

Bundesgerichtshof

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 547a, 588, 202, 987ff BGB

- 1. Unter Einrichtungen i. S. des § 547a BGB sind bewegliche Sachen zu verstehen, die mit der Mietsache zusätzlich verbunden werden, um deren wirtschaftlichem Zweck zu dienen, jedenfalls dann, wenn sie nur zu einem vorübergehenden Zweck eingefügt werden und nicht in das Eigentum des Vermieters übergehen.**
- 2. Für den Fall der Beendigung des Pachtvertrages räumt §§ 581 Abs. 2, 547a BGB eine Wegnahmebefugnis ein, dagegen keinen Anspruch auf Herausgabe. Herausgabe der vom Pächter geschaffenen Einrichtungen schuldet der Verpächter nicht. Das Wegnahmerecht des Pächters geht mit der Rückgabe der Pachtsache in einen Anspruch auf Gestattung der Wegnahme über (§ 258 BGB Satz 2).**
- 3. Die Hemmung der Verjährung tritt gemäß § 202 Abs. 2 BGB dann nicht ein, wenn der Verpflichtete die Einrede des Zurückbehaltungsrechts, des nicht erfüllten Vertrags oder der mangelnden Sicherheitsleistung erhebt. Das Vermieterpfandrecht ist in § 202 Abs. 2 BGB nicht genannt.**
- 4. § 202 Abs. 2 BGB auf den Fall, daß dem Wegnahmeduldungsanspruch des Mieters/Pächters der Widerspruch des Vermieters/Verpächters gegen die Entfernung von Einrichtung aufgrund Vermieter/Verpächter-Pfandrechts entgegensteht, entsprechend anzuwenden. Das gesetzliche Pfandrecht des § 559 BGB entsteht unabhängig vom Willen der Vertragspartner zur Sicherung von Ansprüchen aus dem Miet- oder Pachtverhältnis.**
- 5. Hat der Mieter oder Pächter aber seinerseits den Vertrag nicht erfüllt, so bedarf er nach dem Sinn der Regelung des § 202 Abs. 2 BGB (vgl. dazu die Motive Bd. I S. 314) keines Schutzes für seinen Duldungsanspruch durch Hemmung der Verjährung.**

BGH, Urteil vom 13.05.1987; Az.: VIII ZR 136/86

Tatbestand:

Mit notariell beurkundetem Pachtvertrag vom 8. November 1965 verpachtete die Beklagte das Lichtspieltheater »D. L.« an die Klägerin mit allen dazugehörigen Nebenräumen und den weiteren in § 1 aufgeführten Räumlichkeiten mit Zugängen für die Zeit vom 16. September 1965 bis - zunächst - 15. September 1975. Durch Ausübung des ihr eingeräumten Optionsrechts hat die Klägerin die Laufzeit des

Pachtvertrages um fünf Jahre verlängert. Unter der Überschrift »Beendigung der Pachtzeit« enthält der Vertrag in § 9 u. a. folgende Regelung:

»Die Pacht Räume sind bei Beendigung der Pachtzeit vom Pächter (von der weiteren Darstellung wird abgesehen) zurückzugeben.

Dieser ist berechtigt, Einrichtungen, mit denen er das Pachtobjekt versehen hat, entschädigungslos wegzunehmen. Im übrigen ist er verpflichtet, den alten Zustand wieder herzustellen.

Im Grundbuch für das Pachtgrundstück ist zugunsten der Klägerin seinerzeit eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit eingetragen worden, »das in dem Grundstück gelegene Lichtspieltheater mit Nebenräumen und Zugang (von der weiteren Darstellung wird abgesehen) für die Dauer des Pachtvertrages zu betreiben bzw. durch Dritte betreiben zu lassen (von der weiteren Darstellung wird abgesehen)«.

Die Klägerin versah nach Beginn der Pachtzeit das Lichtspieltheater mit den Gegenständen, die im Schriftsatz vom 20. Mai 1985 im einzelnen aufgeführt worden sind.

