

Verkündet laut Protokoll
am 4. Februar 1958
[REDACTED], Justizsekretär
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

2340 081

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

- 1) der Witwe Magdalena K[REDACTED] geb. B[REDACTED],
 - 2) des Dipl. Volkswirts Erwin K[REDACTED],
 - 3) des Zahnarztes Dr. Alfred K[REDACTED],
 - 4) der Magdalena A[REDACTED] geb. K[REDACTED],
- sämtlich in H[REDACTED], Ha[REDACTED]straße [REDACTED],

Kläger, Berufungskläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

Rita van de L[REDACTED] in H[REDACTED], P[REDACTED], als Alleinerbin des
Lichtspieltheaterbesitzers Artur Ku[REDACTED],

Beklagte, Berufungsbeklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 4. Februar 1958 unter Mitwirkung des Se-
natspräsidenten Dr. Großmann sowie der Bundesrichter Dr. Gel-
haar, Artl, Dr. Spieler und Dr. Dorschel

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil des 7. Zivil-
senats des Oberlandesgerichts in Karlsruhe vom 23. November
1956 hinsichtlich der Kostenentscheidung und insoweit aufge-
hoben, als die Berufung gegen das Urteil der 2. Zivilkammer
des Landgerichts in Heidelberg vom 30. September 1955 wegen
eines Teilbetrages von 20 000,- DM nebst Zinsen zurückgewie-
sen worden ist. In diesem Umfang wird die Sache zur anderwei-
tigen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zu-
rückverwiesen, dem auch die Entscheidung über die Kosten der
Revision übertragen wird.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Rechtsvorgängerin der Kläger hatte durch Vertrag vom 24. März 1937 das um jene Zeit neu eingerichtete Schloßfilmtheater in H[REDACTED] mit Inneneinrichtung und Inventar (jedoch ohne die Vorführungsapparatur) an Artur Ku[REDACTED] den zunächst Beklagten, gegen einen Pachtzins von 16 % der Einnahmen aus Eintrittskarten, mindestens jedoch von 18 000,- RM (DM) jährlich verpachtet. Während des ersten Rechtszuges ist Artur Ku[REDACTED] gestorben und von der jetzigen Beklagten allein beerbt worden. - In dem Vertrag heißt es u.a.:

§ 6

"Der Pächter ist verpflichtet, die Lichtspielräume und ihre gesamte Inneneinrichtung nach wirtschaftlichen Grundsätzen in bestem Zustand zu erhalten und zu pflegen

Für Beschädigungen der Lichtspielräume und der Inneneinrichtung, gleichgültig, ob sie durch höhere Gewalt, oder Verschulden Dritter eintreten, haftet der Pächter bedingungslos."

§ 7

"Der Pächter trägt die Betriebsgefahren des Lichtspieltheaters. Insbesondere bleibt die Zahlungspflicht des Pachtzinses auch dann bestehen wenn die verpachteten Lichtspielräume und ihre Einrichtung durch einen Umstand vernichtet oder beschädigt werden die durch die Betriebsgefahren verursacht wurden. Im Falle eines behördlichen Verbots des Betriebs oder teilweiser behördlicher Behinderung oder Beschränkung des Theaterbetriebs ist die Pacht voll zu bezahlen."

§ 9

"Sämtliche in den Pachträumen und an der Inneneinrichtung notwendigen Reparaturen sowie alle Instandsetzungsarbeiten, die in Interesse einer sorgsamen Pflege und Instandhaltung notwendig werden, sind von dem Pächter zu tragen."

Nach Beginn des zweiten Rechtszuges (am 17. November 1955) hat die Beklagte das Theater an die Kläger herausgegeben. Das Pachtverhältnis ist damit beendet worden.

- 3 -

Die Klage war ursprünglich auf Erneuerung und Instandsetzung von zahlreichen Einrichtungs- und Inventarstücken sowie auf Ersatzbeschaffung für einige nach Darstellung der Kläger verlorengegangene Stücke dieser Art gerichtet. Durch Vergleich hat dann ein Teil des Streitstoffes seine Erledigung gefunden. Hinsichtlich des Restes hat das Landgericht der Klage in geringem Umfange stattgegeben und sie im übrigen (insbesondere hinsichtlich der Erneuerung der Bestuhlung, der Wandbespannung und des Vorhanges) abgewiesen.

