lasse eine solche ausdrücklich zu. Eine Beendigung des Pachtvertrages ergebe sich überdies aus allgemeinen rechtlichen Erwägungen, nachdem der Pachtgegenstand aus einem vom Verpächter nicht zu vertretenden Grunde untergegangen und die Vertragserfüllung ihm deshalb unmöglich geworden sei. Den Beklagten treffe weder eine Instandhaltungs- noch eine Wiederaufbaupflicht.

2. Diese Erwägungen sind nicht frei von Rechtsirrtum. Das hat jedoch keine Auswirkung auf das Ergebnis der angefochtenen Entscheidung.

a) Die Zerstörung der Pachtsache führt nicht ohne weiteres zur Beendigung des Vertrages. Er besteht mit - allerdings wesentlich - verändertem Inhalt fort (Senatsurteil vom 3. Juli 1974 - VIII ZR 6/73 = WM 1974, 908). Hat der Pächter den Untergang des Pachtgegenstandes, wie hier, zu vertreten, wird der Verpächter von der Pflicht zur Gebrauchsüberlassung (§§ 581 Abs. 2, 536 BGB) frei, § 275 BGB (Palandt, BGB, 35. Aufl. Anm. 5 zu § 536; Soergel/Siebert/Mezger, BGB, 10. Aufl. Rdn. 75 zu § 536; Larenz, Lehrbuch des Schuldrechts, II. Bd. S. 143). Er behält den Anspruch auf die Gegenleistung, § 324 Abs. 1 BGB. Die §§ 581 Abs. 2, 537, 538 verdrängen insoweit die §§ 323 ff BGB nicht (vgl. Diederichsen in JZ 1964, 24, 25). Vertragliche - und deliktische - Schadensersatzansprüche erwachsen dem Verpächter außerdem, §§ 581 Abs. 2, 548, 558 BGB; § 823 BGB).

b) Die Zerstörung der Pachtsache hatte danach nur das Ende der Verpflichtung zur Gebrauchsüberlassung zur Folge.

c) Ist der Beklagte aber von der Pflicht zur Gebrauchsüberlassung gemäß § 275 BGB frei geworden, so entfällt damit zugleich eine Verpflichtung zum Wiederaufbau der Räumlichkeiten. Die Frage, ob die Pachtsache wiederherzustellen ist, stellt sich nur bei teilweiser Zerstörung des Objekts (Palandt, aaO, § 536 Anm. 5; Soergel/Siebert/Mezger aaO, §§ 535, 536 Rdn. 75). Das verkennt die Revision. Nur bei teilweiser Zerstörung des Pachtgegenstandes ist von Bedeutung, ob das Wiederherstellungsverlangen die dem Verpächter zumutbare Opfergrenze überschreitet und nur in diesem Falle wäre im Rahmen der Abwägung nach § 242 BGB die Höhe empfangener Versicherungsleistungen gegebenenfalls von Gewicht.

Wird der Verpächter bei vollständiger Zerstörung der verpachteten Räume gemäß § 275 BGB von der Pflicht zur Gebrauchsüberlassung frei, so ist er auch in der Entscheidung darüber, auf welche Weise er das Grundstück - und erhalten gebliebene Bauteile - unter Einsatz von Versicherungsleistungen in Zukunft verwendet und nutzt, ungebunden.

III. Das Berufungsgericht hat dem Kläger die Hälfte der von ihm unstreitig vorfinanzierten Um- und Ausbaukosten für das Tanzcafé (82 500 DM von insgesamt 165 000 DM) zuerkannt und diese Entscheidung auf die Vereinbarung der Parteien gemäß Nr. XI Abs. 4 des Pachtvertrages gestützt. Es hat dabei, wie schon eingangs bemerkt, ausgeführt, Nr. XI Abs. 4 solle nach ihrem erkennbaren Sinn auch gelten, wenn "der Pachtvertrag" durch Zerstörung der Pachtsache sein Ende finde. Zwar ist der Pachtvertrag, wie dargelegt, durch die Zerstörung der Pachtsache nicht ipso iure beendet worden. Da die Investitionen zum Um- und Ausbau des Pachtgegenstandes verwendet worden sind, und die Zerstörung der

der Räume jedenfalls die Pflicht zur Gebrauchsüberlassung des § 536 BGB beendet hat, insoweit also die gleiche Rechtsfolge - § 275 BGB - wie bei Beendigung des Pachtvertrages insgesamt eingetreten ist, und Pachtzins überdies seit Mai 1972 unstreitig weder verlangt noch bezahlt wird, besteht kein Grund, die Regelung der Nr. XI Abs. 4 nicht auch in diesem Falle Platz greifen zu lassen. In Bezug auf den Pachtgegenstand besteht zwischen Beendigung des Pachtvertrages und Ende der Gebrauchsüberlassung kein greifbarer Unterschied. Die Auslegung des Berufungsgerichts erweist sich danach, ohne daß es darauf ankäme, ob und wann der Pachtvertrag insgesamt später, etwa durch das Schreiben des Beklagten vom 15. Mai 1972, beendet worden ist, als möglich. Es hat dabei weder wesentliche Gesichtspunkte übersehen noch Auslegungsregeln verletzt. Unerheblich ist, daß die Parteien bei Vertragsschluß, wie die Revision geltend macht, "den später tatsächlich eingetretenen Verlauf" d.h. ein Brandunglück, nicht in ihre Überlegungen einbezogen haben. Daß sie allgemein eine vorzeitige Beendigung des Pachtvertrages bedacht haben, machen die nach Zeitablauf und Hundertsätzen der Investitionskosten differenzierenden Rückzahlungsmodalitäten gemäß Nr. XI Abs. 2 - 4 des Pachtvertrages deutlich.

IV. Das Berufungsgericht hat schließlich den Aufrechnungseinwand des Beklagten mit Recht durchgreifen lassen. Die Parteien haben in Nr. IX des Pachtvertrages vereinbart, daß das eingebrachte Inventar "mit Auflösung des Pachtvertrages in das Eigentum des Verpächters" übergeht.

Da das Inventar zusammen mit dem Pachtgegenstand zerstört worden ist, gilt für Nr. IX des Pachtvertrages ebenso, wie für dessen Nr. XI, daß das Ende des Gebrauchs-

überlassungsverhältnisses der Auflösung des Pachtvertrages insgesamt gleichzusetzen ist. In diesem Zeitpunkt hätte der Kläger das Inventar zu dem jeweiligen Zeitwert übereignen müssen, ohne Rücksicht darauf, ob es schon in voller Höhe der Anschaffungskosten abgeschrieben war oder nicht; denn die Parteien haben, wie schon ausgeführt worden ist, die vorzeitige Beendigung des Pachtvertrages bedacht.

Der Kläger kann das Inventar aus einem von ihm zu vertretenden Grunde dem Beklagten nicht übereignen. Er hat für das verbrannte Inventar Versicherungsleistungen im Betrage von 118 791 DM erhalten. Die vom Beklagten zur Aufrechnung gestellte Forderung schuldet er diesem gemäß § 281 BGB.

V. Die Kosten des erfolglos gebliebenen Rechtsmittels hat der Kläger zu tragen, § 97 ZPO.

Braxmaier

Hoffmann

Wolf

Merz

Treier