Wegen unpünktlicher Zahlung des Pachtzinses kam es zu Differenzen zwischen den Vertragsparteien. Sie führten zur fristlosen Kündigung des Pachtvertrages durch die Beklagte, die sie erstmals am 14. Februar 1975 ausgesprochen und in dem anschließenden Räumungsprozeß wiederholt hat, zuletzt im Schriftsatz vom 17. Mai 1976 (Berufungsbegründung) und in der mündlichen Verhandlung vor dem Oberlandesgericht K. am 13. Juli 1976. Die zuletzt ausgesprochene fristlose Kündigung hat das Oberlandesgericht K. gemäß § 554 a BGB für begründet angesehen und die Klägerin am 19. August 1976 zur Herausgabe und Räumung des Pachtobjekts verurteilt. Der erkennende Senat hat die Annahme der Revision gegen dieses Urteil durch Beschluß vom 10. Oktober 1977 abgelehnt.

Bereits am 1. Oktober 1976 hatte die Beklagte die Türen des Lichtspieltheaters mit neuen Schlössern versehen lassen. Die Klägerin will noch am selben Tage von der Beklagten, die sich auf ein Vermieterpfandrecht berufen habe, die Gestattung der Wegnahme aller von ihr angebrachten Einrichtungsgegenstände verlangt haben.

In einem Rechtsstreit vor dem Amtsgericht G., in dem die Verpächterin 440,82 DM Wassergeld eingeklagt hatte, hat das Amtsgericht die Klageforderung durch Aufrechnung mit einer Gegenforderung aus unberechtigter Weiterbenutzung des Pachtinventars als erloschen angesehen. Die Verpächterin sei nicht berechtigt gewesen, die mit dem Vermieterpfandrecht belegten Gegenstände, deren Wert 65.000,00 DM betrage, zu nutzen. Der Pächterin stehe eine Nutzungsentschädigung von monatlich 540,00 DM zu.

Unstreitig hat die Beklagte das Lichtspieltheater seit dem 1. Oktober 1976 an einen anderen Pächter verpachtet, der die von der Klägerin eingebrachten Sachen weiterbenutzt hat. Aufgrund notariell beurkundeten Kaufvertrages vom 31. März 1983 veräußerte die Beklagte ihren Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an den Kinoräumen »mit allen wesentlichen Bestandteilen und allem gesetzlichen Zubehör« an den Zeugen W., der das Theater zumindest teilweise mit neuen Einrichtungsgegenständen versehen haben soll. Im Zusammenhang mit der Veräußerung des Miteigentumsanteils und des Sondereigentums an dem Grundstück ist es wegen der zugunsten der Klägerin im

Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeit zu einem Rechtsstreit gekommen. Der Prozeß endete am 19. Oktober 1984 in der Berufungsinstanz mit der Bestätigung des erstinstanzlichen Urteils, durch das die Pächterin (= Klägerin des vorliegenden Rechtsstreits) zur Bewilligung der Löschung der Dienstbarkeit verurteilt wurde, jedoch nur Zug um Zug gegen Duldung der Wegnahme der im Urteilstenor aufgeführten Sachen. Dabei handelt es sich um diejenigen, die im vorliegenden Rechtsstreit im Schriftsatz vom 20. Mai 1985 aufgeführt sind.

In einem weiteren Vorprozeß, den die Parteien geführt haben, hat die Klägerin für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 1978 wegen »unberechtigter Weiterbenutzung des Kino-Inventars« eine monatliche Nutzungsentschädigung von 650,00 DM eingeklagt. Landgericht und Oberlandesgericht haben die Klage abgewiesen. Während das Landgericht den Nutzungsentschädigungsanspruch der Pächterin für an sich begründet, aber durch Aufrechnung mit titulierten Gegenforderungen der Verpächterin als erloschen angesehen hat, hat das Oberlandesgericht die Abweisung der Ansprüche aus §§ 987 ff. BGB damit begründet, daß die Beklagte wegen Verjährung des Anspruchs auf Wegnahme (§§ 547a, 558 BGB) rechtmäßige Besitzerin der Einrichtungsgegenstände geworden sei.

