

51

Nachschlagewerk: ja  
BGHZ: nein

BGB §§ 581 Abs. 2, 558 Abs. 1, 2

- a) Der Anspruch des Verpächters auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der vom Pächter veränderten Pachtsache verjährt in sechs Monaten.
- b) Zur Frage, wann die Verjährung eines solchen Anspruchs beginnt, wenn im Pachtvertrag vereinbart ist, der Pächter habe den früheren Zustand nur auf Verlangen des Verpächters wiederherzustellen.

BGH, Urt. v. 7. November 1979 - VIII ZR 291/78 - OLG Koblenz  
LG Koblenz

52

# BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 291/78

URTEIL

Verkündet am  
7. November 1979  
Scheibl,  
Justizamtsinspektor  
als Urkundsbeamter  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Bernd N[REDACTED], B[REDACTED] in R[REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die Firma W[REDACTED] & F[REDACTED] AG, N[REDACTED] M[REDACTED] Straße [REDACTED]  
in F[REDACTED] M[REDACTED] 1, gesetzlich vertreten durch die  
Vorstandsmitglieder Dipl.-Ing. Hans B[REDACTED], K[REDACTED]  
Heinrich Br[REDACTED], Dipl.-Ing. Erich J[REDACTED], Dipl.-Ing.  
Sebastian S[REDACTED], Dipl.-Ing. Johannes D[REDACTED]  
(stellv.),

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs  
hat auf die mündliche Verhandlung vom 7. November 1979  
durch die Richter Dr. Hiddemann, Claßen, Wolf, Treier  
und Dr. Brunotte

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 11. Zivil-  
senats des Oberlandesgerichts Koblenz vom  
19. September 1978 wird auf Kosten des Klä-  
gers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

### Tatbestand

Durch Vertrag vom 19. November 1964 verpachtete  
der Vater des Klägers, dessen Rechtsnachfolger dieser  
ist, der Beklagten mehrere ihm gehörige Grundstücke  
der Gemarkung Remagen bis zum 31. Dezember 1989. Die  
Beklagte war nach Nr. III des Pachtvertrages berech-  
tigt, die für ihre Zwecke, nämlich die Errichtung  
eines Bauhofes, erforderlichen Veränderungen an den  
Grundstücken auf ihre Kosten vorzunehmen und Anlagen  
und Gebäude darauf zu errichten. In Nr. VI Abs. 2 des  
Pachtvertrages vereinbarten die Parteien:

"Bei Beendigung des Pachtvertrages hat  
die Pächterin auf Verlangen des Ver-  
pächters die auf dem Pachtplatz errich-  
teten Baulichkeiten über und unter Erd-  
gleiche auf ihre Kosten und ohne



Entschädigungsanspruch zu entfernen und den Platz einzuebnen. Erklärt der Verpächter, die vorhandenen Anlagen übernehmen zu wollen, so soll über die Höhe der an die Pächterin hierfür zu zahlenden Entschädigung alsdann zwischen den Beteiligten verhandelt werden."

Mit Schreiben vom 16. Januar 1974 kündigte die Beklagte den Pachtvertrag fristlos und teilte dem Kläger mit, das Pachtgelände stehe ihm ab 1. Februar 1974 zur Verfügung und werde bis dahin von ihr vollständig geräumt sein. Die vom Kläger erhobene Klage auf Feststellung der Unwirksamkeit der Kündigung wurde durch rechtskräftiges Urteil des Oberlandesgerichts Koblenz vom 26. Februar 1976 abgewiesen. Ab 19. Mai 1976 verhandelten die Parteien darüber, ob die Beklagte Einrichtungen, mit denen sie die Pachtsache versehen hatte, zu beseitigen und die Pachtsache wieder als Ackerland herzurichten hatte. Nach dem Vorbringen des Klägers scheiterten die Vergleichsverhandlungen dadurch, daß die Beklagte sein Verlangen, 20 000 DM zu zahlen, mit Schreiben vom 11. November 1976 endgültig ablehnte.

Mit der am 30. April 1977 im vorliegenden Verfahren eingereichten Klage begehrt der Kläger die Verurteilung der Beklagten, den Aufwuchs auf den Pachtgrundstücken (Bäume, Sträucher und anderes Gewächs) zu beseitigen, den zur Herstellung eines Weges aufgeschütteten Kies abzutragen, die eingegrabenen Kanalrohre zu entfernen, Ackerboden aufzutragen und zu planieren und sodann die Grundstücke an ihn herauszugeben.

