

14

Nachschlagewerk: ja
BGHZ : nein

BGB §§ 541 a, 242 Be

1. Zum Begriff der Verbesserung in § 541 a Abs. 2 BGB
2. Zur Frage, unter welchen Voraussetzungen der Mieter Baumaßnahmen des Vermieters dulden muß, die weder der Erhaltung noch der Verbesserung der Mieträume oder des Gebäudes dienen (§ 541 a BGB).

BGH, Urt. v. 23. Februar 1972 - VIII ZR 91/70 - OLG Zweibrücken
LG Kaiserslautern

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 91/70

URTEIL

Verkündet am
23. Februar 1972
Scheibl,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Eheleute Willi und Anna H [REDACTED] in
K [REDACTED], E [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die Firma W [REDACTED] G m b H, gesetzlich
vertreten durch ihren Geschäftsführer Rolf S [REDACTED] in
M [REDACTED] B [REDACTED]straße [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Streithelferin der Klägerin:

Firma Gaststätten zum W [REDACTED] Friedrich J [REDACTED] in M [REDACTED],

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs
hat auf die mündliche Verhandlung vom 23. Februar
1972 unter Mitwirkung der Bundesrichter Dr. Gelhaar,
Dr. Mezger, Braxmaier, Dr. Hiddemann und Hoffmann

für Recht erkannt:

Unter Zurückweisung der Revision der Be-
klagten wird auf die Anschlußrevision
der Klägerin das Urteil des 1. Zivilse-
nats des Oberlandesgerichts Zweibrücken
vom 28. April 1970 dahin geändert:

1. Die Beklagten werden verurteilt, auf
dem Grundstück Bad W [REDACTED], M [REDACTED]-
[REDACTED] Str. [REDACTED] solche Bauarbeiten zu un-
terlassen, die in den Bestand des ver-
pachteten Gebäudes eingreifen.
2. Für jeden Fall der Zuwiderhandlung
wird den Beklagten eine Geldstrafe in
unbeschränkter Höhe oder eine Haft-
strafe bis zu 6 Monaten angedroht.
3. Die weitergehende Berufung der Beklag-
ten wird zurückgewiesen.

Die Beklagten haben die Kosten des Verfah-
rens einschließlich der Kosten der Streit-
hilfe zu tragen.

Von Rechts wegen



Tatbestand:

Die Beklagten sind Eigentümer des Grundstücks Bad W [REDACTED], M [REDACTED] Straße [REDACTED], auf dem sich ein zweigeschossiges Haus nebst eingeschossigem Seitenflügel befindet. Das Gebäude ist verpachtet und dient als Gastwirtschaft. Die derzeitige Pächterin, die Firma W [REDACTED] G [REDACTED] vor M [REDACTED] trat durch Vereinbarung vom 28. Februar 1961 in den Pachtvertrag ein, den die Beklagten 1959 mit Veronika und Erika H [REDACTED] sowie Erich Z [REDACTED] geschlossen hatten. Er lautet in Nr. 2 auszugsweise:

"Den Pächtern wird das Recht zugestanden, das nicht bebaute Gelände des Grundstücks vor und hinter dem Gebäude zu benutzen, solange nicht von den Verpächtern dort Baumaßnahmen durchgeführt werden.

Der Beginn derartiger Maßnahmen ist den Pächtern rechtzeitig, spätestens einen Monat vorher, schriftlich mitzuteilen. Bei Durchführung von Baumaßnahmen und dadurch entfallender Benutzung des Geländes tritt eine Minderung des Pachtzinses nicht ein".

Der Pachtzins beträgt 1 200 DM monatlich. Der Pächterin war nach Nr. 5 der Vereinbarung vom 28. Februar 1961 die Unterverpachtung gestattet. Weiter heißt es dort:

"Die Neupächterin (das ist die Firma W [REDACTED] G [REDACTED]) hat den Verpächtern jeweils rechtzeitig unter Vorlage entsprechender Referenzen von der beabsichtigten Unterverpachtung Mitteilung zu machen und vor der Übergabe des Objektes die schriftliche Zu-

stimmung der Verpächter einzuholen; die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund verweigert werden."

Die Pächterin schloß mit Zustimmung der Beklagten einen Unterpachtvertrag mit der Firma Gaststätten zum W[REDACTED] Friedrich J[REDACTED] in M[REDACTED] (im folgenden Firma J[REDACTED]), die in dem Anwesen ein Brathähnchenlokal einrichtete. Die Familie J[REDACTED] gründete später eine GmbH, die Klägerin, die zur Zeit den Betrieb auf dem Grundstück der Beklagten führt.

Mit Schreiben vom 22. Mai 1969 teilten die Beklagten der Pächterin mit, sie planten die Erweiterung des Anwesens, und kündigten den Beginn der Bauarbeiten für 25. Juni 1969 an. Sie wiesen darauf hin, daß während der Bauarbeiten die Schank- und Toilettenräume sowie der südliche Gastraum zu räumen seien, gegen Ende der Bauarbeiten auch zwei kleinere Zimmer.

Die Klägerin hat beantragt, die Beklagten zu verurteilen, bei Vermeidung von Geld- oder Haftstrafe Bauarbeiten am Anwesen Bad W[REDACTED], M[REDACTED] Straße [REDACTED] unter Einbeziehung dieses Anwesens zu unterlassen. Hilfsweise hat sie Zahlung von 80 000 DM verlangt.

Das Landgericht hat die Beklagten verurteilt, bis September 1969 jegliche Bauarbeiten auf dem Grundstück zu unterlassen (Nr. 1 der Urteilsformel), nach dem 30. September 1969 solche Bauarbeiten, die in den Bestand des verpachteten Gebäudes eingreifen (Nr. 2). Für jeden Fall der Zuwiderhandlung hat es

Geld- oder Haftstrafe angedroht (Nr. 3). Im übrigen hat es die Klage abgewiesen (Nr. 4) und deshalb der Klägerin ein Drittel der Kosten auferlegt (Nr. 5).

Auf die Berufung der Beklagten und die Anschlußberufung der Klägerin hat das Oberlandesgericht die Beklagten verurteilt, auf dem Grundstück Bauarbeiten zu unterlassen, die in den Bestand des verpachteten Gebäudes eingreifen. Für jeden Fall der Zuwiderhandlung hat es Geldstrafe in unbeschränkter Höhe oder Haftstrafe bis zu 6 Monaten angedroht. Im übrigen hat es die Klage abgewiesen und der Klägerin, wie schon das Landgericht, ein Drittel der Kosten auferlegt.

Die Firma J. [REDACTED] ist im Berufungsrechtszug der Klägerin als Streithelferin beigetreten.

Mit der Revision streben die Beklagten völlige Abweisung der Klage an. Die Klägerin, die der Revision entgegentritt, begehrt mit der Anschlußrevision, den klagabweisenden Teil des Berufungsurteils aufzuheben und den Beklagten alle Kosten aufzuerlegen. Die Beklagten haben beantragt, die Anschlußrevision zurückzuweisen. Außerdem haben die Klägerin und die Streithelferin die Hauptsache hinsichtlich des vom Landgericht unter Nr. 1 der Urteilsformel zuerkannten Anspruchs für erledigt erklärt. Die Beklagten haben dieser Erklärung nicht zugestimmt.

Entscheidungsgründe:

A. Erledigungserklärung

Die Erledigungserklärung ist gegenstandslos. In Nr. 1 seiner Urteilsformel hat das Landgericht der Klägerin etwas zugesprochen, was, wie schon das Berufungsgericht zutreffend ausführt, und worauf sich die Klägerin in der Anschlußrevisionsbegründung auch selbst beruft, nicht beantragt war. Sie hatte stets nur den Antrag gestellt, Baumaßnahmen unter Einbeziehung des Anwesens (gemeint ist das Gebäude, in dem sie die Gaststätte betreibt) zu unterlassen. Das gilt auch für die Berufungsinstanz. Auch dort hatte die Klägerin mit ihrer Anschlußberufung, mit der sie die Abweisung der Klage und die ihr nachteilige Kostenentscheidung des Landgerichts angriff, schon geltend gemacht, sie habe nur begehrt, in das Gebäude eingreifende Baumaßnahmen zu unterlassen. Ihrem Antrag, die Berufung der Beklagten zurückzuweisen, kann deshalb nicht entnommen werden, sie habe sich den von ihr nicht erhobenen, vom Landgericht ihr zugesprochenen Anspruch zu eigen gemacht. Ist aber ein Antrag auf Unterlassung jeglicher Baumaßnahmen nie gestellt worden, so kann ein solcher Anspruch auch nicht Gegenstand einer Erledigungserklärung sein.