Im vorliegenden Rechtsstreit hat die Klägerin Nutzungsentschädigung für die Jahre 1979 und 1980 mit monatlich 650,00 DM, insgesamt 15.600,00 DM, geltend gemacht und außerdem die Verurteilung der Beklagten zur Herausgabe der im Schriftsatz vom 20. Mai 1985 im einzelnen aufgeführten Gegenstände - hilfsweise zur Duldung der Wegnahme - verlangt. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat die Berufung der Klägerin zurückgewiesen.

Die - nur wegen des Zahlungsanspruchs angenommene - Revision der Klägerin hatte keinen Erfolg.

Entscheidungsgründe:

I. Das Berufungsgericht hat ausgeführt, einem Anspruch auf Nutzungsentschädigung, der sich nur aus dem Eigentümer-Besitzerverhältnis (§§ 987 ff. BGB) ergeben könne, stehe ein dauerndes Recht der Beklagten zum Besitz entgegen. Denn bei den Gegenständen, für die die Klägerin Nutzungsentschädigung verlange, handle es sich um Einrichtungen i. S. von § 9 Pachtvertrag i. V. mit § 547a BGB. Der Anspruch auf Duldung der Wegnahme dieser Einrichtungen sei gemäß § 558 BGB verjährt, was zur Folge habe, daß die Beklagte auf Dauer zum Besitz berechtigt sei. Die Verjährung sei auch nicht durch die Geltendmachung des Verpächterpfandrechts durch die Beklagte nach § 202 Abs. 1 BGB gehemmt gewesen. Abgesehen davon, daß es an einem ausreichenden Sachvortrag dafür fehle, daß das Pfandrecht berechtigterweise geltend gemacht worden sei, werde selbst bei Bestehen eines Verpächterpfandrechts der Lauf der Verjährungsfrist für den Anspruch auf Duldung der Wegnahme von Einrichtungen gemäß § 202 Abs. 2 BGB nicht gehemmt.

II. Die Ausführungen des Berufungsgerichts halten den Angriffen der Revision stand.

1. Die Vorinstanz hat rechtsfehlerfrei angenommen, daß es sich bei den Gegenständen, für deren Weiterbenutzung die Klägerin Nutzungsvergütung verlangt, um Einrichtungen i. S. des § 547a BGB handelt.

a) Die Revision meint, Einrichtung i. S. des § 547a BGB sei eine bewegliche Sache, die mit der Mietsache fest verbunden und die dazu bestimmt sei, durch diese Verbindung dem wirtschaftlichen Zweck der Mietsache zu dienen und dadurch der Mietsache als Nebensache untergeordnet sei. An dieser Unterordnung sowie an dem Erfordernis der körperlichen Verbindung für die Nutzbarkeit der eingefügten Sachen fehle es bei sämtlichen Gegenständen, für die die Klägerin Nutzungsvergütung beanspruche.

