

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 19/73

URTEIL

Verkündet am
13. Mai 1974
Mückenhäusen,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Stadt H [REDACTED], vertreten durch den
Stadtdirektor in H [REDACTED]-W [REDACTED], W [REDACTED] Straße [REDACTED],

Beklagte und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Professoren
Dr.Dr.h.c. [REDACTED] und Dr. [REDACTED] -

g e g e n

den Gastwirt Peter B [REDACTED] in S [REDACTED],
E [REDACTED] Straße [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagter,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 24. April 1974 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Haidinger und die Richter Claßen, Mormann, Braxmaier und Hoffmann

für Recht erkannt:

1. Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 7. November 1972 geändert:

Die Berufung des Klägers gegen das Urteil der 1. Zivilkammer des Landgerichts Siegen vom 28. Januar 1972 wird zurückgewiesen.

2. Die Kosten des Rechtsstreits fallen dem Kläger zur Last.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger und seine Ehefrau (im folgenden die Pächter) pachteten durch schriftlichen Vertrag vom 14. August 1964 die Gastwirtschaft „K[REDACTED]“ in H[REDACTED] [REDACTED]-G[REDACTED], Am M[REDACTED]. Verpächterin war die Grundstückseigentümerin Ella K[REDACTED]. Durch Vertrag vom 5. Mai 1966 übernahm der Kläger weitere Räume, in denen er zusätzlich einen Schnellimbis einrichtete. 1968 gestaltete er den bereits 1964 gepachteten Saal im Obergeschoß zu einer Tanzbar (Diskothek) um. Der Vertrag vom 14. August 1964 lautet auszugsweise:

" § 2

Die Pachtzeit beginnt am 1. September 1964 und läuft ohne Kündigung bis zum 31. August 1969. Anschließend verlängert sie sich um jeweils ein Jahr, falls nicht mit dreimonatiger Frist von einer der Parteien gekündigt worden ist.

§ 3 a

Das Inventar laut Aufstellung vom 3. August 1964 muß vom Pächter zu den vom vereidigten Sachverständigen festgesetzten Preisen übernommen werden.

Nach Ablauf des Pachtverhältnisses ist dieses Inventar vom Pächternachfolger zum Taxpreis zu übernehmen.

§ 5

Das Pachtobjekt nebst Inventar wird in dem beiden Teilen bekannten Zustand übergeben und ist darin von den Pächtern auf eigene Kosten zu erhalten und beim Auszug an den Verpächter zurückzugeben.

Die erforderlich werdenden Reparaturen und Erneuerungen an und in den Pachträumlichkeiten haben die Pächter jeweils unverzüglich auf ihre Kosten vorzunehmen.

Die Pächter dürfen bestehende Bauten, Einrichtungen und Anlagen, auch insoweit als sie von ihnen gemacht worden sind, nicht zerstören oder fortnehmen; sie verzichten auf Rechte aus § 547 BGB."

Ebenfalls am 14. August 1964 gab Ella Kreutz folgende schriftliche, vom Kläger angenommene Erklärung (im folgenden: Zusatzvereinbarung) ab:



"Da der Vertrag schon abgeschlossen und ich diesen schon unterschrieben habe, möchte ich hinzusetzen, daß (der Kläger) nicht verpflichtet ist, das gesamte Inventar zu übernehmen. Lediglich das Inventar, was in seinem Interesse steht und zu einem anpassenden Preis. Dieses Inventar, neben Neuanschaffungen und Investitionen im Pachtobjekt ist wiederum vom Nachfolger zu übernehmen."

Bei dem in § 3 a des Pachtvertrages (PV) und in der Zusatzvereinbarung genannten Inventar handelte es sich im Gegensatz zu dem in § 5 Abs. 1 genannten um das Inventar des Verpächters G [REDACTED]. G [REDACTED] lehnte eine Veräußerung des Inventars zum Taxpreis ab und nahm es deshalb mit. Der Kläger schaffte eigenes Inventar für Gaststätte, Schnellimbis und Diskothek an und führte Instandsetzungsarbeiten aus.

Alleinerbe der 1967 verstorbenen Ella K [REDACTED] war der Landwirt Gerd H [REDACTED]. Mit ihm vereinbarten der Kläger und seine Ehefrau am 18. Juni 1968 eine Verlängerung des Pachtvertrages bis 31. August 1970. H [REDACTED] veräußerte später das Grundstück an die beklagte Stadt, die beabsichtigt, es im Zuge der Stadtsanierung abzureißen. Sie kündigte den Pachtvertrag zum 31. August 1971.