B. Zur Revision

I. Mit Recht hat das Berufungsgericht Sachbefugnis und Klagebefugnis der Klägerin bejaht.

1. Durch schriftliche Erklärung vom 28. Juli 1969 hat die Pächterin alle ihr aus dem Vertrag mit den Beklagten zustehenden Rechte an die Klägerin abgetreten und sie ermächtigt, diese Ansprüche im eigenen Namen gerichtlich geltend zu machen.

Der Unterlassungsanspruch, um den es hier geht, folgt aus dem Gebrauchs- und Fruchtziehungsanspruch des § 581 BGB. Auch wenn man davon ausgeht, daß dieser personenbezogen ist und deshalb nicht ohne Änderung seines Inhalts gegenüber einem anderen als dem Vertragspartner erfüllt werden kann, stünde der Wirksamkeit dieser Abtretung § 399 BGB nicht entgegen. Die Pächterin hat das Gebrauchs- und Fruchtziehungsrecht befugt, nämlich mit Zustimmung der Beklagten, an die Firma J. [REDACTED] weitergegeben. Die Abtretung des Unterlassungsanspruchs und die Ermächtigung, ihn in eigenem Namen geltend zu machen, wären daher jedenfalls dann wirksam, wenn die Firma J. [REDACTED] Zessionarin und Klägerin des vorliegenden Rechtsstreits wäre. Unwidersprochen hat die Klägerin vorgetragen, sie führe für die Firma J. [REDACTED], deren übrige Filialen sie bereits übernommen habe, die Geschäfte im Anwesen der Beklagten. Dann aber war die Abtretung an sie ohne Veränderung des Leistungsinhalts genauso möglich und wirksam wie eine Abtretung an die Unterpächterin, die Firma J. [REDACTED] selbst. Das schutzwürdige Interesse der Klägerin, diesen abgetretenen Anspruch im eigenen Namen gerichtlich geltend zu machen, läßt sich bei dieser Sachlage nicht verneinen. Wie die Rechtslage zu beurteilen wäre, wenn Pächterin und Unterpächterin über die Berechtigung des Unterlassungs-

anspruchs verschiedener Auffassung wären, braucht nicht geprüft zu werden. Die Pächterin hat durch die Abtretung ihrer Unterlassungsansprüche, die Unterpächterin durch ihre Streithilfe zu erkennen gegeben, daß sie wie die Klägerin die Baumaßnahmen der Beklagten für einen unzulässigen Eingriff in Pacht- und Unterpachtvertrag halten und die Prozeßführung der Klägerin billigen.

2. Die Revision meint, die Klägerin sei ohne Zustimmung der Beklagten Unterpächterin geworden. Da sie nach Nr. 5 der Vereinbarung vom 28. Februar 1961 demnach rechtswidrig besitze, könnten ihr hieraus keine Rechte zustehen, die Aktivlegitimation und Prozeßstandschaft begründeten.

Entgegen der Meinung der Revision liegt nicht etwa ein Geständnis der Klägerin vor, sie besitze das Pachtgrundstück als Unterpächterin. Das hatte die Klägerin zwar mit der Klagschrift vorgetragen, im Verlauf des Rechtsstreits diesen Vortrag jedoch richtiggestellt, und zwar schon vor der ersten mündlichen Verhandlung vor dem Landgericht. Nur ein in mündlicher Verhandlung abgegebenes Geständnis entfaltet aber die Wirkungen der §§ 288 ff ZPO, auf die die Revision sich hier beruft.

II. Auch in der Sache selbst hat das Berufungsgericht im Ergebnis richtig entschieden.

1. Grundsätzlich kann der Pächter verlangen, daß jede Einwirkung auf die Pachtsache seitens des

Verpächters unterbleibt. Das entspricht der Verpflichtung des Verpächters zur Gewährung des vertraglich eingeräumten Gebrauchs und der Fruchtziehung.

