

Gericht:	KG
Entscheidungsdatum:	26.10.2023
Aktenzeichen:	8 U 94/22
Dokumenttyp:	Beschl.
Quelle:	 Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln
Fundstelle:	MietRB 2024, 171-172
Normen:	§ 546 BGB, § 813 BGB, § 814 BGB
Zitiervorschlag:	MietRB 2024, 171-172

Titelzeile

Ausschluss von Bereicherungsansprüchen bei Rückgabe der Pachtsache trotz Kenntnis von der Unwirksamkeit der Kündigung?

BGB §§ 546, 813 Abs. 2, 814

Leitsatz

Gibt der Pächter die Pachtsache zurück, obwohl er Kenntnis von der Unwirksamkeit der vom Verpächter ausgesprochenen Kündigung hat, steht etwaigen Bereicherungsansprüchen § 814 BGB entgegen. Die Erklärung, dass die Rückgabe „ohne Präjudiz und ohne Anerkennung einer Rechtspflicht“ erfolgt, stellt keinen wirksamen Vorbehalt dar.

Mehr zum Thema: Zu weiteren Aspekten dieser Entscheidung vgl. MietRB 2024, 170 (vorstehend) und 172 (nachstehend).

Das Problem Es geht um einen Hotelpachtvertrag mit fester Laufzeit bis zum 30.6.2024. Die Verpächterin kündigt das Pachtverhältnis mit Schreiben vom 13.1.2019 und 21.1.2019 jeweils außerordentlich mit sofortiger Wirkung. Mit Schreiben vom 21.2.2019 kündigt sie hilfsweise ordentlich zum 30.9.2019 wegen eines vermeintlichen Schriftformmangels des Pachtvertrags. Dieses letzte Kündigungsschreiben enthält auch das Angebot der Verpächterin, einen Nachtrag zu schließen, kraft dessen der Pachtvertrag zum 30.9.2019 beendet wird. Dem kommt der Pächter nicht nach. Stattdessen zeigt er mit Anwaltsschreiben vom 17.6.2019 die „Erfüllung“ des Räumungsanspruchs zum 30.9.2019 an. In dem Schreiben wird zugleich der Wirksamkeit aller Kündigungen widersprochen und erklärt, dass die Rückgabe ohne Präjudiz und ohne Anerkennung einer Rechts

- 171 -

MietRB 2024, 171-172

- 172 -

pfligt erfolge. Schließlich teilt das Schreiben mit, dass dem Pächter aus der „Vorenthaltung“ der Pachträume für den Zeitraum 1.10.2019 bis 30.6.2024 ein Schaden von ca. 300.000 € entstehe. Der Pächter räumt zum 30.9.2019 die Pachtsache.

Zunächst macht der Pächter Schadensersatz wegen des Ausspruchs unwirksamer Kündigungen geltend. Ein solcher Anspruch wird rechtskräftig abgelehnt (KG v. 2.8.2021 - 8 U 209/19). Zwar seien die außerordentlichen Kündigungen wie auch die ordentliche Kündigung wegen eines vermeintlichen Schriftformmangels unwirksam. Da der Pächter aber in Kenntnis der Unwirksamkeit der Kündigungen

zum 30.9.2019 ausgezogen sei, habe er den Schaden selbst herbeigeführt und könne keinen Ersatz verlangen.

Im hiesigen Rechtsstreit macht der Pächter Bereicherungsansprüche geltend und beantragt im Wege der Stufenklage: Auskunft über die Nutzungsverträge für das Pachtobjekt und das von der Verpächterin vereinnahmte Entgelt vom 1.10.2019 bis 30.6.2024; eidesstattliche Versicherung; Zahlung des sich aus der Auskunft ergebenden Entgelts.

Die Entscheidung des Gerichts Das KG weist die Stufenklage insgesamt ab. Bereicherungsansprüche kämen u.a. schon wegen des Ausschlusses in § 814 BGB (Leistung in Kenntnis der Nichtschuld) nicht in Betracht.