b) Der Begriff der Einrichtung ist gesetzlich nicht definiert. Brinkmann (Das Wegnahmerecht des Mieters, Rechtswissenschaftliche Studien 1922) sieht in jeder beweglichen Sache, die äußerlich erkennbar mit der Mietsache verbunden wurde, um deren wirtschaftlichem Zweck zu dienen, eine Einrichtung i. S. des Gesetzes, mag die Verbindung eine wesentliche oder unwesentliche oder gar nur zu einem vorübergehenden Zweck geschaffene sein (aaO S. 17, 26; ähnlich: BGB-RGRK 12. Aufl. § 547a Rdn. 3 und Soergel/Kummer, BGB 11. Aufl. § 547a Rdn. 2 und 3). Nach Voelskow, der eine Abgrenzung zu Baustoffen einerseits und Mobiliar andererseits zur Begriffsbestimmung heranzieht, sind Einrichtungen bewegliche Sachen, die mit der Mietsache fest verbunden sind, aber wieder abgetrennt werden können und die dazu bestimmt sind, dem wirtschaftlichen Zweck der Mietsache zu dienen (MünchKomm/Voelskow § 547a Rdn. 3). Auch nach der vom Berufungsgericht zitierten Senatsentscheidung vom 18. November 1968 - VIII ZR 189/66 - (= WM 1968, 1399 = NJW 1969, 40 [BGH 18.11.1968 - VIII ZR 189/66] unter 1 b), sind unter Einrichtungen i. S. des § 547a BGB bewegliche Sachen zu verstehen, die mit der Mietsache zusätzlich verbunden werden, um deren wirtschaftlichem Zweck zu dienen, jedenfalls dann, wenn sie nur zu einem vorübergehenden Zweck eingefügt werden und nicht in das Eigentum des Vermieters übergehen. Unter diese Begriffsbestimmung läßt sich die ganz überwiegende Zahl der hier in Rede stehenden Gegenstände fassen. Die wenigen darunter befindlichen Möbelstücke haben in bezug auf die Nutzungsentschädigung keine Bedeutung. Alle Gegenstände, für deren Nutzung die Klägerin eine Entschädigung verlangt, sind bewegliche Sachen. Das Berufungsgericht hat festgestellt, daß sie mit den Kinoräumen und Nebenräumen verbunden worden sind, z. B. durch Verschraubung mit dem Boden oder durch sonstige Befestigung mit dem Boden, den Decken oder Wänden. Die Revision hat dagegen keine konkreten Beanstandungen erhoben. Nichts anderes haben die Parteien unter Einrichtungen in § 9 Abs. 2 Pachtvertrag verstanden. Die Regelung entspricht der Bestimmung des § 547a BGB. Sie unterstreicht mit der Befugnis zur entschädigungslosen Wegnahme und der Pflicht des Pächters, den alten Zustand wieder herzustellen, die vorübergehende, d. h. auf die Vertragsdauer zugeschnittene Verbindung der Einrichtungen mit den Pachträumen. Die Pachträume sind zum Betriebe eines Lichtspieltheaters vermietet worden (§ 1 Pachtvertrag). Es bedarf keiner näheren Begründung, daß die Einrichtungen, mit denen die Klägerin die Pachträume ausgestattet hat, dem Betrieb des Lichtspieltheaters dienen. Das zieht auch die Revision nicht in Zweifel.

2. Das Pachtverhältnis ist durch fristlose Kündigung gemäß § 554 a BGB am 13. Juli 1976 beendet worden. Für den Fall der Beendigung des Pachtvertrages räumt dessen § 9 Abs. 2 dem Pächter in Übereinstimmung mit §§ 581 Abs. 2, 547a BGB eine Wegnahmebefugnis ein, dagegen keinen Anspruch auf Herausgabe. Herausgabe der vom Pächter geschaffenen Einrichtungen schuldet der Verpächter nicht. Das Wegnahmerecht des Pächters geht mit der Rückgabe der Pachtsache in einen Anspruch auf Gestattung der Wegnahme über (§ 258 BGB Satz 2). Dieser Anspruch ist dinglicher Natur (Senatsurteil vom 8. Juli 1981 BGHZ 81, 146, 150). Hier ist die Rückgabe der Pachtsache spätestens am 1. Oktober 1976 erfolgt. Gegen die Wiederinbesitznahme der Räume, die die Beklagte durch Anbringen neuer

