

Gericht:	Saarländisches Oberlandesgericht Saarbrücken 4. Zivilsenat
Entscheidungsdatum:	12.06.2025
Aktenzeichen:	4 U 41/24
ECLI:	ECLI:DE:OLGSL:2025:0612.4U41.24.00
Dokumenttyp:	Urteil
Quelle:	
Normen:	§ 241 Abs 2 BGB, § 249 Abs 1 BGB, § 251 Abs 1 BGB, § 254 Abs 1 BGB, § 257 BGB ... mehr

Frostschutzpflichten bei pandemiebedingtem Leerstand einer gewerblich genutzten schwimmenden Anlage; Berechnung eines Pachtausfallschadens nach der Ertragswertmethode

Orientierungssatz

1. Der Pächter einer gewerblich genutzten schwimmenden Anlage ist auch während eines pandemiebedingten Leerstands verpflichtet, das Pachtobjekt vor Frostschäden zu schützen. Dazu gehört insbesondere das Absperren der Wasserzufuhr, wenn aufgrund früherer Frostergebnisse und der aktuellen Witterungslage ein Einfrieren der Leitungen vorhersehbar ist. Eine vertragliche Heizpflicht des Verpächters entbindet den Pächter nicht von dieser Obhutspflicht. (Rn.57)
2. Wird eine gewerblich genutzte schwimmende Anlage vollständig zerstört und ist eine Wiederherstellung ausgeschlossen, kann der Schaden anhand des Ertragswerts bestimmt werden. Maßgeblich sind die nachhaltig erzielbaren Pachterträge und die voraussichtliche Restnutzungsdauer, abzüglich eines angemessenen Instandhaltungsaufwands. (Rn.82)

Verfahrensgang

vorgehend LG Saarbrücken, 18. April 2024, 6 O 84/22

Tenor

1. Die Erstberufung des Beklagten gegen das am 18.04.2024 verkündete Urteil des Landgerichts Saarbrücken – 6 O 84/22 – wird zurückgewiesen.
2. Die Zweitberufung der Klägerin gegen das am 18.04.2024 verkündete Urteil des Landgerichts Saarbrücken – 6 O 84/22 – wird zurückgewiesen.
3. Die Kosten des Berufungsverfahrens trägt der Beklagte.
4. Dieses Urteil und das angefochtene Urteil des Landgerichts sind ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar. Dem Beklagten bleibt vorbehalten, die Vollstreckung abzuwenden durch Sicherheitsleistung die jeweils gegen ihn gerichtete Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des auf Grund des Urteils vollstreckbaren Betrages abzuwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.
5. Die Revision wird nicht zugelassen.

Gründe

I.

- 1 Die Klägerin nimmt den Beklagten auf Zahlung rückständigen Pachtzinses sowie auf Schadensersatz in Anspruch, weil die in ihrem Eigentum stehende und zum damaligen Zeitpunkt an den Beklagten zum Betrieb einer Gaststätte verpachtete schwimmende Anlage „V.“ am 14.02.2021 an ihrem Liegeplatz am "Adresse" der Stadt S. mit Wasser voll-
lief und unterging.
- 2 Die Anlage „V.“ – ein Ponton ohne eigenen Antrieb – diente in den 1930er Jahren als Plattform einer Badeanstalt in der Saar („Schwimmschiff“) und wurde später zu gewerblichen Zwecken als Restaurant, Diskothek und zuletzt als Shisha-Bar genutzt. Die Klägerin hatte die Anlage mit als Gewerbemietvertrag bezeichnetem Vertrag von 08.03.2015 (Anlage K1, Bl. 19 ff. und 136 ff. PA) an den Beklagten zur gastronomischen Nutzung verpachtet. Das Mietverhältnis begann am 01.03.2015 und war für eine Festlaufzeit von 5 Jahren geschlossen mit einer zweimaligen Verlängerungsoption für den Beklagten für jeweils 5 Jahre (§ 4 des Vertrags). Die monatliche „Miete“ betrug 3.500 € netto (4.522 € brutto) nebst einer monatlichen Betriebskostenpauschale von 300 € (Bl. 267 PA). Die Anlage verfügte über eine Gasheizung, welche über einen auf dem Schiff befindlichen Flüssiggastank versorgt wurde. Das Flüssiggas bezog der Beklagte auf eigene Rechnung aufgrund eines selbst mit dem Versorger geschlossenen Liefervertrags; gleiches galt für Wasser und Strom. Die Versorgung des Pachtobjekts mit Wasser und Strom erfolgte über eine Stele, die seitens der Stadt S. am "Adresse", dem Liegeplatz, gesetzt worden war. Eine Sachversicherung für das Pachtobjekt bestand nicht. Die Klägerin verfügte für Notfälle über einen eigenen Schlüssel zu der Anlage; streitig ist, ob sie auch auf einen Schlüssel zur Stele Zugriff hatte.
- 3 In § 10 des Vertrags war u.a. vereinbart:
- 4 1. Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen sowie lufttechnische Anlagen werden bei Bedarf in Betrieb genommen. Bei Störungen, höherer Gewalt, behördlicher Anhörung oder bei sonstiger Unmöglichkeit der Leistung (z.B. Brennstoffknappheit, Liefermangel des Heizwerks oder Streik) ist die Vermieterin nicht zur Ersatzleistung verpflichtet. Für Schäden haftet die Vermieterin in diesen Fällen nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit. (...)
- 5 7. Die Vermieterin sorgt für den Betrieb der Heizung in der Weise, dass die Mieträume während der Heizperiode, das ist vom 1. Oktober eines Jahres bis zum 30. April des Folgejahres, mit einer Durchschnittstemperatur von 20°C nach DIN 4701 beheizt werden. Die Vermieterin wird auch außerhalb dieser Zeit in gleicher Weise heizen, wenn die Außentemperatur dies erfordert.“
- 6 Der Beklagte betrieb in der Folgezeit eine Shisha- und Cocktail-Bar namens „E.“. Im Jahr 2018 einigten sich die Parteien über eine Verlängerung des Pachtverhältnisses (Bl. 32 PA).
- 7 In der Vergangenheit war es bereits einmal zu einem Frostschaden gekommen, nach Behauptung der Klägerin im Jahr 2018 ohne Eindringen von Wasser in das Pachtobjekt, da bereits die Zuleitung von der Stele zugefroren gewesen sei, nach Darstellung des Beklagten vor der Übernahme des Pachtobjekts durch ihn. Nach der Behauptung des Beklagten war es 2018 auch schon einmal zu einem Wasserschaden gekommen. Im Jahr 2018 wies der Zeuge S., der Ehemann der Klägerin, den Beklagten darauf hin, dass die-

ser Beklagte zukünftig bei drohendem Frost das Wasser an der Stelle abdrehen möge, um einen neuen Frostschaden zu vermeiden.