Das Landgericht hat den Kläger mit dem Begehren um Auffüllung der Grundstücke mit Ackerboden abgewiesen und im übrigen der Klage stattgegeben. Das Berufungsgericht hat unter Zurückweisung der Berufung des Klägers auf die Berufung der Beklagten die Klage in vollem Umfang abgewiesen.

Mit der Revision, deren Zurückweisung die Beklagte beantragt, begehrt der Kläger die Verurteilung der Beklagten nach dem Klageantrag.

#### Entscheidungsgründe

I. 1. das Berufungsgericht meint, das Räumungs- und Herausgabeverlangen sei nicht gerechtfertigt, weil die Beklagte diesen Anspruch bereits erfüllt habe. Sie habe die Pachtsache dadurch zurückgegeben, daß sie diese dem Kläger mit dem Schreiben vom 16. Januar 1974 zum 1. Februar 1974 zur Verfügung gestellt habe.

2. Hiergegen wendet sich die Revision ohne Erfolg.

Die Beklagte ist ihrer Rückgabepflicht nachgekommen, denn sie hat nicht nur mit Schreiben vom 16. Januar 1974 die Rückgabe der Pachtsache zum 1. Februar 1974 angeboten, sondern auch das Grundstück zu diesem Zeitpunkt tatsächlich geräumt mit der Folge, daß der Kläger nunmehr Gelegenheit hatte,

das Grundstück allein zu nutzen. Der Umstand, daß die Beklagte die von ihr errichteten Anlagen nicht entfernt hat, steht der Annahme, daß sie ihre Rückgabepflicht erfüllt hat, nicht entgegen, denn nach der Vereinbarung in Nr. VI Abs. 2 des Pachtvertrages war sie hierzu nur auf Verlangen des Klägers verpflichtet, und ein solches hat er damals nicht gestellt.

II. 1. Soweit der Kläger die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes des Grundstücks begehrt, hat das Berufungsgericht angenommen, die Einrede der Verjährung greife durch, denn der Kläger mache Ersatzansprüche wegen Veränderung der Pachtsache im Sinne des § 558 BGB geltend. Die Verjährung dieser Ansprüche habe in dem Zeitpunkt begonnen, in dem der Kläger die Pachtsache zurückerhalten habe. Da die Rückgabe bereits am 1. Februar 1974 erfolgt sei, seien die Ansprüche mit Ablauf des 1. August 1974 verjährt gewesen. Die erst im Jahre 1977 erhobene Klage habe die Verjährung daher nicht unterbrechen können.

Auch den hiergegen gerichteten Angriffen der Revision muß der Erfolg versagt werden.

2. Nach §§ 581 Abs. 2, 558 Abs. 1 BGB verjähren in sechs Monaten die Ersatzansprüche des Verpächters wegen Veränderungen oder Verschlechterung der verpachteten Sache.

a) Zu diesen Ansprüchen gehören zunächst alle auf Zahlung gerichteten Ersatzansprüche des Verpächters,

und zwar nicht nur dann, wenn sie auf vertragswidrigen Gebrauch der Pachtsache gestützt werden (§§ 581 Abs. 2, 548 BGB), sondern auch, wenn sie mit der Verletzung einer vertraglich übernommenen Instandsetzungs- oder Instandhaltungspflicht begründet werden. Dasselbe gilt für Ersatzansprüche wegen Unterlassung der vertraglich übernommenen Wiederherstellung des früheren Zustandes der Pachtsache (Senatsurteil vom 2. Oktober 1968 - VIII ZR 197/66 = LM BGB § 558 Nr. 13 = NJW 1968, 2241 = WM 1968, 1243).

b) In Rechtsprechung und Schrifttum wird darüber hinaus - soweit ersichtlich einhellig - die Ansicht vertreten, daß es keine Rolle spielt, ob der Verpächter den Zahlungs- oder den Wiederherstellungsanspruch (Beseitigungsanspruch) geltend macht. Danach greift die kurze Verjährungsfrist des § 558 Abs. 1 BGB auch dann ein, wenn der Pächter abredewidrig die von ihm mit Erlaubnis des Verpächters veränderte Sache bei Vertragsbeendigung nicht wieder in den früheren Zustand zurückversetzt und der Verpächter einen Anspruch auf Naturalherstellung, insbesondere auf Beseitigung der auf dem verpachteten Grundstück errichteten Anlagen oder Gebäude geltend macht (OLG Kiel OLGZ 43, 55; OLG Hamburg HRR 1929 Nr. 1641 und SeuffArch 83, 211; KG JW 1932, 3008; Gelhaar in BGB-RGRK 12. Aufl. § 558 Rdn. 2; Staudinger/Emmerich, BGB, 12. Aufl. § 558 Rdn. 5, 8; Soergel/Siebert/Mezger, BGB, 10. Aufl. § 558 Rdn. 1; Mittelstein, Die Miete, 4. Aufl. S. 526). Diese Auffassung ist zutreffend.