Schlösser zum Ausdruck gebracht hat, hat sich die Klägerin nicht gewandt. Sie hat vielmehr geltend gemacht, die Gestattung der Wegnahme der eingebrachten Sachen verlangt zu haben. Bestünde ein Anspruch auf Duldung der Wegnahme, so könnte die Beklagte nicht als rechtmäßige Besitzerin der Einrichtungen gelten und wäre mithin gemäß §§ 987 ff. BGB einem Anspruch auf Nutzungsentschädigung ausgesetzt. Das gilt indessen nicht, wenn dieser Anspruch verjährt ist.

a) Ist der Duldungsanspruch verjährt, wie das Oberlandesgericht in dieser Sache, aber auch schon in den Vorprozessen der Parteien über Nutzungsentschädigung für die Weiterbenutzung der Einrichtungen vom 1. Januar bis 31. Dezember 1978 und über die Löschungsbewilligung gemeint hat, so bedeutet das, daß die Beklagte ein dauerndes Recht zum Besitz erlangt hat und der Klägerin unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt Nutzungsentschädigung schuldet (Senatsurteil vom 8. Juli 1981 BGHZ 81, 146).

aa) Richtig ist, daß der Anspruch auf Duldung der Wegnahme nach § 558 BGB in sechs Monaten verjährt (Senatsurteil aaO S. 151). Die Frist wäre hier bei Klageerhebung am 11. Mai 1984 in der Tat längst abgelaufen gewesen, wenn die Verjährungsfrist ungehemmt verstrichen wäre. Das hat die Vorinstanz angenommen und ausgeführt, wie im Vorverfahren fehle auch hier nach wie vor jeder nähere Vortrag dazu, daß von der Beklagten berechtigterweise ein Vermieterpfandrecht geltend gemacht worden sei und wie lange deshalb die Klägerin die Duldung der Wegnahme der Einrichtungen nicht habe verlangen können. Im übrigen sei aber auch die Anwendung des § 202 Abs. 1 BGB nach § 202 Abs. 2 BGB ausgeschlossen. Nach § 202 Abs. 1 BGB könnte zwar die Verjährung des Anspruchs der Klägerin auf Duldung der Wegnahme solange gehemmt gewesen sein, wie die zur Duldung verpflichtete Beklagte zur Verweigerung der Wegnahme »aus einem anderen Grunde« berechtigt gewesen sei. Als ein solcher anderer Grund gelte nach § 202 Abs. 2 BGB aber u. a. nicht die Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechts durch die Beklagte. Nun habe zwar die Beklagte kein Zurückbehaltungsrecht, sondern ihr Vermieterpfandrecht geltend gemacht, im Rahmen des § 202 Abs. 2 BGB sei indessen das Vermieterpfandrecht wie ein Zurückbehaltungsrecht des Vermieters zu behandeln.

bb) Soweit das Berufungsgericht ausgeführt hat, es fehle an jeder näheren Darlegung, daß von der Beklagten berechtigterweise ein Vermieterpfandrecht geltend gemacht worden sei, rügt die Revision, die Vorinstanz habe den teils unstreitigen, teils urkundlich belegten Sachvortrag der Klägerin unter Verstoß gegen § 286 ZPO übergangen. Der entsprechenden Anwendung des § 202 Abs. 2 BGB auf das Vermieterpfandrecht tritt die Revision aus Rechtsgründen entgegen.

cc) Auf die Berechtigung der Verfahrensrüge käme es dann nicht an, wenn das Vermieterpfandrecht, selbst wenn es berechtigterweise geltend gemacht worden wäre, von § 202 Abs. 2 BGB erfaßt würde.

Besteht ein Pfandrecht, so ist der Vermieter berechtigt, der Entfernung der dem Pfandrecht unterworfenen Sachen des Mieters zu widersprechen (§§ 560, 561 BGB). Hat der Mieter, oder wie hier die Pächterin, das Pachtobjekt mit Einrichtungen versehen, so handelt es sich jedenfalls dann auch insoweit um eingebrachte Sachen des Pächters, als diese Einrichtungen - als Scheinbestandteile des Grundstücks (§ 95 BGB) - im Eigentum des Pächters bleiben (vgl. dazu Weimar, Vermieterpfandrecht und Wegnahmerecht des Mieters in ZMR 1967, 196; KG in JW 1932, 663). Ist der Vermieter/Verpächter berechtigt, der Entfernung der seinem Pfandrecht unterworfenen Einrichtungen des Mieters/Pächters zu widersprechen,

so braucht er die Wegnahme nicht zu dulden, d. h. er ist aus diesem Grunde berechtigt, seine Leistung vorübergehend, und zwar solange das Pfandrecht besteht, zu verweigern.