Die Kläger haben Berufung eingelegt und beantragt, die Beklagte zur Zahlung von 41 307,- DM nebst Zinsen zu verurteilen. Dieser Betrag setzt sich aus 36 200,- DM zur Beschaffung einer neuen Bestuhlung und 6 000,- DM zur Beschaffung einer neuen Wandbespannung sowie 2 000,- DM zur Beschaffung eines neuen Vorhanges zusammen, abzüglich des mit 2 893,- DM bezifferten Wertes der alten Bestuhlung. Für den Fall, daß die alte Bestuhlung und die alte Bespannung noch verwendbar sind, ist nach Meinung der Kläger die Beklagte wenigstens zur Zahlung von 20 000,- DM, nämlich 17 000,- DM als Kosten für die Ausbesserung der Bestuhlung und 3 000,- DM als Kosten für die Ausbesserung der Bespannung zu verurteilen. Das Oberlandesgericht hat die Berufung zurückgewiesen.

Mit der Revision verfolgen die Kläger den Zahlungsanspruch nur noch in Höhe von 20 000,- DM weiter, und zwar in erster Linie unter dem Gesichtspunkt der Ersatzbeschaffung für Bestuhlung und Bespannung und hilfsweise unter dem der Ausbesserung von beidem.

Entscheidungsgründe:

Davon ausgehend, daß der sehr schlechte Zustand von Bestuhlung und Bespannung unstreitig nur durch deren langjährige vertragsgemäße Benutzung verursacht worden ist, hat das Beru-



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



JLaw – für Android



JLaw – für iOS

11+

fungsgericht erörtert, daß der Pächter es nach dem Gesetz (§ 586 BGB) nicht zu vertreten habe, wenn die so herbeigeführte Abnutzung einen Grad erreicht habe, der die Erneuerung der Bestuhlung und Bespannung erfordere, daß danach die Erneuerung vielmehr Pflicht des Verpächters sei. Es meint weiter, die Bestimmungen in § 6 und § 9 des Pachtvertrages ergäben nichts anderes; im einzelnen hat es hierzu folgendes erwogen:

Wenn § 6 Abs. 1 des Vertrages dem Pächter zur Pflicht mache, das Theater und seine Inneneinrichtung nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten in bestem Zustande zu erhalten und zu pflegen, so könne das nur dahin verstanden werden, daß der Pächter die Sachen so gut zu pflegen und so weitgehend zu erhalten habe, wie das einem ordnungsmäßig wirtschaftenden Pächter bei dauerndem Gebrauch des Theaters und seiner Inneneinrichtung im besten Falle möglich sei. Dagegen brauche er der sich aus vertragsmäßigem Gebrauch der Sachen ergebenden Abnutzung nicht durch Vornahme von Erneuerungsarbeiten zu begegnen, wie er auch nicht infolge solcher Benutzung verbrauchte Sachen durch neue zu ersetzen habe. Als "bester Zustand" im Sinne der Vertragsbestimmung sei nicht der Zustand zu verstehen, in dem die Sache sich bei Beginn des Pachtverhältnisses befunden habe.

§ 6 Abs. 2 des Vertrages besage nur, daß der Pächter für "Beschädigungen", d. h. für gewaltsam bewirkte Schäden Ersatz zu leisten habe, die auf höhere Gewalt zurückzuführen seien oder von Dritten schuldhaft verursacht worden seien. Eine Ausweitung der so begrenzten Haftung auf Fälle der Beeinträchtigung von Sachen durch deren vertragsmäßigen Gebrauch sei der Bestimmung nicht zu entnehmen.

Auch aus § 9 des Vertrages könne nicht hergeleitet werden, daß der Pächter das Theater, seine Einrichtung und sein Inventar in dem Zustand erhalten müsse, in dem sie bei Beginn des Pachtverhältnisses sich befunden hätten. -

