

Bundesgerichtshof Urteil vom 13. Juli 2011 - XII ZR 189/09
Zum Schadensersatzanspruch des Pächters einer Gaststätte wegen Umsatzeinbußen
nach dem Inkrafttreten des Nichtraucherschutzgesetzes Rheinland-Pfalz

Der Bundesgerichtshof hat am **13.07.2011** eine Entscheidung zu Schadensersatzansprüchen des Pächters einer Gaststätte gegen den Verpächter wegen Umsatzeinbußen nach dem Inkrafttreten des Nichtraucherschutzgesetzes Rheinland-Pfalz getroffen.

Die Pächterin eines Gaststättenbetriebes verlangte von der Verpächterin Schadensersatz wegen eines behaupteten Umsatzrückgangs als Folge des durch das Nichtraucherschutzgesetz Rheinland-Pfalz eingeführten Rauchverbots in öffentlichen Gaststätten.

Öffentlich-rechtliche Gebrauchshindernisse und Gebrauchsbeschränkungen, die dem vertragsgemäßen Gebrauch entgegenstehen, können nach der Rechtsprechung des BGH grundsätzlich einen Sachmangel darstellen, wenn sie auf der konkreten Beschaffenheit, dem Zustand oder der Lage der Mietsache beruhen und nicht in persönlichen oder betrieblichen Umständen des Mieters ihre Ursache haben.

BGH, NJW 1988, 2664
BGH, NJW-RR 1992, 267

Das Nichtraucherschutzgesetz führt zu einer solchen eingeschränkten Benutzbarkeit der Gaststätte, die auch in der Beschaffenheit der Gaststätte seine Ursache haben kann. Die Rechtsprechung machte die Entscheidung solcher Fälle davon abhängig, ob die eine oder andere Vertragspartei das Risiko solcher Umstände trägt.

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat vor diesem Hintergrund entschieden, dass das durch das Nichtraucherschutzgesetz Rheinland-Pfalz eingeführte Rauchverbot in öffentlichen Gaststätten nicht zu einem Mangel des Pachtgegenstandes führe. Die mit dem gesetzlichen Rauchverbot zusammenhängende Gebrauchsbeschränkung beruhe nicht auf der konkreten Beschaffenheit der Pachtsache, sondern beziehe sich auf die Art und Weise der Betriebsführung des Mieters oder Pächters. Die Folgen eines gesetzlichen Rauchverbots in Gaststätten fielen daher allein in das wirtschaftliche Risiko des Pächters. Ferner hat der XII. Zivilsenat entschieden, dass der Verpächter einer Gaststätte nicht verpflichtet sei, auf Verlangen des Pächters durch bauliche Maßnahmen die Voraussetzungen zu schaffen, dass dieser einen gesetzlich zulässigen Raucherbereich einrichten kann. Denn auch eine solche Verpflichtung würde einen Mangel der Pachtsache voraussetzen, der hier nicht gegeben sei.¹

Zu Recht weist der Bundesgerichtshof darauf hin, dass die Auswirkungen des Rauchverbots allein in den persönlichen oder betrieblichen Verhältnissen des Mieters ihre Ursache haben. Adressat des Nichtraucherschutzgesetzes Rheinland-Pfalz ist der Gaststättenbetreiber und nicht der Vermieter gewerblicher Flächen. Da es jedoch auch auf den vereinbarten Gebrauchszweck ankommen kann, sind durchaus Konstellationen vorstellbar, in denen der Vermieter dieses Risiko vertraglich übernommen hat.

Vgl. BGH NJW-RR 1991, 1102

Dies wird mit Blick auf die Historie der Nichtraucherchutzgesetze regelmäßig nicht der Fall sein.

Rechtsanwalt Martin Goege LL.M., Fachanwalt für Verwaltungsrecht

¹*Mitteilung der Pressestelle des BGH Nr. 127/2011 vom 13.07.2011*