Die Hemmung der Verjährung tritt gemäß § 202 Abs. 2 BGB jedoch u. a. dann nicht ein, wenn der Verpflichtete die Einrede des Zurückbehaltungsrechts, des nicht erfüllten Vertrags oder der mangelnden Sicherheitsleistung erhebt. Das Vermieterpfandrecht ist in § 202 Abs. 2 BGB nicht genannt. Bei der Vorschrift handelt es sich unzweifelhaft um eine Ausnahmeregelung. Es fragt sich, ob sie sinngemäß auf andere Fälle von Leistungsverweigerung, jedenfalls aber auf das Vermieterpfandrecht bzw. auf das daraus resultierende Recht des Vermieters/Verpächters, der Entfernung von Pfandgegenständen zu widersprechen, analog angewendet werden darf. Der Gesetzgeber hat einer Ausdehnung des § 202 Abs. 2 BGB auf andere Einreden - seines Ausnahmecharakters ungeachtet - nicht vorgreifen wollen (Motive Bd. I, S. 314). In der Literatur sind die Auffassungen über die Zulässigkeit einer entsprechenden Anwendung geteilt (für eine entsprechende Anwendung: Planck/Knoke, BGB 4. Aufl. Bd. I, S. 526; MünchKomm/Feldmann 2. Aufl. § 202 Rdn. 10; Emmerich/Sonnenschein, Mietrecht § 558 Rdn. 29; gegen entsprechende Anwendung: Schlegelberger/Vogels, BGB § 202 Rdn. 14; Erman/Hefermehl, BGB § 202, Rdn. 13; Staudinger/Dilcher, BGB 12. Aufl., § 202 Rdn. 15; Sternel, Mietrecht 2. Aufl. V 65; vgl. auch BGB-RGRK 12. Aufl. § 558 Rdn. 18; Soergel/Kummer, BGB 11. Aufl. § 558 Rdn. 24). Der Bundesgerichtshof hat die entsprechende Anwendung des § 202 Abs. 2 BGB in einem Falle bejaht, in dem sich der Schuldner einer Forderung auf den Mangel der Zustimmung des sogenannten Scheinzessionars zur Rücknahme der Abtretungsanzeige (§ 409 Abs. 2 BGB) berufen hatte und dem Gläubiger gegenüber deshalb die Leistung verweigern durfte. In diesem Zusammenhang wird ausgeführt, mache er von dieser »den Fällen des § 202 Abs. 2 BGB gleichzusetzenden und die Verjährung daher nicht hemmenden Befugnis Gebrauch«, so könne der Gläubiger Zahlung erst verlangen, wenn er die Zustimmung beigebracht habe (BGHZ 64, 117, 121). Was das Vermieterpfandrecht angeht, hat bisher, soweit ersichtlich, nur das Kammergericht in Berlin zur Frage der entsprechenden Anwendung des § 202 Abs. 2 BGB auf das Recht, die Duldung der Wegnahme im Hinblick auf das Vermieterpfandrecht zu verweigern, Stellung genommen und sie - allerdings ohne Begründung - bejaht (KG in JW 1932, 663). In seiner kritischen Anmerkung zu der Entscheidung des Kammergerichts hebt Ruth zutreffend hervor, daß der Anspruch auf Duldung der Wegnahme auf Entfernung der Einrichtung aus dem Herrschaftsbereich des Vermieters/Verpächters gerichtet sei, und daß das Bestehen des Vermieter/Verpächter-Pfandrechts (§§ 560, 561 BGB) die Befugnis des Vermieters/Verpächters begründe, die Leistung zu verweigern. Solange das Pfandrecht bestehe, brauche er die Wegnahme nicht zu dulden (Ruth in JW 1932, 663). Mit dem Problem, ob gleichwohl die Verjährung des Duldungsanspruchs nicht gehemmt ist, befaßt sich Ruth nicht. Mittelstein, der den Standpunkt des Kammergerichts teilt, die Verjährung des Rechts auf Wegnahme von Einrichtungen werde nicht dadurch gehemmt, daß der Vermieter sein Pfandrecht daran geltend mache, gibt dafür keine Begründung (Mittelstein, Die Miete 4. Aufl. S. 345 Fußn. 18 zu § 50).

