

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB § 568

Setzt der Pächter einer Gaststätte nach Beendigung des Pachtvertrages den Gebrauch des Pachtobjekts dadurch fort, daß er es, wie schon vorher, dem Unterpächter beläßt, so tritt die Fortsetzungsfiktion gemäß § 568 BGB auch ein, wenn der Pächter einen entgegenstehenden - aber nicht erklärten - Willen hatte und dem Unterpächter den Besitz nicht mehr vermitteln wollte.

BGH, Beschl. v. 9. April 1986 - VIII ZR 100/85 - OLG Oldenburg
LG Osnabrück

BUNDESGERICHTSHOF

VIII ZR 100/85

BESCHLUSS

Verkündet am
9. April 1986
Kanik,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Gastwirts Manuel M [REDACTED], H [REDACTED]straße 15 in B [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die Eheleute Paul und Maria R [REDACTED], G [REDACTED]straße 26 in
R [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

2

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 9. April 1986 durch den Vorsitzenden Richter Braxmaier und die Richter Wolf, Treier, Dr. Zülch und Groß

beschlossen:

Die Kläger haben die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Gründe:

I. Die Kläger verpachteten aufgrund schriftlichen Vertrages vom 28. November 1975 Räumlichkeiten im Erdgeschoß des Hauses L [REDACTED] Straße 14-16 in R [REDACTED] an Günter Z [REDACTED] zum Betrieb einer Gaststätte. Das Vertragsverhältnis begann am 1. Januar 1976 und hatte eine unkündbare Dauer von acht Jahren bis zum 31. Dezember 1983. In § 4 Abs. 2 Pachtvertrag ist bestimmt:

"Im Anschluß an diese Pachtzeit wird dem Pächter ein Optionsrecht von drei Jahren eingeräumt. Die Option hat der Pächter dem Verpächter jedoch spätestens sechs Monate vor Vertragsablauf, mittels eingeschriebenen Brief, anzuzeigen."



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
(mobile App)



Dem Pächter war das Recht zur Unterverpachtung eingeräumt (§ 7 Pachtvertrag). Davon machte er am 8. Juli 1977 Gebrauch und schloß einen Unterpachtvertrag mit Bernhard W[REDACTED]. Am 22. November 1979 kam eine mit "Pachtvertrag" überschriebene Vereinbarung zwischen Bernhard W[REDACTED] und Monika T[REDACTED] zustande. Darin wird auf den Unterpachtvertrag vom 8. Juli 1977 und den Hauptpachtvertrag vom 28. November 1975 Bezug genommen. Anschließend heißt es unter anderem:

"§ 4

Das Pachtverhältnis beginnt am 25. November 1979 und endet am 31. Dezember 1986. Die Pachtzeit enthält eine dreijährige Optionszeit, die am 1. Januar 1984 in Anspruch genommen wird, wie im Pachtvertrag vom 28. November 1975 unter § 4 erwähnt ist."

Mit Schreiben vom 6. September 1982 unterrichtete der Anwalt des Pächters Z[REDACTED], B[REDACTED], die Klägerin zu 2, sein Mandant sei an der eingeräumten Verlängerungsoption aus dem Pachtvertrag nicht interessiert und werde sie auch nicht ausüben; Herr Z[REDACTED] habe ausdrücklich darum gebeten, dies vorab mitzuteilen. Mit Schreiben vom 18. November 1982 gab Rechtsanwalt B[REDACTED] dem Unterpächter W[REDACTED] bekannt, daß sein Mandant von der ihm eingeräumten Option keinen Gebrauch machen werde, das Pachtverhältnis ende folglich am 31. Dezember 1983.

Mit Anwaltsschreiben vom 21. November 1983 wandte sich die Unterpächterin Monika T[REDACTED] an die Kläger. Darin heißt es unter anderem:

"Unsere Mandantin macht gemäß § 4 des Pachtvertrages vom 28.11.1975 von ihrem Optionsrecht Gebrauch.
Das Mietverhältnis verlängert sich somit ab dem 31.12.1983 um weitere drei Jahre."

Durch Rechtsanwaltsschreiben vom 13. Januar 1984 ließ Frau T[REDACTED] bei den Klägern anfragen, ob sie damit einverstanden seien, daß der Beklagte an ihrer Stelle in den "bis zum 31. 12. 1986 durch Ausübung des Optionsrechts verlängerten Pachtvertrag" eintrete. Die Kläger erwiderten mit Anwaltsschreiben vom 15. Februar 1984, daß zunächst Zahlungsrückstände ausgeglichen werden müßten und es im übrigen vorzuziehen wäre, wenn ein Pachtvertrag zwischen ihnen und M[REDACTED] geschlossen würde. Dieserhalb sei jedoch erforderlich, "daß der Hauptpachtvertrag mit Herrn Z[REDACTED] sowie die jeweils geschlossenen Unterpachtverträge aufgekündigt bzw. aufgehoben werden".

Am 10. Februar 1984 unterzeichneten Monika T[REDACTED] und der Beklagte einen "Pachtvertrag" in dem es unter anderem heißt:

"§ 1

...
Fräulein Monika T[REDACTED] verpachtet nunmehr den vorbezeichneten Gaststättenbetrieb "B[REDACTED] B[REDACTED]" an Herrn Manuel M[REDACTED]. Dabei besteht Einig-

keit zwischen den Parteien, daß Herr Manuel M. vollinhaltlich in die Rechte und Pflichten des Pachtvertrages vom 28. November 1975, der zwischen den Eheleuten R. und Herrn Günter Z. geschlossen wurde, eintritt.

...