Unter Hinweis auf § 157 BGB und § 286 ZPO rügt die Revision, das Berufungsgericht habe bei Auslegung des Vertrages nicht alle Umstände gewertet, die für die Ermittlung dessen von Bedeutung sein könnten, was die Vertragspartner als Inhalt der Pflichten des Pächters hinsichtlich des Inventars ausgemacht hätten. - Die Rüge ist begründet. Die Entscheidungsgründe des angefochtenen Urteils gehen von dem aus, was in dieser Beziehung gelten würde, wenn die Parteien darüber keine vertragliche Regelung getroffen hätten, und würdigen die einschlägigen Vertragsbestimmungen im wesentlichen an Hand des so gewonnenen Maßstabes. Das läßt es nicht ausgeschlossen erscheinen, daß das Berufungsgericht die Möglichkeit nicht genügend in den Kreis seiner Erwägungen einbezogen hat, daß die Vertragspartner in §§ 6 und 9 des Vertrages zwar in unvollkommener Ausdrucksweise, aber doch erkennbar Bestimmungen getroffen haben, die zu Lasten des Pächters weitgehend von § 586 BGB abweichen. Dafür, daß dies der Wille der Vertragspartner gewesen sei, könnte ein Anhaltspunkt aus § 7 des Vertrages entnommen werden, den das Berufungsgericht nicht erörtert hat. Wenn auch die ungewöhnlichen Nachteile, die der Pächter in § 7 auf sich genommen hat, nicht die Instandsetzung oder gar Erneuerung des Inventars betreffen, so ist doch der Gedanke nicht von der Hand zu weisen, daß darin eine Tendenz zum Ausdruck kommt, die auch bei der Auslegung der §§ 6 und 9 nicht unbeachtet bleiben darf. Solche Betrachtungsweise würde dazu führen können, die Bedeutung von Absatz 2 des § 6 nicht nur darin zu finden, daß es sich um eine freilich mit dem Gesetz nicht übereinstimmende Ausnahmeregelung zu Ungunsten des Pächters handele, die Schlüsse auf den Sinn der § 6 Abs. 1 und § 9 des Vertrages nicht zulasse, weil sie seltene Sonderstatbestände betreffe. Hinzu kommt, daß die Bemerkung des Berufungsgerichts zu § 9 des Vertrages eine Auslegung nicht enthält; insbesondere ist nicht erörtert, ob die dort genannten "Reparaturen" und "Instandsetzungsarbeiten" nur als eine recht-

lich unerhebliche Worthäufung der rechtsunkundigen Vertragspartner aufzufassen sind oder ob das eine Wort etwas anderes und bejahendenfalls im Sinne der Kläger mehr beinhaltet als das andere. Andererseits wird auch zu prüfen sein, ob die von der Klägerin erstrebte Auslegung des Vertrags vom Jahre 1937 mit den damals geltenden preisrechtlichen Vorschriften vereinbar ist.

Deshalb ist das angefochtene Urteil in dem durch den Revisionsantrag gebotenen Umfange aufzuheben und die Sache insoweit zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, vor dem die Kläger Gelegenheit haben werden, die von ihnen zu § 286 ZPO erhobenen weiteren Bedenken vorzutragen.

Sollte das Berufungsgericht wiederum den Anspruch auf Erneuerung von Bestuhlung und Bespannung für unbegründet halten, so wird es erneut zu der Begründung Stellung zu nehmen haben, mit der die Kläger den Zahlungsanspruch als einen solchen auf Ersatz der Kosten der bloßen Ausbesserung von Bestuhlung und Bespannung geltend machen. Das Berufungsgericht, das auch diesen Anspruch entgegen der Auffassung der Revision sachlich entschieden hat, hält ihn für unbegründet aus der Erwägung, weder das Gesetz noch der Vertrag, wie er in angefochtenen Urteil gedeutet worden sei, ergebe eine Grundlage dafür, daß der Pächter für die auf den vertragsmäßigen Gebrauch zurückzuführende bloße Verschlechterung des Zustandes von Bestuhlung und Bespannung einzustehen habe. Damit hat das Berufungsgericht auch in dieser Beziehung den Prozeßstoff nicht ausreichend gewürdigt. Abgesehen davon, daß Bestuhlung und Bespannung dann nicht in Abgang gekommen im Sinne des § 586 BGB sind, falls sie noch verwendungsfähig und damit wohl auch ausbesserungswürdig sind, wird das Berufungsgericht u. a. zu prüfen haben,

ob der Pächter nach § 9 des Vertrages wenigstens zur Instandsetzung von noch verwendungsfähigen Inventar verpflichtet ist, eine Bestimmung, die es - wie oben in anderem Zusammenhang ausgeführt - bisher noch nicht auf ihre Tragweise geprüft hat.

Dr. Großmann

Dr. Gelhaar

Artl

Dr. Spieler

Dr. Dorschel