Der erkennende Senat hält eine entsprechende Anwendung des § 202 Abs. 2 BGB auf den Fall, daß dem Wegnahmeduldungsanspruch des Mieters/Pächters der Widerspruch des Vermieters/Verpächters gegen die Entfernung von Einrichtung aufgrund Vermieter/Verpächter-Pfandrechts entgegensteht, für geboten. Das gesetzliche Pfandrecht des § 559 BGB entsteht unabhängig vom Willen der Vertragspartner zur Sicherung von Ansprüchen aus dem Miet- oder Pachtverhältnis. Der Vermieter/Verpächter, der es geltend macht, behauptet damit,

der Mieter/Pächter habe Verpflichtungen aus dem Verträge nicht erfüllt. Die Einrede, zur Duldung der Wegnahme nicht verpflichtet zu sein, hat mithin Rechtsähnlichkeit mit der in § 202 Abs. 2 ausdrücklich genannten Einrede des nicht erfüllten Vertrages. Hat der Mieter oder Pächter aber seinerseits den Vertrag nicht erfüllt, so bedarf er nach dem Sinn der Regelung des § 202 Abs. 2 BGB (vgl. dazu die Motive Bd. I S. 314) keines Schutzes für seinen Duldungsanspruch durch Hemmung der Verjährung.

b) Das Berufungsgericht hat mithin darin recht, daß der Anspruch auf Duldung der Wegnahme verjährt ist, weil der Lauf der sechsmonatigen Frist nicht gehemmt war. Das erübrigt die Prüfung der Revisionsrügen, das Berufungsgericht habe verfahrensfehlerhaft in Zweifel gezogen, daß die Beklagte das Verpächterpfandrecht geltend gemacht und ihr ein solches Recht tatsächlich auch zugestanden habe.

Die Verjährung des Wegnahmeduldungsanspruchs hat zur Folge, daß die Beklagte auf Dauer zum Besitz der von der Klägerin geschaffenen Einrichtungen berechtigt ist.

III. Die zum Besitz der Einrichtungen auf Dauer berechtigte Beklagte schuldet unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt Nutzungsentschädigung (Senatsurteil vom 8. Juli 1981 BGHZ 81, 146, 152).

Entgegen dem von der Revision in der mündlichen Verhandlung vertretenen Standpunkt ergeben die Vorschriften über das Pfandrecht an beweglichen Sachen (§§ 1213, 1214 BGB) keinen Anspruch der Klägerin auf Zahlung einer Nutzungsentschädigung. Bestand ein Verpächterpfandrecht wegen offener Forderungen aus dem Pachtverhältnis, so war der Reinertrag - sofern er der Klägerin gebührte - auf die Forderungen aus dem Pachtverhältnis zu verrechnen, so wie es in dem Wassergeldprozeß, den die Parteien vor dem Amtsgericht G. geführt haben, geschehen ist. Bestanden keine Forderungen aus dem Pachtverhältnis, so hatte die Beklagte auch kein Verpächterpfandrecht. Dann aber kommen nur Ansprüche aus dem Eigentümer-Besitzerverhältnis (§§ 987 ff. BGB) in Frage, die hier, wie dargelegt, nicht mehr geltend gemacht werden können.