- 8 Im Zeitpunkt des Schadensfalls am frühen Morgen des 14.02.2021 war die vom Beklagten betriebene Shisha-Bar aufgrund einer im Rahmen der Corona-Pandemie erfolgten behördlichen Anordnung geschlossen. Der Beklagte hielt während der Schließung (seit November 2020) die Stromzufuhr und die Trinkwasserversorgung in Betrieb. Die Gasheizung stellte er ab. In den Nächten vor dem Schadensereignis trat Frost auf. Die Nachttemperaturen fielen im Januar mehrfach kurzzeitig bis etwa -8,5°C; ab dem 08.02.2021 lagen sie erneut im Frostbereich bei Tiefstwerten von -9,5°C am 11.02.2021 und im Zeitraum 12.02.2021 bis 14.02.2021 zwischen -6°C und -8°C.
- 9 Im Rahmen einer späteren sachverständigen Überprüfung der Schadensursache wurde festgestellt, dass ein isoliertes, wasserführendes Kupferrohr aufgrund eines Frostschadens an einer Biegung aufgeplatzt war, weshalb Frischwasser über die Zuleitung der Stelle austreten konnte (Anlage K5, Bl. 155 PA, Anlage K7, Bl. 157; Bl. 270 PA, siehe auch „Zwischenbericht“ des E. O. G. vom 08.09.2021, Bl. 297 ff. PA). Die geplatzte Wasserleitung, eine festinstallierte Bestandsleitung des Pachtobjekts, befand sich in einem Lageraum im Rumpfbereich auf Steuerbordseite, welcher nach der Behauptung der Beklagten nicht beheizbar war. Durch die in das Innere der Anlage fließende Wassermenge geriet diese in Schiefelage und weiteres Wasser aus der Saar drang ein. Der Ponton sank bis zu einem darunterliegenden Felsen und erlitt einen technischen und wirtschaftlichen Totalschaden (siehe Fotodokumentation Bl. 315 ff. PA).
- 10 Mit strompolizeilicher Verfügung vom 17.02.2021 (Anlage K2, Bl. 150 f. PA) forderte das Wasserschiffahrtsamt (WSA) M.-S.-L. die Klägerin als Eigentümerin unter Anordnung der sofortigen Vollziehung auf, die gesunkene Anlage aus der Bundeswasserstraße zu entfernen oder wieder in einen sicheren schwimmfähigen Zustand zu versetzen unter Hinweis auf die bestehende erhebliche Gefahr für den Schiffsverkehr. Dagegen legte die Klägerin Widerspruch ein und klagte anschließend beim Verwaltungsgericht des Saarlandes, nach eigenen Angaben, um sich für die beabsichtigte Finanzierung der Bergungskosten Zeit zu verschaffen und um einen endgültigen Wegfall des Liegeplatzes im Fall einer Ersatzvornahme zu verhindern.
- 11 Mit Schreiben ihrer Prozessbevollmächtigten vom 23.03.2021 (Anlage K3, Bl. 152 ff. PA) an den Beklagten meldete die Klägerin mögliche Schadensersatzansprüche dem Grunde nach an. Dessen Haftpflichtversicherer, die S. ... versicherung AG bzw. die für sie regulierende Versicherungskammer B., kündigte an, die Anerkennung einer Schadensersatzpflicht von weiteren Erkenntnissen eines von ihr beauftragten Sachverständigen zur Schadensursache abhängig zu machen.
- 12 Erst am 28.07.2021 wurde die Anlage im Wege der Ersatzvornahme durch das Wasserschiffahrtsamt gehoben. Sie wurde am 05.08.2021 nach S.-G. geschleppt und am 06.08.2021 am Saarufer an Land gesetzt, wo sie sich bis heute befindet. Einer Aufforderung des Wasserschiffahrtsamts vom 12.08.2021, die Anlage dort zu entfernen, kam die Klägerin nicht nach, weshalb die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch das Wasserschiffahrtsamt, vor dem Verwaltungsgericht des Saarlandes auf Beseitigung klagte (Az. 5 K 99/22).
- 13 Eine erstmalige Begehung des Inneren der Anlage erfolgte am 09.08.2021; Begutachtung und Leckageortung fanden am 21.08.2021 bzw. 27.08.2021 statt. Der Beklagte

kündigte das Pachtverhältnis mit anwaltlichem Schreiben vom 27.08.2021 fristlos, hilfsweise ordentlich zum nächstmöglichen Zeitpunkt (Anlage K10, Bl. 61 f. und 178 f. PA). Die Klägerin wies die fristlose Kündigung mit Schreiben vom 15.09.2021 als unbegründet zurück und sprach ihrerseits die fristlose Kündigung aus (Anlage K11, Bl. 64 ff. und 180 ff. PA).

- 14 Mit Schreiben vom 20.01.2022 (Anlage K9, Bl. 59 f. sowie 176 f. PA) lehnte die S. ... Versicherung AG eine Haftungsübernahme ab. Zur Begründung führte sie aus, allein die Klägerin habe den Eintritt der Frostschäden und damit auch die Havarie des Schiffes verursacht, weil sie entgegen § 10 Ziff. 7 des Vertrags die Räumlichkeiten nicht adäquat beheizt und den Beklagten nicht über etwaige Gefahren von Frostschäden aufgeklärt habe.
- 15 Mit Bescheid vom 08.04.2022 (Bl. 162 ff. PA) forderte das WSA M.-S.-L. die Klägerin auf, die Bergungskosten in Höhe von vorerst 207.552,55 € zu erstatten.
- 16 Die Klägerin nimmt den Beklagten in dem vorliegenden Rechtsstreit in Anspruch auf rückständigen Pachtzins und Ersatz des Pachtausfallschadens in Höhe von insgesamt 59.475 € für den Zeitraum Januar 2021 bis einschließlich März 2022, außerdem auf Schadensersatz wegen der irreparablen Beschädigung des Pachtobjekts in Höhe von 518.400 €, auf Freistellung von den entstandenen Bergungskosten in Höhe von 207.552,55 € sowie auf Freistellung und Ersatz von vorprozessual aufgewendeten Rechtsanwaltskosten. Außerdem begehrt sie die Feststellung, dass der Beklagte bzgl. weiterer Schäden Schadensersatzpflichtig sei.
- 17 Die Klägerin hat geltend gemacht, es habe allein im Verantwortungsbereich des Beklagten gelegen, während der Schließung des Pachtobjekts durch geeignete Maßnahmen – ausreichende Beheizung des Schiffs und Abstellen der Wasserversorgung bei Frostgefahr – Frostschäden zu verhindern. Bei § 10 Ziff. 7 des Pachtvertrags handele es sich erkennbar um eine vorformulierte Regelung, welche verwendet worden sei, ohne sie auf die Besonderheiten der Anlage anzupassen. Der Beklagte habe es von Anfang an und über Jahre hinweg übernommen, die Pachtsache in ausreichendem Maß zu heizen; die Klägerin sei damit nie befasst gewesen. Außerdem sei die Regelung so zu verstehen, dass der Verpächter nur für die Möglichkeit der Heizung zu sorgen habe, was die Klägerin durch das Zurverfügungstellen des Gastanks getan habe. Ob und gfl. in welchem Maße der Pächter von dieser Möglichkeit Gebrauch mache, liege allein in seinem Verantwortungsbereich, so wie es Sache jedes Mieters sei, die im Mietobjekt vorhandenen Heizkörper zu nutzen. Schadensursächlich sei auch nicht die mangelnde Beheizung, sondern der Umstand gewesen, dass der Beklagte es pflichtwidrig unterlassen habe, trotz der in diesen Tagen vorherrschenden nächtlichen Frosttemperaturen die Frischwasserzufuhr an der Stele abzustellen.
- 18 Die Klägerin hat behauptet, über einen Schlüssel zur Stele habe allein der Beklagte verfügt. Sie selbst habe für Notfälle einen Schlüssel zum Pachtobjekt, aber nicht zur Stele gehabt und auch keinen Zugang zu sämtlichen Einrichtungen.
- 19 Ihr, der Klägerin, sei nicht bekannt gewesen, dass der Beklagte die Heizung aus Kostengründen abgeschaltet hatte. Der Beklagte sei anlässlich des Jahre zuvor aufgetretenen Frostschadens in der Wasserzuleitung seitens des Ehemanns der Klägerin wiederholt darauf hingewiesen worden, bei Frosttemperaturen die Wasserzufuhr an der Stele abzusperren und die Leitungen leerlaufen zu lassen. Der Beklagte habe aufgrund dessen – was unstreitig ist – eine Beheizung der Wasserzuleitung von der Stele zum Schiff hin in-

stallieren lassen, die jedoch zum Schadenszeitpunkt abgeschaltet gewesen sei. Auch der Lagerraum, in dem sich die geplatzte Leitung befunden habe, sei beheizbar gewesen, nämlich sowohl aufgrund der im Nachbarraum aufgestellten Nachtspeicheröfen als auch durch von der Klägerin zur Verfügung gestellte mobilen Gasöfen. Der Beklagte hätte zudem die Möglichkeit gehabt, den Hauptwasserhahn in dem sog. Hausanschlussraum abzustellen mit der Folge, dass die Wasserzufuhr in den angeblich nicht beheizbaren Räumen unterbrochen worden wäre.

- 20 Die Klägerin hat ihren Schaden aufgrund der irreparablen Beschädigung der Anlage auf 518.400 € beziffert. Hierbei hat sie den Ertragswert des Objekts mit 576.000 € angegeben unter Zugrundelegung einer erzielbaren Monatspacht von mindestens 4.000 € netto und einer möglichen Restnutzungsdauer von mindestens 12 Jahren abzüglich eines Instandhaltungsaufwands von 10 % des Pächterlöses.
- 21 Der beklagtenseits erhobenen Verjährungseinrede hat sie entgegengehalten, § 548 BGB sei im Fall der vollständigen und irreparablen Zerstörung der Pachtsache nicht anwendbar und im Übrigen sei aufgrund der laufenden Verhandlungen mit dem Haftpflichtversicherer die Verjährung bis zu dessen Schreiben vom 20.01.2022 gehemmt gewesen.
- 22 Die Klägerin hat beantragt (Bl. 122 f., 267 PA),
- 23 1. den Beklagten zu verurteilen, an die Klägerin 584.076,88 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszins aus 1.165 € seit dem 06.01.2021, aus jeweils 4.165 € seit dem 06.02.2021, 06.03.2021, 06.04.2021, 06.05.2021, 06.06.2021, 06.07.2021, 06.08.2021, 06.09.2021, 06.10.2021, 06.11.2021, 06.12.2021, 06.01.2022, 06.02.2022, 06.03.2022 sowie aus 524.601,68 € seit Rechtshängigkeit zu zahlen;
- 24 2. den Beklagten zu verurteilen, die Klägerin gegenüber der Bundesrepublik Deutschland von den Kosten der Bergung der schwimmenden Anlage „V.“ gemäß Leistungsbescheid des WSA M.-S.-L. vom 08.04.2022 in Höhe von 207.552,55 € freizustellen;
- 25 3. den Beklagten zu verurteilen, die Klägerin gegenüber der G. Rechtsanwälte Partnerschaftsgesellschaft mbB, S., freizustellen von den außergerichtlichen Rechtsanwaltskosten in Höhe von netto 1.455,62 € (Rechnung Nr. .../21 vom 02.07.2021), von netto 2.538,10 € (Rechnung Nr. .../21 vom 02.07.2021) sowie in Höhe von 4.813,50 € (Rechnung Nr. ...-22 vom 20.04.2022);
- 26 4. festzustellen, dass der Beklagte darüber hinaus verpflichtet sei, der Klägerin jedweden weiteren Schaden zu ersetzen, der ihr durch das Schadensereignis vom 14.02.2021, das Absinken der schwimmenden Anlage „V.“, entstanden sei und noch entstehen werde.
- 27 Der Beklagte hat beantragt (Bl. 196, 267 PA),
- 28 die Klage abzuweisen.
- 29 Er hat eine eigene Pflichtverletzung in Abrede gestellt und sich darauf berufen, allein die Klägerin sei von Anfang an gemäß der in § 10 Nr. 7 getroffenen Regelung aktiv zur ordnungsgemäßen Beheizung der Anlage verpflichtet gewesen. Die Klägerin habe auch dafür Sorge zu tragen gehabt, das Pachtobjekt winter- und wetterfest zu machen. Er hat

behauptet, während der pandemiebedingten Schließung sei es notwendig gewesen, die Stromzufuhr und die Trinkwasserversorgung in Betrieb zu halten. Die Klägerin habe in dieser Zeit die Räumlichkeiten regelmäßig betreten, um die Abwasser- und Fäkal tanks zu leeren. Der Zeuge S. sei mindestens jeden zweiten Tag vor Ort gewesen. Die Klägerin habe auch auf den Schlüssel zur Stele zugreifen können. Dieser habe an einem Schlüsselbrett im Bereich der Theke gehangen, was dem Zeugen S. bekannt gewesen sei. Die Klägerin habe gewusst, dass das Schiff nicht beheizt worden sei. Demgegenüber sei der Beklagte – entsprechend den im Pachtvertrag getroffenen Verantwortlichkeiten – nicht über etwaige Gefahren von Frostschäden aufgeklärt worden. Soweit der Zeuge S. ihn nach einem Platzen der Zuleitung von der Stele im Jahr 2018 darauf hingewiesen habe, dass er zukünftig bei drohendem Frost das Wasser an der Stele abdrehen möge, um Wiederholungen zu vermeiden, habe in der Folgezeit deshalb kein Anlass mehr hierzu bestanden, weil die Zuleitung anschließend beheizbar gemacht worden sei. Er habe darauf vertrauen dürfen, dass die Klägerin ihre mietvertraglichen Pflichten erfülle.

- 30 Die Klägerin habe nicht pflichtgemäß geheizt. Sie habe die mobilen Gasöfen nur deshalb zur Verfügung gestellt, weil im oberen Bereich des Schiffes gelegentlich die Heizkörper ausgefallen seien (Bl. 270 PA) bzw. wegen eines Defekts sämtlicher Heizkörper des unteren Schiffsbereichs der ehemaligen Diskothek (Bl. 363 PA). Ihm sei jedoch deren Einsatz der mobilen Gasöfen in Innenräumen aufgrund mündlicher Verfügung des Ordnungsamts untersagt worden. Die ihm ebenfalls zur Verfügung gestellten Nachtspeicheröfen habe er nie genutzt, weil sie von Beginn des Pachtverhältnisses an nicht funktioniert hätten. Bei einem im Jahr 2018 aufgetretenen Wasserschaden habe man vergeblich versucht, damit das Schiff zu trocknen. Der Beklagte habe das Schiff „in den Wintermonaten auch regelmäßig und häufig mittels der Nachtspeicheröfen vergeblich trocknen“ müssen (Bl. 366 PA). Außerdem seien diese ohnehin zu weit entfernt von der streitgegenständlichen Rohrleitung gewesen, um einen Frostschaden daran zu vermeiden.
- 31 Der Beklagte hat gemeint, das Pachtverhältnis sei wegen Unmöglichkeit der Leistung eo ipso beendet worden, ohne dass es einer gesonderten Kündigung bedurft hätte, weshalb der Klägerin kein Anspruch auf Zahlung weiteren Pachtzinses zustehe.
- 32 Der Beklagte hat die Einrede der Verjährung erhoben. Etwaige Ansprüche seien gemäß §§ 548, 581 Abs. 2 BGB nach Ablauf von 6 Monaten nach Rückerhalt der Pachtsache verjährt, also mit Ablauf des 12.02.2021, da die Klägerin das Pachtobjekt spätestens mit der Bergung am 12.08.2021 zurückerhalten habe.
- 33 Das Landgericht hat den Beklagten mit dem am 18.04.2024 verkündeten Urteil (Az. 6 O 84/22) verurteilt, an die Klägerin 580.255 € nebst Zinsen zu zahlen (Tenor Ziff. I), sie gegenüber der Bundesrepublik Deutschland von den Kosten der Bergung der schwimmenden Anlage „V.“ gemäß Leistungsbescheid des WSA M.-S.-L. vom 08.04.2022 in Höhe von 207.552,55 € freizustellen (Tenor Ziff. II) und die Klägerin gegenüber der G. Rechtsanwälte Partnerschaftsgesellschaft mbB, S., von den außergerichtlichen Rechtsanwaltskosten in Höhe von netto 4.813,50 € (Rechnung Nr. ...-22 vom 20.04.2022) freizustellen (Tenor Ziff. III). Weiterhin hat es festgestellt, dass der Beklagte darüber hinaus verpflichtet sei, der Klägerin jedweden weiteren Schaden zu ersetzen, der ihr durch das Schadensereignis vom 14.02.2021, das Absinken der schwimmenden Anlage „V.“, entstanden sei und noch entstehen werde (Tenor Ziff. IV). Die auf Freistellung von weiteren Rechtsanwaltskosten gerichtete weitergehende Klage hat es abgewiesen (Tenor Ziff. V). Zu Letzterem hat es im Wesentlichen ausgeführt, im Gegensatz zu den ersatzfähigen außergerichtlichen Kosten betreffend die Korrespondenz zwischen dem Beklagten bzw. des-

sen Haftpflichtversicherer könne die Klägerin nicht die Kosten ersetzt verlangen, die aufgrund der Beauftragung ihrer jetzigen Prozessbevollmächtigten zum Zweck der Verteidigung gegen die strompolizeiliche Verfügung vom 17.02.2021 und des anschließenden Klageverfahrens entstanden seien, da jene Rechtsbehelfe wegen offensichtlicher Erfolglosigkeit nicht zweckmäßig gewesen seien. Darüber hinaus erschließe sich dem Gericht wegen der Vermögenssituation der Klägerin nicht, wieso diese gemeint habe, die Bergungskosten selbst aufzubringen und die Verwendbarkeit des Schiffes wiederherstellen zu können.

- 34 Das Landgericht hat einen Tatbestandsberichtigungsantrag des Beklagten vom 02.05.2024 (Bl. 458 ff. PA) mit Beschluss vom 27.08.2024 (Bl. 480 ff. PA) zurückgewiesen.
- 35 Der Beklagte erstrebt mit seiner Erstberufung die vollständige Abweisung der Klage. Die Klägerin hat Zweitberufung eingelegt, mit der sie ihren Klageantrag auf Erstattung vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten im Umfang der Klageabweisung – in Höhe von 1.455,62 € und weiteren 2.538,10 € (netto) – weiterverfolgt.
- 36 Der Beklagte macht geltend, entgegen der Annahme des Landgerichts sei keineswegs unstreitig gewesen, dass der Beklagte im Besitz des einzigen Schlüssels zur Anschlussnutzung gewesen sei. Vielmehr sei der Schlüssel für jedermann über das Objekt zugänglich gewesen. Außerdem sei die Versicherungskammer B. nicht der Schadensregulierer der S. ...versicherung AG oder umgekehrt. Außerdem habe es das Landgericht zu Unrecht als unstreitig angesehen, dass der Zeuge S. den Beklagten nach einem Frostscha- den im Bereich der Zuleitung von der Stele darauf hingewiesen habe, dass er bei dro- hendem Frost das Wasser an der Stele abdrehen möge.
- 37 Der Beklagte rügt ferner die Verletzung materiellen Rechts. Dem Beklagten könne ent- gegen der Ansicht des Landgerichts keine Pflichtwidrigkeit vorgeworfen werden, denn dieser habe sich aufgrund der vertraglichen Absprache in § 10 Nr. 7 darauf verlassen dürfen, dass die Klägerin das Pachtobjekt gerade in der Pandemiephase fortwährend be- heizt werde, während es an einer vertraglichen Verpflichtung des Beklagten, die Wasser- versorgung zu unterbrechen, fehle. Das Landgericht habe außerdem entscheidungser- heblichen Sachvortrag und Beweisanträge im Schriftsatz vom 05.05.2023 übergangen. Rechtsfehlerhaft es außerdem eine Mitverantwortung der Klägerin unter Hinweis darauf verneint, dass diese keine Kenntnis davon gehabt habe, dass der Beklagte die Wasser- zufuhr nicht abgesperrt habe. Richtigerweise müsse sich die Klägerin ein haftungskon- sumierendes Mitverschulden entgegenhalten lassen. Der Beklagte behauptet, der Ehe- mann als ständiger Vertreter der Klägerin sei jeden zweiten Tag, zugegen gewesen.
- 38 Der Beklagte meint, ein Anspruch der Klägerin auf Zahlung weiteren Pachtzinses scheitere daran, dass seit dem Untergang des Schiffes im Februar 2021 das Mietverhältnis we- gen Unmöglichkeit der Leistung eo ipso beendet worden und er damit von der Zahlung des Pachtzinses befreit worden sei (§ 326 Abs. 1 Satz 1 BGB).
- 39 Rechtsfehlerhaft sei ferner die Auffassung des Landgerichts, es habe keine Rückgabe des Pachtobjektes im Sinne des § 546 BGB stattgefunden. Die Klägerin habe die unmittelbare Sachherrschaft spätestens mit der Bergung am 12.08.2021 zurückerhalten. So- mit sei mit Ablauf spätestens des 12.02.2022 Verjährung eingetreten.

- 40 Der Beklagte hält das Urteil des Landgerichts insoweit für zutreffend, als es den Anspruch der Klägerin auf Freistellung von den Rechtsanwaltskosten für die Durchführung des Verfahrens wegen offensichtlicher Erfolglosigkeit für nicht zweckmäßig erachtet habe.
- 41 Der Beklagte beantragt (Bl. 85 eA),
- 42 unter (teilweiser) Abänderung des am 18.04.2024 verkündeten Urteil des Landgerichts Saarbrücken (Az. 6 O 84/22) die Klage (insgesamt) abzuweisen.
- 43 Die Klägerin beantragt (Bl. 114 eA),
- 44 die Erstberufung des Beklagten zurückzuweisen,
- 45 sowie im Rahmen ihrer Zweitberufung (Bl. 114 eA),
- 46 unter (teilweiser) Abänderung des Urteils des Landgerichts Saarbrücken vom 18.04.2024 den Beklagten zu verurteilen, die Klägerin gegenüber der G. Rechtsanwälte PartGmbH von den außergerichtlichen Rechtsanwaltskosten in Höhe von 1.455,62 € (netto, Rechnung Nr. ...-21 vom 02.07.2021) sowie in Höhe von 2.538,10 € (netto, Rechnung Nr. ...-21 vom 02.07.2021) freizustellen.
- 47 Der Beklagte beantragt (Bl. 146 eA),
- 48 die Zweitberufung der Klägerin zurückzuweisen.
- 49 Die Klägerin verteidigt das Urteil des Landgerichts, soweit es ihr günstig ist. Sie hält die Einwendungen gegen die Tatsachenfeststellungen mangels Tatbestandsberichtigungsantrags für ausgeschlossen. Ihre Zweitberufung begründet die Klägerin damit, dass entgegen der Ansicht des Landgerichts die Anstrengung und Durchführung der betreffenden Verfahren nicht offensichtlich erfolglos gewesen sei. Sie habe sich veranlasst gesehen, die Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung der Verfügung vom 17.02.2021 zu beantragen, weil der Haftpflichtversicherer des Beklagten zwischenzeitlich einen Gutachter beauftragt habe, um kurzfristig die Schadensursache und die notwendigen Arbeiten sowie die hierdurch entstehenden Kosten zu bewerten. Die Klägerin sei damals davon ausgegangen, in Abstimmung dem Haftpflichtversicherer das Schiff an Ort und Stelle heben und seine Substanz retten zu können. Im Übrigen folge die Erfolgsaussicht ihres Rechtsbehelfs auch daraus, dass der Klägerin mit Beschluss des Verwaltungsgerichts des Saarlandes vom 07.03.2023 Prozesskostenhilfe bewilligt worden sei in einem (weiteren) Verfahren, welches die Anfechtung des Leistungsbescheids vom 08.04.2022 in Höhe von 207.552,55 € beinhalte.
- 50 Hinsichtlich der Einzelheiten des Sachverhalts und des Parteivortrags wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen, die Sitzungsniederschriften des Landgerichts vom 14.04.2023 (Bl. 266 ff. PA) und vom 29.02.2024 (Bl. 411 ff. d.A.) und des Senats vom 22.05.2025 (Bl. 233 ff. eA) sowie auf das Urteil des Landgerichts vom 18.04.2024 (Bl. 422 ff. PA) Bezug genommen.

II.

- 51 Die Erstberufung des Beklagten ist gemäß §§ 511, 513, 517, 519 und 520 ZPO zulässig, aber nicht begründet.
- 1.
- 52 Mit Recht hat das Landgericht den Beklagten zur Zahlung eines Betrags von 580.255 € nebst Zinsen verurteilt (Tenor Ziff. I des Urteils). Hiervon entfällt ein Betrag von 34.485 € auf restliche Pachtzahlung für den Zeitraum von Januar bis September 2021 (im Folgenden a.), ein Betrag von 24.990 € auf entgangene Pacht im Zeitraum von Oktober 2021 bis März 2022 (im Folgenden b.) und ein Betrag von 518.400 € auf Schadensersatz für die irreparable Beschädigung der Anlage (im Folgenden c.).
- a.
- 53 Der Klägerin steht ein Anspruch auf Zahlung von Pacht gem. §§ 535 Abs. 2, 581 Abs. 2 BGB i. V. m. § 5 Nr. 1 des streitgegenständlichen Pachtvertrags vom 08.03.2015 für die Monate Januar 2021 bis einschließlich September 2021 in Höhe von 34.485 € (4.165 € × 9 Monate abzüglich gezahlter 3.000 €) zu.
- (1)
- 54 Bei dem streitgegenständlichen Vertrag handelt es sich trotz der Bezeichnung als „Gewerbemietvertrag“ in der Sache um einen Pachtvertrag im Sinne der §§ 581 ff. BGB. Im Gegensatz zum Mietvertrag wird der Verpächter durch den Pachtvertrag verpflichtet, dem Pächter den Gebrauch des verpachteten Gegenstands und den Genuss der Früchte, soweit sie nach den Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft als Ertrag anzusehen sind, während der Pachtzeit zu gewähren (§ 581 Abs. 1 Satz 1 BGB). Das war hier unstrittig der Fall. Auf den vorliegenden Vertrag sind, soweit sich nicht aus den §§ 582 bis 584b BGB etwas Anderes ergibt, die Vorschriften über den Mietvertrag entsprechend anzuwenden (§ 581 Abs. 2 BGB).
- (2)
- 55 Die Verpflichtung des Beklagten zur Zahlung des vereinbarten Pachtzinses bestand bis zur von der Klägerin am 15.09.2021 ausgesprochenen außerordentlichen Kündigung des Pachtverhältnisses fort. Der Beklagte kann sich nicht mit Erfolg darauf berufen, ein Anspruch auf Zahlung weiteren Pachtzinses bestehe schon deshalb nicht, weil das Pachtverhältnis wegen Unmöglichkeit der Leistung eo ipso gemäß §§ 326 Abs. 1, 275 Abs. 1 BGB beendet worden sei, nachdem die Klägerin in dem maßgeblichen Zeitraum die ihrerseits vertraglich geschuldete Überlassung des Pachtobjekts infolge der Havarie am 14.02.2021 nicht mehr habe erbringen können. Rechtsfolge der Unmöglichkeit einer im Gegenseitigkeitsverhältnis stehenden Leistungspflicht (§ 275 Abs. 1 BGB) ist gemäß § 326 Abs. 1 BGB das Erlöschen des Anspruchs auf die Gegenleistung, während das Schuldverhältnis als solches weiterbesteht (OLG München, Urteil vom 13.01.1995 – 23 U 4631/94 –, juris Rn. 22; Grüneberg in Grüneberg, BGB, 84. Aufl. 2025, § 326 Rn 7). Im Übrigen behält der Schuldner nach §§ 275 Abs. 4, 326 Abs. 2 S. 1 Alt. 1 BGB den Anspruch auf die Gegenleistung, wenn der Gläubiger für den Umstand, auf Grund dessen der Schuldner nach § 275 Abs. 1 bis 3 BGB nicht zu leisten braucht, allein oder weit überwiegend verantwortlich ist. So liegt der Fall hier. Der Untergang der Anlage beruhte, wie noch auszuführen ist, auf einer fahrlässigen Verletzung der dem Beklagten vertraglich

gegenüber der Klägerin obliegenden Schutzpflichten (§ 241 Abs. 2 BGB) für die Pachtsache.

(a)

- 56 Die Ursache der Havarie ist unstreitig. Infolge von Frosteinwirkung bei offener Wasserzuleitung durch die Stele platzte eine Wasserleitung im Lagerraum der Anlage. Das austretende Wasser und das infolge der hierdurch bedingten Schiefelage einströmende Flusswasser brachten das Schiff letztlich zum Sinken. Der Schadenshergang, wie er im – vom Landgericht als Teil des Beklagtenvortrags gewerteten – Zwischenbericht des vom Haftpflichtversicherer des Beklagten beauftragten Sachverständigen G. vom 08.09.2021 festgehalten war, war im erstinstanzlichen Verfahren zuletzt unstreitig.

(b)

- 57 Das Landgericht hat mit Recht angenommen, der Beklagte sei im Zeitpunkt des Schadenseintritts im Rahmen einer vertraglichen Obhutspflicht verpflichtet gewesen, zum Schutz des Pachtobjekts vor Frostschäden die Wasserleitung abzusperren.

(aa)

- 58 Zu den wechselseitigen Pflichten der Vertragsparteien eines Miet- bzw. Pachtverhältnisses zur Verhinderung von Frostschäden gelten folgende Grundsätze:
- 59 Für Mietverhältnisse – und damit entsprechend auch für Pachtverhältnisse – ist anerkannt, dass der Mieter verpflichtet ist, sämtliche Rohrleitungen in seinen Mieträumen unter anderem vor Einfrieren zu bewahren (BeckOK BGB/Zehlein, 73. Ed. 1.2.2025, BGB § 535 Rn. 534a; MAH MietR/Lehr, 5. Aufl. 2019, § 54 Rn. 159). Dass Wasserleitungen in leerstehenden und nicht geheizten Wohnungen bei strengem und länger andauerndem Frost einfrieren, ist für jedermann erkennbar (OLG Frankfurt, Urteil vom 07.01.1987 – 17 U 27/86 –, juris Rn. 7 zur Obliegenheitsverletzung in der Leitungswasserschadensversicherung). Nach allgemeiner Auffassung schuldet der Mieter aus diesem Grund bei Frostgefahr die Beheizung der Mietsache (Bub/Treier MietR-HdB/Bub, 5. Aufl. 2019, Kapitel II. Rn. 1588). Der durchschnittliche Mieter weiß, dass er die Temperatur über dem Gefrierpunkt halten muss. Bei einem leerstehenden Mietobjekt ist der Mieter grundsätzlich verpflichtet, die Wasserleitungsanlagen abzusperren, zu entleeren und entleert zu halten. Hier genügt es beispielsweise nicht, wenn die Wasserleitung bei strengem und länger andauerndem Frost lediglich mit Zeitungspapier umhüllt wird (OLG Frankfurt, Urteil vom 07.01.1987 – 17 U 27/86 –, juris zur Obliegenheitsverletzung in der Wasserschadensversicherung). Die Obhutspflicht kann nicht dadurch erfüllt werden, dass der Mieter dem Vermieter mitteilt, dieser möge selbst die zur Abwendung der Gefahr erforderlichen Maßnahmen treffen. Es handelt sich um eine dem Mieter obliegende Vertragspflicht, die nicht dadurch erfüllt werden kann, dass der Verpflichtete die von ihm geschuldete Leistung dem Vertragspartner aufbürdet (BGH, Urteil vom 10.01.1983 – VIII ZR 304/81 –, BGHZ 86, 204-211, juris Rn. 11; Blank/Börstinghaus/Siegmund, Miete, 7. Auflage 2023, § 535 Rn. 477). Eine Heizpflicht entfällt dann, wenn es an einer Ausstattung mit einer Heizung fehlt (Lehmann-Richter in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 16. Aufl. 2024, § 535 BGB Rn. 968). Denn für das Schaffen der technischen Vorkehrungen gegen das Einfrieren von Wasserleitungen ist der Vermieter verantwortlich (vgl. OLG Frankfurt, Urteil vom 22.03.1991 – 2 U 285/90 –, NJW-RR 1991, 974-97; Blank/Börstinghaus/Siegmund, Miete, 7. Aufl. 2023, § 535 Rn. 477). Die Parteien können den Umfang der Schutzpflichten

des Mieters konkret vereinbaren; denkbar ist insoweit auch, dass sie eine bestehende Schutzpflicht ausschließen (Lehmann-Richter in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 16. Aufl. 2024, § 535 BGB Rn. 964 f.).

- 60 Die vorgenannten Obhutspflichten gelten prinzipiell auch für den Mieter bzw. Pächter während einer pandemiebedingten Schließung seines Gewerbebetriebs. Auch wenn er die Pachtsache nicht nutzen kann und darf, muss er grundsätzlich dafür sorgen, dass das Pachtobjekt in dieser Zeit durch die Nichtnutzung keinen Schaden nimmt; er muss also etwa Leitungen durchspülen, Kontrollgänge machen etc. Haben die Parteien im Pachtvertrag keine Regelungen für diesen Fall getroffen, ist der konkrete Umfang der Pflichten durch Auslegung zu ermitteln (Klein-Blenkers in: Kroiß, Rechtsprobleme durch COVID-19, 2. Aufl. 2021 Rn. 492).

(bb)

- 61 Nach diesen Maßstäben oblag dem Beklagten und nicht der Klägerin die Obhutspflicht über das Pachtobjekt dahingehend, dass die auf dem Schiff befindlichen Wasserleitungen vor Frost zu schützen waren. Dies gilt auch für die bestehende Zuleitung von der am Ufer befindlichen Stele. Indem der Beklagte versäumt hat, trotz andauernden Frostes die Wasserzuleitung zum und auf dem Schiff abzusperren, hat er seine vertraglichen Schutzpflichten für das Pachtobjekt fahrlässig verletzt.

- 62 In dem schriftlichen Pachtvertrag haben die Parteien keine ausdrücklichen Vereinbarungen dazu getroffen, ob und gfl. in welchem Umfang der Beklagte die auf dem Schiff befindlichen Rohrleitungen im Allgemeinen und insbesondere bei Leerstand des Objekts vor Frost schützen musste. Insoweit sind die obigen anerkannten Grundsätze heranzuziehen. Für eine abweichende Beurteilung besteht unter Berücksichtigung auch der Besonderheiten des hier streitgegenständlichen Pachtobjekts keine Veranlassung. Der Beklagte konnte und musste die Gefahr des Einfrierens von Wasserleitungen in den leerstehenden und nicht geheizten Räumlichkeiten erkennen. Mit der Situation des Pachtobjekts war er, auch unter Berücksichtigung der Wettergegebenheiten, vertraut. Er hatte jederzeit – auch und gerade während der pandemiebedingten Schließung – uneingeschränkten Zugang zu dem Pachtobjekt, von dem er auch Gebrauch machte. Nach eigenen Angaben war er regelmäßig vor Ort, zuletzt zwei Tage vor dem Schadenseintritt (so ausdrücklich die Berufungsbegründung vom 18.06.2024, dort Seite 8, Bl. 91 eA). Da es nach den eigenen Angaben des Beklagten bei seiner informatorischen Anhörung vor dem Landgericht schon in der Vergangenheit des Öffern zum Einfrieren von Leitungen gekommen war (Bl. 271 PA), musste ihm angesichts des in den Tagen und Wochen vor dem hiesigen Schadensfall aufgetretenen Frosts die Gefahr eines erneuten Einfrierens der Leitungen bewusst gewesen sein (Nachttemperaturen im Januar mehrfach im Frostbereich bis ca. -8,5°C; ab dem 08.02.2021 bis zum 16.02.2021 Tiefstwerte von -9,5°C am 11.02.201; zwischen 12.02.2021 bis 14.02.2021 Werte von -6°C und -8°C). Dies gilt umso mehr, als es unstreitig im Jahr 2018 schon einmal einen frostbedingten Schaden an der Anlage gegeben hatte, bei dem nach dem eigenen Sachvortrag des Beklagten Wasser ausgelaufen war. Seinerzeit war der Beklagte durch den Zeugen S., den Ehemann der Klägerin, unstreitig darauf hingewiesen worden, dass dieser zukünftig bei drohendem Frost das Wasser an der Stelle abdrehen möge, um einen neuen Frostschaden zu vermeiden (so ausdrücklich der Beklagte mit Schriftsatz vom 22.06.2023, Bl. 366 PA). Der Beklagte hatte das spätestens hierdurch begründete Gefahrenbewusstsein zum Anlass genommen, die betreffende Zuleitung von der Stele zu isolieren.