Durch § 558 BGB soll eine beschleunigte und abschließende Klarstellung der Ansprüche zwischen den Vertragsteilen wegen des Zustandes der Mietsache (Pachtsache) bei ihrer Rückgabe erreicht werden; denn je länger dieser Zeitpunkt zurück liegt, desto schwerer ist der damalige Zustand festzustellen (Senatsurteil vom 11. November 1964 - VIII ZR 149/63 = NJW 1965, 151 = WM 1965, 18). Dieser Zweck, eine möglichst rasche und abschließende Bereinigung der genannten Ansprüche zu begünstigen, wäre nur unvollkommen erreicht, wenn vertragliche Ansprüche des Vermieters oder Verpächters auf Rückgängigmachung baulicher Veränderungen des Miet- oder Pachtgrundstücks nicht der kurzen Verjährungsfrist des § 558 Abs. 1 BGB unterstehen würden.

3. Die Verjährung beginnt nach §§ 581 Abs. 2, 558 Abs. 2 BGB mit dem Zeitpunkt, in welchem der Verpächter die Sache zurückerhält.

a) "Zurückerhalten" hat der Verpächter die Pachtsache nach der Rechtsprechung des erkennenden Senats, sobald er freien Zutritt zu ihr erlangt hat, um sie auf Veränderungen oder Mängel untersuchen zu können (Senatsurteil vom 2. Oktober 1968 - VIII ZR 197/66 aaO). Wie sich aus den Ausführungen zu I 2 ergibt, hat der Kläger die Pachtsache am 1. Februar 1974 in diesem Sinne zurückerhalten.

b) Die Revision meint, die Verjährungsfrist habe erst zu laufen begonnen, als der Kläger im Mai 1976 die Wiederherstellung des früheren Zustandes verlangt

habe. Diese Auffassung ist unrichtig. Der Kläger hatte nach Rückgabe der Pachtsache gegebenenfalls unter Inanspruchnahme eines Teiles der sechsmonatigen Verjährungsfrist ausreichend Gelegenheit, zu erklären, ob er die Wiederherstellung des früheren Zustandes verlangen oder die von der Beklagten errichteten Anlagen gegen Entschädigung behalten wollte. Es wäre mit dem Zweck des § 558 BGB nicht zu vereinbaren, in einem solchen Fall die Verjährung erst in dem Zeitpunkt beginnen zu lassen, in dem der Verpächter die ihm im Vertrag eingeräumte Wahl ausübt. Andernfalls hätte er es in der Hand, den Verjährungsbeginn hinauszuzögern.

4. Ob der Rechtsstreit, den die Parteien um die Berechtigung der Kündigung des Pachtvertrages geführt haben, für das vorliegende Verfahren im Bezug auf den Ablauf der Verjährungsfrist Einfluß hatte, kann dahingestellt bleiben, weil er durch das Urteil des Oberlandesgerichts Koblenz vom 26. Februar 1976 abgeschlossen war und die Klage im vorliegenden Rechtsstreit erst 14 Monate später eingereicht worden ist. Auch die Frage, ob für die Dauer der anschließend an das genannte Urteil geführten Verhandlungen der Parteien die Verjährung gehemmt war, ist für die Entscheidung ohne Bedeutung. Nach dem eigenen Vorbringen des Klägers hat die Beklagte nämlich die mit Schreiben vom 19. Mai 1976 begonnenen Verhandlungen durch ihr Schreiben vom 11. November 1976 beendet. Auch nach Abzug dieses Zeitraumes sind aber von der Beendigung des Rechtsstreits um die Berechtigung der Kündigung des Pachtvertrages bis zur Einreichung der Klage

im vorliegenden Verfahren mehr als sechs Monate verstrichen.

III. Die Revision ist demnach unbegründet. Sie war deshalb zurückzuweisen.

Nach § 97 Abs. 1 ZPO hat der Kläger die Kosten seines erfolglosen Rechtsmittels zu tragen.

Dr. Hiddemann

Claßen

Wolf

Treier

Dr. Brunotte