IV. 1. Das Berufungsgericht hat auch die Hilfsbegründung für die Klageforderung nicht gelten lassen, mit der vorgetragen worden war, die Beklagte habe ungeachtet der Verjährung des Anspruchs auf Wegnahme sich nicht durch Veräußerung der Einrichtungsgegenstände deren Substanzwert in Höhe von etwa 40.000,00 DM aneignen dürfen; sie hafte deshalb auf Schadensersatz oder schulde Bereicherungsausgleich. Die Vorinstanz hat ausgeführt, durch die Weitergabe der Einrichtungen an den Erwerber des Teil- und Sondereigentums an dem Grundstück seien Besitzrechte der Klägerin nicht verletzt worden. Das Recht zum Besitz habe der Beklagten - nicht mehr der Klägerin - auf Dauer zugestanden. Die Klägerin sei Eigentümerin der Einrichtungen geblieben. Die Beklagte habe bei der Veräußerung lediglich ihren Besitz weitergegeben. In ihrem Eigentumsrecht sei die Klägerin nicht beeinträchtigt worden. Weil über das Eigentum keine Verfügungen getroffen worden seien, scheide ein Anspruch aus §§ 687 Abs. 2 BGB i. V. mit §§ 681, 667 BGB aus, desgleichen Ansprüche aus unerlaubter Handlung. Auch ein Bereicherungsanspruch der Klägerin gegen die Beklagte bestehe nicht. Die Klägerin sei weder um den Besitz noch um ihr Eigentum entreichert worden, als die Beklagte die Einrichtungsgegenstände an den Nachpächter weitergegeben habe.

2. Die Revision macht geltend, das Berufungsgericht sei zu Unrecht davon ausgegangen, der Klägerin sei das Eigentum an den Einrichtungen erhalten

geblieben. Die Vorinstanz habe verkannt, daß die Klägerin mit der Auflassung des Grundstücks das Eigentum an den eingebrachten Gegenständen verloren habe. Auf diese Gegenstände entfalle ein Kaufpreisanteil von 40.000,00 DM. Dieser Betrag stehe ihr zu.

3. Dem Standpunkt der Revision kann nicht gefolgt werden, auch wenn zutrifft, daß die Klägerin das Eigentum an den von ihr in den Pachträumen geschaffenen Einrichtungen durch die Veräußerung des Teil- und Sondereigentums an dem Grundstück verloren hat. Die Revision verkennt die Bedeutung, die das mehrfach zitierte Senatsurteil vom 8. Juli 1981 in dieser Hinsicht hat. Der erkennende Senat hat seinerzeit ausgeführt, durch die Sonderregelung des § 547a BGB würden weitergehende Befugnisse des Mieters/Pächters als das in dieser Vorschrift geregelte Wegnahmerecht, gleich aus welchem Rechtsgrunde, ausgeschlossen. Daran wird festgehalten. Hat der Wegnahmeanspruch des Mieters/Pächters dingliche Natur und regelt § 547a BGB in bezug auf die Wegnahme von Einrichtungen, mit denen der Pächter/Mieter das Pacht-/Mietobjekt versehen hat, abschließend die wechselseitigen Ansprüche in der Weise, daß der eine Vertragspartner sein Eigentum an der Einrichtung nur durch rechtzeitige Wegnahme erhalten bzw. wiedererlangen kann und der andere die Wegnahme nur zu dulden habe, so steht damit fest, daß der Mieter/Pächter, wenn das Wegnahmerecht verjährt ist, auch Ansprüche aus Eigentumsverlust an der zurückgelassenen Einrichtung durch Veräußerung des mit ihr ausgestatteten Grundstücks nicht mehr geltend machen kann. Die gegenteilige Ansicht der Revision müßte zu einer Aushöhlung der Regelung des § 547a BGB führen.