

► Pachtzins

Auf Anpassungsklausel achten

| Der Pachtzins so genannter Altverträge kann anzupassen sein, weil die Lebenshaltungskosten und der Durchschnittspachtpreis steigen, nicht aber weil sich die bei einer Neuverpachtung erzielbaren Pachtpreise erhöhen. |

Das hat das OLG Hamm (5.1.16, 10 W 46/15, Abruf-Nr. 185260) so gesehen. Dem Fall lag allerdings eine entsprechende Vertragsklausel zugrunde, nach der jede Partei verlangen kann, dass der angemessene Pachtpreis neu festgesetzt wird, wenn sich die wirtschaftlichen oder geldlichen Verhältnisse allgemein in dem Maße verändern, dass der vereinbarte Pachtpreis für den Verpächter oder Pächter nicht mehr angemessen ist. Auch das Gesetz sieht in § 593 Abs. 1 BGB vor, dass der Pachtzins in Landpachtverträgen angepasst werden kann: Haben sich nach Abschluss des Vertrags die Verhältnisse, die für die Festsetzung der Vertragsleistungen maßgebend waren, nachhaltig so geändert, dass die gegenseitigen Pflichten in ein grobes Missverhältnis zueinander geraten sind, kann jeder Vertragsteil verlangen, dass der Vertrag mit Ausnahme der Pachtdauer geändert wird. Dabei kann der erste Pachtzins frühestens nach zwei Jahren und insgesamt nie rückwirkend verlangt werden.

PRAXISHINWEIS | Besser als solche interpretationsbedürftigen Klauseln zu nutzen, ist es, wenn Sie von vornherein einen Staffelpachtzins vereinbaren oder den Pachtzins an einen allgemein zugänglichen Index anbinden.

► Schadenersatz

Möglichkeit der Drittschadensliquidation bedenken

| Bei einer Drittschadensliquidation, bei der der nach dem Vertrag Ersatzberechtigte Leistung an sich verlangt, ist es dessen Sache, die Ersatzleistung an den geschädigten Dritten weiterzuleiten. Nur wenn feststeht, dass der geschädigte Dritte tatsächlich nichts davon erhalten würde, ist es gerechtfertigt, den Anspruch zu versagen. Das Vorliegen eines solchen Ausnahmefalls ist vom Schädiger zu beweisen. |

Es kann passieren, dass der eigentlich Geschädigte keinen (ersatzfähigen) Schaden erleidet, weil ein Dritter auf seine Kosten den Schaden beseitigt. So im Fall des BGH (14.1.16, VII ZR 271/14, Abruf-Nr. 184721), in dem der Architekt des Halleninhabers pflichtwidrig einen Schaden am Hallenboden verursacht hat, der aber vom Pächter der Halle beseitigt wurde. Nach dem BGH ist der Eigentümer nicht gehindert, den Schaden des Pächters mittels Drittschadensliquidation geltend zu machen und den Ersatzbetrag an den Dritten weiterzuleiten.

MERKE | Für die Drittschadensliquidation ist maßgebend, dass der Schädiger keinen Vorteil erhalten soll, wenn ein Schaden, der eigentlich bei dem Vertragspartner eintreten müsste, zufällig aufgrund eines zu dem Dritten bestehenden Rechtsverhältnisses auf diesen verlagert ist (BGH WM 83, 416). Die Grundsätze der Drittschadensliquidation sind nur nicht anzuwenden, wenn sie zu einer dem allgemeinen Vertragsrecht widersprechenden Schadenshäufung führen würden (BGH NJW 85, 2475).



IHR PLUS IM NETZ

fmp.iww.de

Abruf-Nr. 185260

Besser: Staffelpachtzins oder Indexanbindung



IHR PLUS IM NETZ

fmp.iww.de

Abruf-Nr. 184721

Grundsätze der Drittschadensliquidation