2. Dieses Recht kann durch Vereinbarung eingeschränkt werden. Das ist in Nr. 2 des Pachtvertrages geschehen, wonach die Beklagten Baumaßnahmen auf dem nicht bebauten Gelände des Grundstücks ohne Zustimmung der Pächterin bei rechtzeitiger vorheriger Ankündigung vornehmen dürfen. Gegen einen bloßen Anbau an das bereits vorhandene Gebäude könnte die Klägerin sich daher nicht wehren.

3. Hier geht es aber um etwas anderes. Die Beklagten wollen das bestehende Hauptgebäude unter Einbeziehung des Seitenflügels verbreitern und aufstocken. Dabei werden, wie unstreitig ist, erhebliche Teile der Pachträume zeitweise unbenutzbar sein.

Diese Baumaßnahmen fallen, wie das Berufungsgericht richtig erkannt hat, nicht unter § 541 a BGB. In Betracht kommt hier nur Abs. 2 dieser Vorschrift, weil die beabsichtigten Baumaßnahmen offensichtlich nicht der Erhaltung der Pachträume oder des Gebäudes dienen (§ 541 a Abs. 1 BGB). Die Vorschrift, die das Recht des Mieters einschränkt, vom Vermieter die Unterlassung von Eingriffen in das Mietobjekt zu verlangen, ist durch das zweite Mietrechtsänderungsgesetz vom 14. Juli 1964 (BGBl I 457) neu geschaffen worden. Sie gilt für jede Art von Raummiete, also nicht nur für Wohnraummiete (Erman, BGB 4. Aufl. § 541 a Anm.1;

Hans, Das neue Mietrecht Bd. I § 541 a BGB Anm. B 1 - Pergande, Wohnraummietrecht, 1. Ergänzungslieferung, § 541 a BGB Anm. 1; Roquette, Das Mietrecht des bürgerlichen Gesetzbuches, § 541 a Nr. 2 und nach § 581 Abs. 2 BGB auch für die Raumpacht). Sie stellt die gesetzliche Regelung einer in Rechtsprechung und Lehre seit langem anerkannten, aus § 242 BGB sich ergebenden Rechtslage dar (Hans aaO; Roquette aaO) und hatte für den Geltungsbereich des Mieterschutzgesetzes in dessen § 28 a einen Vorläufer.

Wie die letztgenannte Vorschrift dient § 541 a Abs. 2 BGB, in dem die Duldungspflicht des Mieters gegenüber solchen Baumaßnahmen geregelt wird, die der Verbesserung dienen, dem Zweck, dem Vermieter notfalls auch gegen den Willen des Mieters die Modernisierung seines Hausbesitzes und die Anpassung an die Anforderungen der Zeit zu ermöglichen (Pergande aaO Anm. 4; Soergel/Siebert, BGB 10. Aufl. § 541 a Nr. 6). Wenn danach der Begriff der Verbesserung auch weit auszulegen ist (so Pergande aaO) und unter Verbesserung - möglicherweise - sogar die Ausschöpfung des in einem Hausgrundstück steckenden wirtschaftlichen Wertes (so Landgericht Düsseldorf ZMR 1970, 270; offenbar auch Roquette aaO Nr. 6 und 9) und nicht nur die Erhöhung des Gebrauchswerts der Mieträume oder sonstiger Teile des Gebäudes zu verstehen ist (so Hans aaO Anm. B 3 b), so ergibt der Wortlaut der Vorschrift doch eindeutig, daß die Verbesserungen sich grundsätzlich auf vorhandene Gebäudeteile beziehen müssen. Deren Verbesserung soll der Mieter nach dem Willen des Gesetzes nicht verhindern

können, soweit die Baumaßnahme und deren Durchführung für ihn zumutbar sind. Von einer Verbesserung, die in den Rahmen des § 541 a Abs. 2 BGB fällt, kann aber jedenfalls dann nicht mehr gesprochen werden, wenn wie hier etwas völlig Neues geschaffen, nämlich ein für den Gaststätten- und Pensionsbetrieb eingerichtetes Gebäude durch Verbreiterung und Aufstockung etwa um das Doppelte vergrößert und zu einem Haus mit Ladenräumen und Wohnungen umgestaltet werden soll.