Der anwaltlich beratene Pächter habe im Zeitpunkt der Rückgabe der Pachträume positive Kenntnis davon gehabt, dass er mangels Wirksamkeit der Kündigungen zur Leistung nicht verpflichtet gewesen sei. Er habe dabei nicht nur die Tatsachen gekannt, sondern daraus auch die zutreffenden rechtlichen Schlussfolgerungen gezogen (Verweis auf BGH v. 13.5.2014 - XI ZR 170/13, MDR 2014, 912 = NJW-RR 2014, 1133 Rz. 109). Diese positive Kenntnis habe er in dem Schreiben vom 17.6.2019 ausdrücklich mitgeteilt. Nicht maßgeblich sei, ob der Pächter auch mit einer anderen Beurteilung der Rechtslage durch Gerichte (wie sie sodann beim LG im Vorprozess erfolgte) gerechnet habe. Das von § 814 BGB sanktionierte widersprüchliche Verhalten liege darin, dass der objektiv nicht leistungspflichtige Schuldner sich zur Leistung entschlöße, obwohl er sich selber nicht dazu verpflichtet halte.

Die Leistung sei auch nicht unter Druck oder Zwang erfolgt, was der Anwendung von § 814 BGB entgegenstehe (Verweis auf BGH v. 5.3.2015 - IX ZR 133/14 Rz. 44, MDR 2015, 544). Wollte man die bloße Gefahr eines Rechtsstreits und eines - nie auszuschließenden - Unterliegens zur Annahme einer „erzwungenen“ Leistung genügen lassen, liefe § 814 BGB weitgehend leer.

Schließlich sei § 814 BGB nicht wegen einer Leistung „unter Vorbehalt“ unanwendbar. Erforderlich dafür sei ein Vorbehalt, der das Vertrauen des Leistungsempfängers hindert, die Leistung behalten zu dürfen. Anders als bei einer Zahlung - jedenfalls eines Verbrauchers - unter der Erklärung „ohne Anerkennung einer Rechtspflicht“ fehle es vorliegend an einer Erklärung des Pächters, mit der er sich die Rückforderung der Leistung (des Besitzes an den Pachträumen) vorbehalten hätte. Seine Erklärungen im Schreiben vom 17.6.2019 seien im Gegenteil deutlich auf eine endgültige Rückgabe („Erfüllung des Räumungsanspruchs gemäß § 11 Pachtvertrag“) gerichtet gewesen. Auch die Ankündigung einer Schadensersatzforderung für den gesamten Zeitraum bis 30.6.2024 zeige, dass der Pächter beabsichtigte, seinen Raumbedarf anderweitig zu decken, nicht jedoch, die Räume alsbald wieder zurückzufordern.

Konsequenzen für die Praxis An der Begründung des Gerichts sind an zwei Stellen Bedenken anzumelden. Zum einen: Der Pächter hatte offenkundig Zweifel daran, ob die Schriftformkündigung wirksam oder nicht wirksam ist. Diese Zweifel waren auch durchaus angebracht, wie das Urteil der ersten Instanz im vorangegangenen Gerichtsverfahren gezeigt hat (deren Ergebnis: Schriftformkündigung wirksam; anders dann die Berufungsinstanz KG v. 2.8.2021 - 8 U 209/19). Deshalb durfte das KG trotz der Wortwahl im Schreiben vom 17.6.2019 nicht ohne weiteres von einer Kenntnis des Pächters von der Nichtschuld ausgehen. Zum zweiten: Die Anforderungen des KG an den Ausspruch eines Vorbehalts erscheinen überspannt und eher spitzfindig als überzeugend.

Beraterhinweis Bei streitigen Auseinandersetzungen um ein mögliches Ende eines Miet-/Pachtverhältnisses kommt es (auch) auf die Wortwahl der Parteien und deren Vertreter in der vorgerichtlichen Korrespondenz an. Insbesondere auf die Formulierung eines etwaigen Vorbehalts sollte Wert gelegt werden.

RA Dr. Joachim Wichert, aclanz Partnerschaft von Rechtsanwälten, Frankfurt/M./Berlin, www.aclanz.de

© Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln