

Gericht:	KG Berlin
Entscheidungsdatum:	26.10.2023
Aktenzeichen:	8 U 94/22
Dokumenttyp:	Beschl.
Quelle:	 Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln
Fundstelle:	MietRB 2024, 172-173
Normen:	§ 546 BGB, § 813 BGB, § 814 BGB
Zitiervorschlag:	MietRB 2024, 172-173

Titelzeile

Ausschluss von Bereicherungsansprüchen bei vorzeitiger Rückgabe der Pachtsache?

BGB §§ 546, 813 Abs. 2, 814

- 172 -

MietRB 2024, 172-173

- 173 -

Leitsatz

Der Rückgabeanspruch des § 546 BGB begründet eine betagte Forderung des Verpächters, die bereits mit Abschluss des Vertrags und Übergabe an den Pächter entsteht. Gibt der Pächter nach einer unwirksamen Kündigung des Verpächters die Pachtsache vorzeitig zurück, steht etwaigen Bereicherungsansprüchen § 813 Abs. 2 BGB entgegen.

Mehr zum Thema: Zu weiteren Aspekten dieser Entscheidung vgl. MietRB 2024, 170 und 171 (vorstehend).

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 Rechtspflicht“ 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 § 813 Abs. 2 BGB (hier: vorzeitige Erfüllung einer betagten Forderung) nicht in Betracht.

In Abgrenzung zu einer erst in Zukunft begründeten oder einer aufschiebend bedingt oder aufschiebend befristet erst mit Bedingungseintritt bzw. Fristbeginn künftig entstehenden Forderung (§§ 158 Abs. 1, 163 BGB) sei eine betagte Forderung eine solche, die bereits existent sei, der es jedoch (lediglich) noch an der Fälligkeit fehle. § 813 Abs. 2 BGB solle bei Erfüllung einer bereits bestehenden, aber noch nicht fälligen Schuld ein sinnloses Hin- und Her-Bewegen der „an sich geschuldeten“ Leistung vermeiden. Der Anspruch des Verpächters auf Herausgabe der Pachtsache nach § 546 BGB begründe eine betagte Verbindlichkeit i.S.v. § 813 Abs. 2 BGB. Der Anspruch entstehe nicht etwa erst mit dem Ende des Vertrags noch unter der „aufschiebenden Bedingung“ des Vertragsendes. Der Verpächter überlasse seine Sache nur deshalb zum Gebrauch, weil er davon ausgehen könne, dass sein Vertragspartner die Sache zum Ende des Vertragsverhältnisses zurückgebe. Weitere Voraussetzungen als das Vertragsende bestünden für den Rückgabeanspruch nicht, sogar ein Zurückbehaltungsrecht sei ausgeschlossen (§§ 570, 578, 581 Abs. 2 BGB). Dementsprechend sei auch bereits entschieden worden, dass der Herausgabeanspruch des Vermieters eine betagte Forderung i.S.v. § 30 VerglO darstelle, ebenso i.S. von § 41 InsO, der gleichfalls nur auf betagte Forderungen Anwendung finde (Verweis auf BGH v. 10.3.1994 - IX ZR 236/93, MDR 1994, 794; BGH v. 6.7.2006 - IX ZR 121/05, Rz. 21, MDR 2007, 107 OLG Brandenburg v. 30.6.2015 - 6 U 28/14, Rz. 36 ff., MietRB 2015, 269 [Wichert]).

Zwar habe der BGH im Urt. v. 17.9.2020 - IX ZR 62/19 Rz. 13, im Zusammenhang mit der Qualifizierung des Räumungsanspruchs als (bloße) Insolvenzforderung ausgeführt, dass es sich bei dem Räumungsanspruch um eine bereits mit Abschluss des Mietvertrags entstandene Forderung handele, die „aufschiebend bedingt durch die Beendigung des Mietverhältnisses“ sei. Mit diesem - nicht tragenden - Einschub habe aber offenbar nur die künftige Vollwirksamkeit des Räumungsanspruchs unterstrichen werden sollen; zur rechtlichen Abgrenzung gerade der betagten von der befristeten Forderung könne er dagegen nicht herangezogen werden.

Konsequenzen für die Praxis Das Ergebnis des Gerichts ist sorgfältig begründet. Dennoch erscheint die Abgrenzung von einer betagten Forderung zu einer Forderung, die erst in Zukunft begründet, aufschiebend bedingt oder aufschiebend befristet ist, reichlich konstruiert. Angesichts unterschiedlicher Auffassung in Rechtsprechung und Literatur, vom KG selbst betont, dürfte das letzte Wort noch nicht gesprochen sein.

Beraterhinweis Folgt man der Entscheidung des KG, dann müsste man als Anwalt stets aufs Ganze gehen. Strategien der Risikovermeidung können dann nämlich leicht zu Anspruchsverlust führen.

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