63 Diese Maßnahme war indessen unter den konkreten Umständen zum Schadenszeitpunkt erkennbar unzureichend. Zwar mag sie geeignet gewesen sein, das Einfrieren in dem Zuleitungsbereich ab der Stele zu verhindern, nicht aber ein Einfrieren in den Leitungen im Inneren der Anlage. Dort aber hatte der Beklagte insgesamt nicht mehr geheizt. Unabhängig davon, wie genau die Beheizung in welchen konkreten Räumen hätte erfolgen können, war jedenfalls klar, dass bei Fehlen jedweder Beheizung und gleichzeitig fort-dauernd möglichem Zufließen von frischem Wasser ein frostbedingter Rohrbruch drohte. Zuverlässig hätte ein solcher – unabhängig von der Beheizungstechnik in einzelnen Räumen des Schiffs – nur durch das vom Zeugen S. aufgegebene Abstellen der Frischwasserzufuhr verhindert werden können.

(3)

64 Der Beklagte wendet gegen seine Haftung ohne Erfolg ein, die Klägerin habe ihrerseits die maßgebliche Ursache für die Havarie dadurch gesetzt, dass sie nicht für eine ordnungsgemäße Beheizung des Pachtobjekts gesorgt habe, wobei der Frostschaden in diesem Fall nicht eingetreten wäre. Die Klägerin hat weder ihre eigenen vertraglichen Schutzpflichten als Verpächterin verletzt noch kann ihr ein – anspruchsausschließendes oder anspruchsminderndes – Verschulden vorgeworfen werden (§ 254 BGB):

65 Das Landgericht hat insoweit darauf abgestellt, dass die Klägerin nicht verpflichtet gewesen sei, für eine eigenständige Beheizbarkeit des streitgegenständlichen Lagerraums zu sorgen und dass nicht die fehlende Beheizbarkeit, sondern die unterlassene Absperrung der Wasserzufuhr schadensursächlich gewesen sei. Der Senat teilt diese Einschätzung. Nach allgemeiner Lebenserfahrung ist schon davon auszugehen, dass ein ordnungsgemäßes Beheizen der gesamten Anlage – wie sie ja auch während Zeiten des Normalbetriebs erfolgt sein muss – auch in für sich genommen nicht beheizbaren einzelnen Räumen jedenfalls ein Herabsinken der Temperaturen unter den Gefrierpunkt verhindert hätte. Unabhängig davon hätte der Beklagte im Hinblick auf seine Behauptung, der Lagerraum sei nicht beheizbar gewesen, in besonderer Weise gewarnt sein und gerade deshalb die Wasserzufuhr abstellen müssen.

66 Anders als der Beklagte meint, steht einem ihm anzulastenden Schutzpflichtverstoß die im schriftlichen Pachtvertrag enthaltene Klausel des § 10 Nr. 7, wonach die Klägerin zu einer generellen Beheizung des Pachtobjekts verpflichtet war, nicht entgegen. Es ist unstreitig, dass die vertragliche Handhabung über Jahre so gestaltet war, dass der Beklagte entschied, zu welchem Zeitpunkt er welche Räume in welcher Weise mit den vorhandenen Heizanlagen beheizte. Ebenso ist unstreitig, dass er im streitgegenständlichen Zeitraum entschieden hatte, – mit den nach wie vor verfügbaren Heizanlagen – nicht zu heizen. Schließlich ist unstreitig, dass er selbst regelmäßig zugegen war und die Entwicklung im Blick hatte. Irgendeine Kommunikation mit der Klägerin etwa im Sinne einer Mitteilung, dass die Heizung abgestellt sei und dass er selbst sich – entgegen der früheren Praxis – um Weiteres nicht mehr kümmern werde, erfolgte nicht. Vor diesem Hintergrund ist nicht ersichtlich, auf welcher Grundlage der Beklagte, wie in der Berufungsbegründung vorgetragen, meint, er habe sich darauf verlassen dürfen, dass die Klägerin „gleichermaßen ihre Pflichten einhalten und wahren würde, sodass das Pachtobjekt durch diese – gerade in der Pandemiephase – fortwährend beheizt“ werde. Er durfte hierauf ebenso wenig vertrauen wie darauf, dass an seiner Stelle die Klägerin den Wasserzulauf

an der Stele bei Frost abstellen würde, obwohl dem Beklagten über dem Zeugen S. mitgeteilt worden war, er möge hierfür Sorge tragen.

(4)

- 67 Die Verantwortung des Beklagten für den streitgegenständlichen Schaden entfällt nicht deshalb, weil die Klägerin sich vorrangig an einen Sachversicherer wenden müsste. Die Klägerin unterhielt keine Sachversicherung und war hierzu gegenüber dem Beklagten auch nicht verpflichtet (vgl.: Eisenschmid in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 15. Aufl. 2022, § 535 Rn 84 ff). Gegenteiliges ergibt sich nicht aus § 9 des Pachtvertrags. Die Klausel regelt lediglich das Umlegen etwaiger Versicherungskosten auf den Pächter.

(5)

- 68 Der Anspruch ist nicht verjährt. Die für den Anspruch der Klägerin auf Zahlung weiteren Pachtzinses geltende regelmäßige Verjährungsfrist von 3 Jahren (§ 195 BGB) wurde vor ihrem Ablauf (31.12.2024) gemäß § 204 Abs. 1 Nr. 14 Alt. 2 BGB spätestens im April 2022 mit Eingang des PKH-Antrags der Klägerin am 20.04.2022 gehemmt.

(6)

- 69 Die Anspruchshöhe steht im Berufungsverfahren außer Streit.

b.

- 70 Der Klägerin steht außerdem ein Anspruch zu auf Schadensersatz wegen entgangener Pachteinahmen im Zeitraum von Oktober 2021 bis März 2022 in Höhe von 24.990 €.

(1)

- 71 Der Anspruch ergibt sich dem Grunde nach aus §§ 280 Abs. 1, 314 Abs. 4, 249 Abs. 1, 252 BGB. Hiernach hat der Pächter dem Verpächter, wenn ein befristetes Pachtverhältnis durch außerordentliche Kündigung aus von dem Pächter zu vertretenden Gründen endet, den Schaden zu ersetzen, der diesem in Gestalt der bis zum Ablauf der fest vereinbarten Vertragsdauer entgehenden Pacht entsteht. Ist der Vertrag auf unbestimmte Zeit geschlossen, ist der Anspruch auf Ersatz des Pachtausfallschadens zeitlich begrenzt auf den Zeitpunkt der erstmöglichen ordentlichen Kündigung (vgl. BGH, Urteil vom 24.01.2018 – XII ZR 120/16; BGH, Urteil vom 16.02.2005 – XII ZR 162/02; jeweils zum vergleichbaren Fall eines Mietausfallschadens).

(2)

- 72 Diese Voraussetzungen sind im Streitfall erfüllt.

- 73 Das Pachtverhältnis war ursprünglich befristet auf 5 Jahre geschlossen und wurde im Jahr 2018 um weitere 5 Jahre verlängert. Da jedoch, wie das Landgericht zutreffend ausgeführt hat, der Schriftform inhaltlich nicht Genüge getan war, weil unstreitig die Nebenkosten als Pauschale zu entrichten waren, während im schriftlichen Pachtvertrag eine Vorauszahlung geregelt war, galt der Vertrag als für unbestimmte Zeit geschlossen (§ 550 S. 1 BGB). Die Miete und die vereinbarten Betriebskosten (§ 556 BGB) und sonstigen Nebenkosten unterfallen dem Schriftformerfordernis, so dass es sich auch nicht um

eine nicht nach § 550 BGB formbedürftige Vereinbarung von nur nebensächlicher Bedeutung gehandelt hatte (MüKoBGB/Bieber, 9. Aufl. 2023, BGB § 550 Rn. 8).