Der Kläger, der das Pachtobjekt geräumt und herausgegeben hat, verlangt mit der Klage Ersatz seiner Aufwendungen, die er für Instandsetzungsarbeiten am Grundstück und für die Beschaffung von Inventar gemacht hat. Den Wert dieser Aufwendungen beziffert er mit 74 890,80 DM. Den Zeitwert bei Vertragsende schätzt er auf 70 % dieser Summe und verlangt demgemäß Zahlung von 52 423,56 DM.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Berufungsgericht gab ihr dem Grunde nach statt.

Mit der Revision erstrebt die Beklagte die Wiederherstellung des Urteils erster Instanz. Der Kläger hat beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I. Das Berufungsgericht beurteilt den Klagsanspruch nach Privatrecht, weil die Beklagte, wenn auch für öffentlichrechtliche Zwecke, sich in zulässiger Weise der Mittel des Privatrechts bedient, nämlich das Grundstück Am M. gekauft und als Verpächterin (§§ 571, 581 Abs. 2 BGB) den Vertrag durch ordentliche Kündigung beendet habe.

Diese Auffassung, der sich auch die Revision anschließt, ist rechtlich einwandfrei.

II. 1. a) Das Berufungsgericht legt die Zusatzvereinbarung vom 14. August 1964 in Verbindung mit § 3 a PV dahin aus, die Verpächterin habe es übernommen, im Falle der Verpachtung an einen Pachtnachfolger nach Treu und Glauben alles zu tun, um dem neuen Pächter die Verpflichtung aufzuerlegen, die Neuanschaffungen an Inventar sowie die Investitionen des Klägers zu übernehmen. Erforderlichenfalls habe sich die Verpächterin um einen Pächter bemühen oder

wenigstens einen vom Kläger vorgeschlagenen Pächter annehmen müssen, der bereit war, diese Verpflichtungen zu übernehmen.

b) Diese Auslegung nimmt die Revision hin. Ihre Zweifel an der Wirksamkeit der Zusatzvereinbarung, die sie darauf stützt, daß diese nur von Ella K. [REDACTED], nicht aber vom Kläger und seiner Ehefrau unterschrieben wurde, sind nicht begründet. Der Mangel der Schriftform (§§ 566, 126 BGB) hat nicht die Unwirksamkeit des Vereinbarten, sondern nur die hier nicht streitige Kündbarkeit des Pachtvertrages nach den Regeln des § 595 BGB zur Folge (vgl. §§ 566 Satz 2, 581 Abs. 2 BGB).

2. a) Das Berufungsgericht führt weiter aus, eine eigene Verpflichtung der Verpächterin, die Neuanschaffungen und Investitionen selbst zu übernehmen, sei nicht vereinbart worden. Angesichts des unvorhergesehenen Verlaufs der Dinge müsse eine derartige Verpflichtung aber im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung angenommen werden. Die Vertragsparteien seien 1964 davon ausgegangen, daß auch nach Beendigung des Pachtverhältnisses mit dem Kläger und seiner Ehefrau auf dem Grundstück weiterhin eine Gaststätte betrieben werde. Die Möglichkeit, daß die Gastwirtschaft nicht mehr fortgeführt werde, habe so fern gelegen, daß die Vertragsschließenden sich hierüber keine Gedanken gemacht hätten. Da die Verpächterin ein Interesse daran gehabt habe, daß das Pachtobjekt in seiner wesentlichen Substanz erhalten blieb, und andererseits die erforderlichen Anschaffungen und In-

vestitionen mit nicht unerheblichen Kosten verbunden gewesen seien, sei es nach Treu und Glauben geboten, daß für den nunmehr eingetretenen und damals nicht vorhergesehenen Fall der endgültigen Schließung der Gaststätte wegen Abbruchs des Gebäudes die Beklagte, auf welche nach § 571 BGB die Verpächterpflichten übergegangen seien, selbst die Verpflichtungen übernehme, die bei anderweitiger Verpachtung dem Nachfolgepächter hätten auferlegt werden müssen.

b) Diese Auslegung begegnet, wie die Revision mit Recht geltend macht, Bedenken.

aa) Zweifelhaft kann schon sein, ob der Vertrag wirklich eine Lücke aufweist und deshalb eine ergänzende Vertragsauslegung überhaupt in Betracht kommt.

bb) Doch kann das auf sich beruhen. Auch wenn man eine Vertragslücke annimmt und danach eine ergänzende Vertragsauslegung zuläßt, kann das Berufungsurteil nicht bestehen bleiben.

