

Rauchverbot als Mangel der Pachtsache?

Rauchverbot als Mangel der Pachtsache?

Die Nichtraucherschutzgesetze der Länder stießen nicht nur bei den Rauchern, sondern vor allem auch bei den Gaststättenpächtern auf Widerstand. Insbesondere Pächter von Gaststätten, die zu klein für einen den landesrechtlichen Vorschriften entsprechenden separaten Raucherbereich waren oder deren Eigentümer entsprechende Umbaumaßnahmen verweigerten, beklagten Umsatzeinbußen. Der BGH hatte in seinem Urteil vom 13.07.2011 – XII 189/09 (kostenlos abrufbar unter www.bundesgerichtshof.de) zu entscheiden, inwiefern das gesetzliche Rauchverbot einen Mangel der Pachtsache begründet – und die Gaststättenpächter damit einen Anspruch auf Schadensersatz wegen des durch das Rauchverbot verursachten Umsatzrückgangs gegen die Verpächter geltend machen können.

P ist Pächter einer Gaststätte, die aus zwei nicht voneinander getrennten Räumen besteht. Nach Inkrafttreten des Nichtraucherschutzgesetzes Rheinland-Pfalz im Jahre 2008 darf in der Gaststätte nicht mehr geraucht werden. Verpächter V verweigert die von P geforderten Umbaumaßnahmen zur Schaffung eines separaten Raucherraumes. P verlangt von V nun Schadensersatz für die durch das Rauchverbot bedingten Umsatzeinbußen.

Ein entsprechender Anspruch des P gegen V könnte sich aus §§ 581 Abs. 2, 536a Abs. 1 Alt. 3 BGB ergeben. Zwischen P und V besteht ein wirksamer Pachtvertrag. Nach § 581 Abs. 2 BGB finden die §§ 536 ff. BGB auf den Pachtvertrag grundsätzlich Anwendung. Für einen Anspruch gem. § 536a Abs. 1 Alt. 3 BGB müsste V mit einer Mängelbeseitigung in Verzug gekommen sein. Fraglich ist, ob überhaupt ein Mangel der Pachtsache vorliegt. Der BGH nimmt hier zunächst eine allgemeine Definition eines Mangels der Pachtsache vor. Unter einem Mangel im Sinne der §§ 581 Abs. 2, 536 Abs. 1 S. 1 BGB sei die für den Pächter nachteilige Abweichung des tatsächlichen Zustandes der Pachtsache von dem vertraglich geschuldeten zu verstehen, wobei sowohl tatsächliche Umstände als auch rechtliche Verhältnisse in Bezug auf die Pachtsache als Mangel in Betracht kämen. Öffentlich-rechtliche Gebrauchshindernisse und Gebrauchsbeschränkungen begründeten allerdings nur dann einen Sachmangel im Sinne der §§ 536 ff. BGB, wenn sie auf der konkreten Beschaffenheit der Pachtsache beruhten und nicht in persönlichen oder betrieblichen Umständen des Pächters ihre Ursache hätten. Bei gesetzgeberischen Maßnahmen während eines laufenden Pachtverhältnisses sei um einen Mangel zu begründen erforderlich, dass die durch die gesetzgeberische Maßnahme bewirkte Gebrauchsbeschränkung unmittelbar mit der konkreten Beschaffenheit, dem Zustand oder der Lage des Pachtobjekts in Zusammenhang stehe. Andere, den geschäftlichen Erfolg beeinträchtigende gesetzgeberische Maßnahmen fielen dagegen in den Risikobereich des Pächters. Der Verpächter von Gewerberäumen sei gem. §§ 581 Abs. 2, 535 Abs. 1 S. 2 BGB lediglich dazu verpflichtet den Pachtgegenstand in einem die vertraglich vorgesehene Nutzung ermöglichenden Zustand zu erhalten, das Verwendungsrisiko, wozu auch das Risiko der Gewinnerzielung gehöre, trage bei der Gewerberaummieta dagegen grundsätzlich der Mieter. Das gesetzliche Rauchverbot in öffentlichen Gaststätten begründet nach Auffassung des BGH keinen Mangel des Pachtgegenstandes im Sinne der §§ 581 Abs. 2, 536 Abs. 1 S. 1 BGB. Denn die mit dem Rauchverbot zusammenhängende Gebrauchsbeschränkung beruhe nicht auf der konkreten Beschaffenheit der Pachtsache, sondern knüpfe allein an die betrieblichen Verhältnisse des Pächters an. Es handele sich daher um eine Gesetzesänderung die allein in das wirtschaftliche Risiko des Pächters falle. Maßgeblich dafür, dass im konkreten Fall das gesetzliche Rauchverbot eingreife, seien nämlich nicht etwa die baulichen Gegebenheiten der betroffenen Gebäude oder Gebäudeteile, sondern allein die Art der Nutzung der

Gebäude und die Tatsache, dass in diesen Einrichtungen Publikumsverkehr stattfindet. Damit beziehe sich das Rauchverbot allein auf die Art und Weise der Betriebsführung des Pächters, mithin dessen betriebliche Verhältnisse. Für diese Einordnung spreche auch, dass sich das Verbot primär an die Personen richte, die sich in der Einrichtung aufhielten. Der Pächter der Gaststätte sei also allenfalls mittelbarer Adressat des Verbots. Damit liegt kein Mangel der Pachtsache im Sinne der §§ 581 Abs. 2, 536 Abs. 1 S. 1 BGB vor. V ist auch nicht mit der Mängelbeseitigung in Verzug. Ein Anspruch auf Schadensersatz gem. §§ 581 Abs. 2, 536a Abs. 1 Alt. 3 BGB scheidet damit aus.

Weitere Informationen über Mängel im Rahmen eines Miet- oder Pachtverhältnisses sind in unserem GuKO ZR III sowie dem entsprechenden ExO zu finden. Einen Einblick in das Probeskript gibt es [hier](#).

<https://www.juracademy.de>

Stand: 24.01.2014