- 74 Das Pachtverhältnis endete vorliegend durch die außerordentliche Kündigung der Klägerin vom 15.09.2022 gem. § 581 Abs. 2 BGB i.V.m. § 543 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 2 BGB vorzeitig. Die Beendigung des Pachtverhältnisses erfolgte aus vom Beklagten zu vertretenden Gründen. Auf die obigen Ausführungen wird Bezug genommen.
- 75 Der nächstmögliche (ordentliche) Beendigungszeitpunkt war der 31.03.2022 (§ 580a Abs. 2 BGB: spätestens am dritten Werktag eines Kalendervierteljahres zum Ablauf des nächsten Kalendervierteljahres). Die Klägerin kann damit den Ersatz ihres Pachtausfallschadens für den Zeitraum von 6 Monaten (Oktober 2021 bis März 2022) verlangen. Unstreitig war eine monatliche Pacht von 3.500 € zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer von 19 % (= 4.165 € brutto) vereinbart. Hieraus ergibt sich der vom Landgericht zuerkannte, im Berufungsverfahren der Höhe nach nicht in Zweifel gezogene Betrag von 24.990 €.
- 76 Ein anspruchsminderndes Mitverschulden der Klägerin liegt, wie oben dargelegt, nicht vor.
- (3)
- 77 Der Anspruch ist nicht verjährt. Hierbei kann offenbleiben, ob für den Anspruch der Klägerin auf Ersatz ihres Pachtausfallschadens der Anwendungsbereich des § 548 BGB eröffnet ist oder ob die dreijährige Verjährungsfrist gemäß §§ 195, 199 BGB gilt (vgl. Staudinger/V. Emmerich (2024) BGB § 548 Rn. 2).
- 78 Die Verjährungsfrist von drei Jahren (§ 195 BGB) wurde vor ihrem Ablauf (31.12.2024) gemäß § 204 Abs. 1 Nr. 14 Alt. 2 BGB spätestens im April 2022 mit Eingang des PKH-Antrags der Klägerin am 20.04.2022 gehemmt.
- 79 Nichts Anderes gälte, wenn man von der Anwendbarkeit des § 548 BGB ausginge. Gemäß § 548 Abs. 1 BGB verjähren die Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache in sechs Monaten. Die Verjährung beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem der Vermieter die Mietsache zurückerhält. Der Anwendungsbereich des § 548 BGB ist vorliegend, wie das Landgericht richtig gesehen hat (Ziff. 3.3.2 der Entscheidungsgründe), nicht wegen Zerstörung des Pachtobjekts ausgeschlossen (vgl.: Streyll in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 16. Aufl. 2024, § 548 Rn 32 f.).
- 80 Die Klägerin erhielt die Pachtsache erst mit der Mitteilung der Bergung der Anlage im Sinne des § 548 Abs. 1 BGB zurück. Die verjährungsauslösende Bergung erfolgte im August 2021. Ein früherer Zeitpunkt ist nicht ersichtlich und wird vom Beklagten auch nicht behauptet. Die sechsmonatige Verjährungsfrist wäre folglich Mitte Februar 2022 abgelaufen. Allerdings befanden sich die Parteien aufgrund der Korrespondenz der Klägerin mit dem Beklagten und dessen Haftpflichtversicherer in Verhandlungen über die streitgegenständlichen Ansprüche im Zeitraum von März 2021 bis Januar 2022. Sie begannen mit der Anmeldung von Ansprüchen mit dem anwaltlichen Schreiben der Klägerin vom 23.03.2021 und endeten mit Ablehnung der Eintrittspflicht seitens der S. ...versicherung AG mit Schreiben vom 20.01.2022. Damit war die Verjährung zunächst bis zum Zugang des Schreibens vom 20.01.2022 gehemmt (§ 203 BGB) und dann erneut mit Eingang des PKH-Antrags der Klägerin am 20.04.2022 (§ 204 Abs. 1 Nr. 14 BGB).

81 Die dagegen erhobenen Einwände der Berufung sind unbegründet. Der Beklagte macht geltend, das Landgericht habe rechtsfehlerhaft angenommen, es habe keine Rückgabe des Pachtobjekts im Sinne des § 546 BGB stattgefunden. Vielmehr habe die Klägerin, so der Erstberufungskläger, die unmittelbare Sachherrschaft spätestens mit der Bergung am 12.08.2021 zurückerhalten, weshalb mit Ablauf spätestens des 12.02.2022 Verjährung eingetreten sei (Seite 26 f. der Berufungsbegründung der Beklagten). Dieser Einwand ist deshalb nicht nachvollziehbar, weil das Landgericht sich zwar mit dem Begriff der Rückgabe im Sinne des § 546 BGB – in Abgrenzung zum Begriff des Rückerhalts im Sinne des § 548 BGB – befasst hat, aber ebenso wie die Beklagte davon ausgegangen ist, dass die Klägerin mit der Mitteilung der Bergung am 17.08.2021 das Pachtobjekt im Sinne des § 548 BGB zurückerhalten hat. Es hat eine Verjährung vielmehr, wie oben ausgeführt, aufgrund der verjährungshemmenden Verhandlungen der Parteien und der erneuten Hemmung mit Eingang des PKH-Antrags der Klägerin verneint. Dagegen bringt die Berufung nichts vor.

c.

82 Der Klägerin hat gegen den Beklagten darüber hinaus einen Schadensersatzanspruch wegen der irreparablen Beschädigung des Pachtobjekts gem. §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2, 249 Abs. 1, 251, § 823 Abs. 1 BGB in Höhe von 518.400 €.

(1)

83 Zur Begründung des allein schadensursächlichen pflichtwidrigen Verhaltens des Beklagten wird auf die obigen Ausführungen Bezug genommen. Da eine Wiederherstellung, Reparatur o.ä. im Streitfall unstreitig nicht möglich ist, scheidet eine Ersatzmöglichkeit nach § 249 BGB aus, und der Beklagte hat eine Kompensation für die Zerstörung der als Unikat zu betrachtenden Anlage nach § 251 Abs. 1 Alt. 1 BGB zu leisten (BGH, Urteil vom 10.07.1984 – VI ZR 262/82 –, BGHZ 92, 85-93, juris Rn. 9 ff.).

(2)

84 Die Schadenshöhe steht im Berufungsverfahren außer Streit. Es bestehen im Übrigen keine Bedenken dagegen, dass das Landgericht die Schadenshöhe, dem Vorbringen der Klägerin entsprechend, nach der sog. Ertragswertmethode bestimmt hat. Da es sich bei der zerstörten Anlage unstreitig um ein Renditeobjekt handelte, ist die Heranziehung der Ertragswertmethode zur Bestimmung des Verkehrswerts, obwohl es sich nicht um eine Immobilie im Wortsinn handelt, nicht zu beanstanden (vgl. BGH, Urteil vom 02.07.2004 – V ZR 213/03 –, BGHZ 160, 8-17, juris). Der Beklagte hat hiergegen auch weder im erstinstanzlichen Verfahren noch im Berufungsverfahren Einwände erhoben, sondern geht ausweislich seiner Berufungsbegründung, dort Seite 27, selbst von der Anwendung der Ertragswertmethode aus. Ausgehend von einer erzielbaren Monatspacht in Höhe von durchschnittlich mindestens 4.000 € netto und einer möglichen Restnutzungsdauer von mindestens 12 Jahren (§ 138 Abs. 3 ZPO) errechnet sich ein Ertragswert in Höhe von (4.000 € x 12 [Monate] x 12 [Jahre]) 576.000 €. Hiervon in Abzug zu bringen ist ein vom Landgericht unbeanstandet auf 10 % des Pachterlöses geschätzter Instandhaltungsaufwand (§ 287 ZPO), sodass sich ein Ertragswert und damit ein Schaden der Klägerin in Höhe von 518.400 € ergibt.

(3)