Den Erwägungen des Berufungsgerichts haftet der Mangel an, daß sie den Sachverhalt nicht ausschöpfen und den im Vertrag zum Ausdruck gekommenen Parteiwillen nicht hinreichend berücksichtigen. Der Richter ist nicht befugt, allein am Maßstab von Treu und Glauben eine nach seiner Auffassung objektiv richtige Lösung als ergänzten Vertragsinhalt anzunehmen. Maßgebend bleibt vielmehr, was die Parteien, wäre ihnen die Vertragslücke bewußt gewesen, unter Berücksichtigung

von Treu und Glauben vereinbart hätten. Das aber erfordert eine umfassende und sorgfältige Prüfung des im Vertrag und in sonstigen Begleitumständen zutage getretenen Parteiwillens.

Das Berufungsgericht hätte daher berücksichtigen müssen, daß die betagte Ella K. nach § 5 des Vertrages nicht bereit war, Kosten für die Instandsetzung des Pachtobjekts, die sie nach dem Gesetz an sich zu tragen hatte, zu übernehmen, und daß sie in bei Geschäftsraumpacht zulässiger Weise Ansprüche auf Verwendungsersatz ausgeschlossen hat, indem sie die Pächter auf die Rechte aus § 547 BGB verzichten ließ (§ 5 Abs. 3 PV).

Auch für den Fall der Wiederverpachtung der Räume als Gastwirtschaft sollte jedenfalls sie selbst zu keinerlei Wertersatz verpflichtet sein, weder hinsichtlich der Instandsetzungskosten noch hinsichtlich der Inventarkosten. Dem Berufungsgericht ist entgangen, daß die Zusatzvereinbarung und § 3 a PV in Bestätigung des im Vertrag verankerten Grundsatzes der Freistellung der Verpächterin von allen Ersatzansprüchen eine dem Pächter günstige Sonderregelung nur für den Fall der Weiterverpachtung als Gastwirtschaft und nur in der Form vorsahen, daß ein Dritter, nämlich der Pachtnachfolger, die Pächter entschädigen sollte. Auch dann also blieb es nach dem Willen der Parteien dabei, daß jedenfalls die Verpächterin mit Ansprüchen dieser Art nicht belastet werden sollte.

Dann aber läßt sich dem Vertrag ein Anhaltspunkt für eine eigene Ersatzpflicht der Verpächterin für den Fall, daß es wegen des Abbruchs des Hauses zu einer Wiederverpachtung nicht kommt, nicht entnehmen. Vielmehr ist die entscheidende Frage zu verneinen, ob die Verpächterin sich nach dem im Vertrag zutage getretenen Parteiwillen, hätte man an den möglichen Abbruch des Hauses gedacht, auf eine eigene Ersatzpflicht eingelassen hätte oder redlicherweise hätte einlassen müssen (§ 157 BGB).

Die ergänzende Auslegung des Pachtvertrages ergibt deshalb, daß dem Kläger Ersatzansprüche gegen die Beklagte nicht zustehen. Diese Auslegung kann, weil der Sachverhalt erschöpfend geklärt ist, vom Revisionsgericht selbst vorgenommen werden. Es bedarf deswegen keiner Zurückverweisung an das Berufungsgericht.

III. Dem Kläger stehen auch nicht aus anderem Rechtsgrunde Ersatzansprüche zu.

1. Eine ungerechtfertigte Bereicherung, die ohnehin nur hinsichtlich der Renovierungskosten in Betracht kommen könnte, liegt, von allen sonstigen Bedenken abgesehen, schon deshalb nicht vor, weil die Instandsetzungsarbeiten am Grundstück nach dem Pachtvertrag Sache der Pächter waren und demnach nicht ohne Rechtsgrund erfolgten.

Bereicherungsansprüche wegen vorzeitiger Beendigung des Pachtvertrages (vgl. BGHZ 29, 289) scheiden gleichfalls aus, weil hier nicht ein langfristiger Vertrag vorzeitig aufgelöst worden ist, sondern ein zunächst auf 5 Jahre geschlossener, später auf unbestimmte Zeit laufender Vertrag durch ordentliche Kündigung beendet wurde.

2. Ansprüche auf Verwendungsersatz nach den §§ 994 ff BGB scheitern daran, daß die Pächter zu der Zeit, in der sie die Aufwendungen auf die Pachtsache machten, zu deren Besitz berechtigt waren.

3. Es kann deshalb ungeprüft bleiben, ob dem § 5 Abs. 3 PV nicht entnommen werden müßte, daß trotz der Erwähnung des § 547 BGB jede Art von Ersatzansprüchen wegen Verwendungen auf das Pachtgrundstück ausgeschlossen sein sollte.

IV. Da die Klage demnach als unbegründet abgewiesen werden muß, war der Revision stattzugeben und unter Zurückweisung der Berufung des Klägers das landgerichtliche Urteil wieder herzustellen. Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 91 ZPO.

Richter Mormann
ist beurlaubt und
deshalb verhindert
zu unterschreiben.

Dr. Haidinger

Claßen

Dr. Haidinger

Braxmaier

Hoffmann