4. Mit dieser Auslegung des § 541 a Abs. 2 BGB sind einem Vermieter, der durch Vergrößerung des Gebäudebestandes auf seinem Grundstück dessen wirtschaftlichen Wert voll realisieren will, nicht alle Türen verschlossen, wie offenbar das Berufungsgericht meint. Zwar kann er sich nicht auf § 541 a Abs. 2 BGB berufen, der mit der Grenze der Unzumutbarkeit das Interesse des Mieters am ungestörten Mietbesitz dem Interesse des Vermieters an der Verbesserung unterordnet. Im Rahmen des § 242 BGB kann es indessen je nach den Umständen des einzelnen Falles gleichwohl möglich sein, daß der Mieter Neubau- maßnahmen, die nicht unter § 541 a Abs. 2 BGB fallen, dulden muß. Auch hier steht die Frage nach der Zumutbarkeit im Vordergrund. Im Gegensatz zur Regelung in § 541 a Abs. 2 BGB kommt es aber nicht allein darauf an, ob dem Mieter die Beeinträchtigung, die die Baumaßnahme oder deren Durchführung mit sich bringt, zuzumuten ist. Vielmehr ist entscheidend zunächst, ob dem Vermieter die Unterlassung der geplanten Baumaßnahme oder deren Verschiebung bis zum Ende

des Mietvertrages zugemutet werden kann. Dabei ist Ausgangspunkt der Grundsatz, daß Verträge zu halten sind, und daß der Mieter deshalb einen Anspruch auf ungestörten Mietbesitz hat. Das bedeutet, daß die Frage, ob ihm dennoch den Mietbesitz störende Neubaumaßnahmen zuzumuten sind, erst dann zu prüfen ist, wenn zuvor feststeht, daß dem Vermieter nicht zugemutet werden kann, die Baumaßnahmen zu unterlassen oder sie zu verschieben.

Geht es, wie hier, um nichts anderes als darum, dem Vermieter eine günstigere wirtschaftliche Ausnutzung seines Grundstücks zu ermöglichen, so können diese Unterlassung oder dieser Verzicht allenfalls dann unzumutbar sein, wenn ohne die Durchführung der beabsichtigten Baumaßnahmen die Wirtschaftlichkeit des Grundbesitzes gefährdet, etwa gar dessen Verlust zu befürchten ist.

Einer Zurückverweisung der Sache zur weiteren Aufklärung in dieser Richtung bedarf es nicht. Es liegen keinerlei Anhaltspunkte dafür vor, daß die Wirtschaftlichkeit des Grundbesitzes der Beklagten bei Aufrechterhaltung des jetzigen Bauzustandes gefährdet wäre. Auch sonstige Umstände, die es unzumutbar erscheinen ließen, daß die Beklagten bis zum 31. März 1973, dem Ablauf des Pachtvertrages, mit der Ausführung ihres Bauvorhabens zuwarten, sind weder vorgetragen noch erkennbar. Der Umstand, daß bis dahin die Baupreise möglicherweise weiter steigen werden, reicht zur Begründung der Unzumutbarkeit nicht aus.

5. Das Berufungsgericht hat der Klage demnach mit Recht stattgegeben.

C. Zur Anschlußrevision

Dagegen hat es zu Unrecht die Abweisung eines Teiles der Klage ausgesprochen und der Klägerin - folgerichtig - einen Teil der Kosten des Rechtsstreits auferlegt.

Dem ursprünglichen Klagantrag ist vom Oberlandesgericht voll entsprochen worden. Er ging, wie schon unter A. ausgeführt worden ist, darauf, Bauarbeiten unter Einbeziehung des gepachteten Anwesens, worunter ersichtlich nichts anderes als das gepachtete Gebäude zu verstehen war, zu unterlassen. Darauf, daß die Klägerin in erster Instanz diesen Antrag auch damit begründet hat, die Beklagten hätten während der Hochsaison jegliche Bautätigkeit zu unterlassen, kommt es, wie die Anschlußrevision zutreffend ausführt, nicht an. Insoweit handelte es sich um nichts anderes als um eine zusätzliche Begründung des gestellten Antrags. Da diesem in allen Instanzen entsprochen worden ist, war die Teilabweisung der Klage aufzuheben.

D. Die Beklagten, die somit in sämtlichen Instanzen voll unterlegen sind, müssen nach §§ 91, 97, 101 ZPO die Kosten des Rechtsstreits, auch die der Streithilfe, tragen.

Dr. Gelhaar

Dr. Mezger

Braxmaier

Dr. Hiddemann

Hoffmann