- 85 Ein anspruchsausschließendes oder -minderndes Mitverschulden der Klägerin (§ 254 BGB) liegt, wie oben ausgeführt, nicht vor.
- (4)
- 86 Der Anspruch ist nicht verjährt. Auf die obigen Ausführungen unter Ziff. II.b.(3) wird Bezug genommen.
- 2.
- 87 Der geltend gemachte Zinsanspruch folgt aus §§ 280 Abs.1, Abs.2, 286, 288 Abs. 2 BGB bzw. §§ 291, 288 BGB.
- 3.
- 88 Der Klägerin steht gegen den Beklagten außerdem ein Anspruch auf Freistellung zu, soweit sie von der Bundesrepublik Deutschland für die Kosten der Bergung der Anlage gemäß Leistungsbescheid des WSA M.-S.-L. vom 08.04.2022 in Höhe von 207.552,55 € in Anspruch genommen wird (Ziff. II. des Tenors des landgerichtlichen Urteils).
- 89 Die Höhe des aus §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2, 823 Abs. 1 BGB folgenden Anspruchs steht außer Streit. Die Klägerin hat im Übrigen nachgewiesen, dass sie gemäß Leistungsbescheid des WSA M.-S.-L. vom 08.04.2022 in Höhe von 207.552,55 € (entsprechend der tatsächlich entstandenen Kosten für die Bergung der Anlage) in Anspruch genommen wird.
- 4.
- 90 Die Klägerin kann außerdem von dem Beklagten die Freistellung von vorgerichtlich entstandenen Rechtsanwaltskosten der Rechtsanwälte G. Partnerschaftsgesellschaft mbB S. in Höhe von netto 4.813,50 € (Rechnung Nr. ...-22 vom 20.04.2022) verlangen (Ziff. III. des Tenors des landgerichtlichen Urteils).
- a.
- 91 Hierbei handelt es sich – im Gegensatz zu den vom Landgericht nicht zuerkannten und mit der Zweitberufung weiterverfolgten Rechtsanwaltskosten im Zusammenhang mit der Verteidigung der Klägerin gegen die strompolizeiliche Verfügung – ausschließlich um die Rechtsanwaltskosten, die im Rahmen der Korrespondenz der Prozessbevollmächtigten der Klägerin mit dem Beklagten bzw. mit dessen Haftpflichtversicherer wegen der im vorliegenden Rechtsstreit geltend gemachten vertraglichen und deliktischen Ansprüche entstanden sind. Die Freistellungspflicht des Beklagten folgt aus §§ 280 Abs. 1, 242 Abs. 2, § 823 Abs. 1, § 257 BGB. Die Rechtsverfolgungskosten waren aus Sicht der Klägerin als Geschädigter zur Wahrnehmung ihrer Rechte erforderlich und zweckmäßig. Das Landgericht hat mit Recht angenommen, dass die Hinzuziehung des Prozessbevollmächtigten im Rahmen der Inanspruchnahme des Beklagten und dessen Versicherer notwendig war, um die berechtigten Interessen der Klägerin an einer Schadensregulierung durchzusetzen.
- b.

92 Die Anspruchshöhe von netto 4.813,50 € gemäß Rechnung Nr. ...-22 vom 20.04.2022 steht im Berufungsverfahren außer Streit. Die Kosten belaufen sich auf 8.108,07 € brutto, worauf die Klägerin einen Teilbetrag von 2.380 € brutto geleistet hat. Die Klägerin hat nur die Erstattung des Nettobetrags geltend gemacht.

5.

93 Schließlich kann die Klägerin die Feststellung verlangen, dass der Beklagte verpflichtet ist, ihr jedweden weiteren Schaden zu ersetzen, der ihr durch das Schadensereignis vom 14.02.2021, das Absinken der schwimmenden Anlage „V.“, entstanden ist und noch entstehen wird (Ziff. IV des Tenors des landgerichtlichen Urteils).

a.

94 Der Feststellungsantrag ist zulässig. Das erforderliche Feststellungsinteresse gemäß § 256 ZPO ergibt sich, wie das Landgericht zutreffend ausgeführt hat, aus dem Umstand, dass etwaige Folgekosten, die mit der Beschädigung, Bergung als auch mit der Lagerung des Schiffes verbunden sind, nach dem bisherigen Stand nicht umfänglich überblickt werden können.

b.

95 Der Feststellungsantrag ist auch begründet. Im Hinblick auf die bisher eingetretenen, durch das pflichtwidrige Verhalten des Beklagten verursachten Schäden kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu einer weitergehenden Haftung sowohl aus Vertragsrecht gem. §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2 BGB, als auch aus Deliktsrecht gem. § 823 Abs. 1 BGB kommen wird. Aus dem Leistungsbescheid des WSA vom 08.04.2022 ergibt sich, dass sich die Bergungskosten (zum damaligen Zeitpunkt) noch nicht abschließend beziffern ließen. Selbst wenn deren Bezifferung aufgrund des Zeitablaufs von inzwischen mehr als drei Jahren möglich wäre, ist zu berücksichtigen, dass jedenfalls noch weitere Kosten dadurch entstehen werden, dass das Pachtobjekt vom derzeitigen Standort noch entfernt und anschließend entsorgt werden muss und gegebenenfalls ein Nutzungsentgelt für die mehrjährige Lagerung des Pachtobjektes zu zahlen ist.

III.

96 Die Zweitberufung der Klägerin ist zulässig, aber nicht begründet. Mit Recht hat das Landgericht einen Anspruch auf Freistellung von den vorgerichtlichen Anwaltskosten, die im Zusammenhang mit dem Widerspruch gegen die strompolizeiliche Verfügung vom 17.02.2021 und dem anschließenden verwaltungsgerichtlichen Klageverfahren entstanden sind, verneint.

1.

97 Die Schadensersatzpflicht des Schädigers – sei es aus Delikt, sei es aus Vertrag – erfasst grundsätzlich auch die durch Geltendmachung und Durchsetzung des Schadensersatzanspruchs gegen den Schädiger verursachten Kosten. Ein Schädiger hat hierbei jedoch nur solche Rechtsverfolgungskosten zu ersetzen, die auf Maßnahmen beruhen, die aus der Ex-ante-Sicht einer vernünftigen, wirtschaftlich denkenden Person in der Situation des Geschädigten nach den Umständen des Falls zur Wahrung und Durchsetzung seiner Rechte erforderlich und zweckmäßig gewesen sind (BGH, Urteil vom 25.11.2015 – IV

ZR 169/14 -, NJW-RR 2016, 511 Rn. 12). Wird ein Schaden nicht bloß passiv erlitten, sondern gleichsam aktiv mitverursacht, insbesondere erst durch einen selbständigen Entschluss des Geschädigten, bleibt der haftungsausfüllende Zurechnungszusammenhang nur dann bestehen, wenn für den Entschluss des Geschädigten ein rechtfertigender Anlass bestand oder er durch das haftungsbegründende Ereignis herausgefordert wurde und sich die Reaktion auch nicht als ungewöhnlich oder gänzlich unangemessen erweist (vgl. BGH, Urteil vom 14.12.2021 - VI ZR 676/20, NJW-RR 2022, 526 Rn. 23 m.w.N.; instruktiv Ehmer/Knaier, ZfPW 2022, 81).

2.

- 98 Hieran gemessen erstreckt sich die Schadensersatzpflicht des Beklagten nicht auf den Ersatz der Anwaltskosten, die der Klägerin wegen der Rechtsbehelfe gegen die strompolizeiliche Verfügung vom 17.02.2021 entstanden sind. Hierbei handelt es sich zwar um eine Belastung mit einer ungewollten Verpflichtung, die auf die vom Beklagten zu verantwortende Havarie der Anlage als *condicio sine qua non* zurückzuführen ist. Die Belastung ist dem Beklagten aber nicht zurechenbar. Die nach §§ 24, 28 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) ergangene behördliche Anordnung gegenüber der Klägerin erwies sich als ersichtlich zutreffend. Die Frage, ob sich der Beklagte der Klägerin gegenüber schadensersatzpflichtig gemacht hatte, ist hierfür ohne Bedeutung, da die Anordnung gemäß § 25 Abs. 3 WaStrG gegen den Eigentümer zu richten ist. Die streitgegenständlichen Anwaltskosten beruhten auf dem Entschluss der Klägerin, die Anordnung anzufechten, obwohl für sie ersichtlich war, dass die gesunkene Anlage eine erhebliche Gefahr für den Schiffsverkehr darstellte, dass diese zeitnah entfernt bzw. wieder in einen sicheren Zustand versetzt werden musste und dass sie hierfür als Eigentümerin gegenüber dem WSA Gewähr leisten musste. Ihren eigenen Angaben zufolge lag der maßgebliche Beweggrund in dem erhofften Zeitgewinn für die beabsichtigte Finanzierung der Bergungskosten, um in der Zwischenzeit Regulierungsverhandlungen mit dem Beklagten bzw. dessen Versicherer führen zu können. Nach ihrer eigenen Einschätzung maß sie dem Vorgehen gegen die behördliche Anordnung somit keine realistischen Erfolgsaussichten bei. Dies belegt auch ihr weiteres Argument, sie habe mit der Anfechtung der Anordnung vermeiden wollen, bei Entfernung der Anlage im Wege der Ersatzvornahme den Liegeplatz endgültig zu verlieren. All dies zeigt, dass die nach dem streitgegenständlichen Schadensereignis eingelegten verwaltungsrechtlichen Rechtsbehelfe nicht der legitimen Durchsetzung von Rechten dienten, sondern allein der Verzögerung. Die damit verbundenen Kosten sind bei wertender Betrachtung dem Beklagten nicht zuzurechnen.

IV.

- 99 Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 97 Abs. 1, 92 Abs. 2 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit aus den §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO. Die Revision ist nicht zuzulassen, da die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 ZPO nicht gegeben sind. Weder hat die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung (§ 543 Abs. 2 Nr. 1 ZPO), noch erfordert die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts (§ 543 Abs. 2 Nr. 2 ZPO).