§ 5

Das Pachtverhältnis beginnt am 15.2.84 und endet am 31. Dezember 1986. Auf § 4 des Pachtvertrages vom 28.11.1975 und das dort niedergelegte Optionsrecht wird Bezug genommen."

In ihrer Antwort auf ein Anwaltsschreiben der Kläger vom 9. April 1984 brachten die Anwälte der Unterpächterin T. und des Beklagten am 27. April 1984 zum Ausdruck, das Pachtverhältnis sei nicht erloschen, die im Originalpachtvertrag eingeräumte Verlängerungsoption sei schon 1977 bzw. 1979 in Anspruch genommen worden. Das ergebe sich aus § 4 des Unterpachtvertrages zwischen W. und Monika T., der ausdrücklich darauf hinweise, "daß das Optionsrecht in Anspruch genommen wird". Herr Z. habe nicht mehr auf das Optionsrecht verzichten können.

Mit der im Mai 1984 eingereichten Klage haben die Kläger vom Beklagten Räumung und Herausgabe der Gaststättenräume verlangt.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Die Berufung des Beklagten hatte keinen Erfolg.

In der mündlichen Verhandlung über die Revision des Beklagten haben die Parteien die Hauptsache übereinstimmend für erledigt erklärt.

Zuvor hatten sich die Kläger mit dem Beklagten in einem beim Landgericht Osnabrück anhängig gewesenen Rechtsstreit am 7. Juni 1985 vergleichsweise über die Fortsetzung des Pachtvertrages bis zum 31. Dezember 1986 geeinigt.

II. Nachdem die Hauptsache in der Revisionsinstanz übereinstimmend für erledigt erklärt worden ist, war gemäß § 91a ZPO nur noch über die Kosten des Rechtsstreits zu entscheiden. Billigem Ermessen entspricht es, daß die Kläger sie tragen, denn wäre die Erledigung nicht eingetreten, hätten die Rechtsmittel des Beklagten jedenfalls im Hinblick auf die Vorschrift des § 568 BGB zur Änderung der im ersten und zweiten Rechtszug ergangenen Entscheidungen und zur Klageabweisung geführt.

1. Der erkennende Senat hat im Urteil vom 8. Januar 1969 (VIII ZR 184/66 = WM 1969, 298 = MDR 1969, 658) ausgeführt, daß eine Fortsetzung des Mietgebrauchs im Sinne von § 568 BGB immer dann vorliege, wenn Art und Umfang des Mietgebrauchs, wie er bis zur Beendigung der Mietzeit ausgeübt wurde, auch über den Zeitpunkt der Beendigung hinaus aufrechterhalten bleibe. § 568 BGB setze mithin nur ein tatsächliches Verhalten voraus und sei deshalb auch dann anwendbar, wenn der Mieter die Mieträume ganz an

einen Untermieter überlassen hatte und dieser nach Ablauf des Hauptmietvertrages die Räume in derselben Weise weiterbenutze. Daran wird festgehalten. Für Pachtverhältnisse gilt nichts anderes, § 581 Abs. 2 BGB.

2. Der Pächter Z. hat die gepachteten Räume ab 1977 Unterpächtern überlassen. Vor dem 31. Dezember 1983 wurde das Pachtobjekt von der Unterpächterin T. aufgrund Vertrages vom 22. November 1979 mit ihrem Vorgänger W. zum Betrieb einer Gaststätte genutzt. Das geschah im Einvernehmen mit Z. Am 31. Dezember 1983 lief die vereinbarte Pachtzeit ab, weil, was zugunsten der Kläger angenommen werden kann, das Optionsrecht nicht fristgerecht ausgeübt worden ist. Nach Beendigung des Hauptpachtverhältnisses hat die Unterpächterin den Gebrauch des Pachtobjekts in derselben Weise fortgesetzt. Daß der Pächter möglicherweise einen entgegenstehenden Willen hatte und deshalb der damaligen Unterpächterin sowie ihrem Unterpachtnachfolger, dem Beklagten, den Besitz nicht mehr vermitteln wollte, ist, entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts, unerheblich. Die Vorinstanz übersieht ebenso wie das Landgericht Hamburg (ZMR 1979, 15) und Emmerich (in Staudinger/Emmerich, BGB, 12. Aufl., § 568 Rdn. 15 a - anders wohl dagegen Emmerich in Emmerich/Sonnenschein, Mietrecht, 2. Aufl., § 568 Rdn. 2 wo es heißt, deshalb greife § 568 BGB auch ein, wenn der Mieter den Untermieter in der Wohnung weiterhin wohnen lasse), daß Unterverpachtung e i n e Form des Pachtgebrauchs darstellt, die dem

Pächter Z im Unterpachtvertrag vom 28. November 1975 generell erlaubt war. Diese Form des Pachtgebrauchs hat er praktiziert, und zwar vor Ablauf der vereinbarten Dauer des Hauptpachtvertrages ebenso, wie nach dem 31. Dezember 1983. Er hat der Unterpächterin die Gaststätte weiterhin belassen. Darin liegt das tatsächliche Verhalten, an das § 568 BGB die Fortsetzungsfiktion knüpft.

3. Die Fortsetzungsfiktion greift nicht Platz, wenn der Vermieter/Verpächter oder der Mieter/Pächter den einer Fortsetzung des Vertragsverhältnisses entgegenstehenden Willen binnen einer Frist von zwei Wochen nach Vertragsende dem anderen Teil gegenüber erklärt, § 568 Satz 1 BGB. Es reicht auch aus, wenn der Widerspruch vor Ablauf des Vertrages erhoben wird. Das muß jedoch in zeitlichem Zusammenhang mit dem Ablauftermin geschehen (Senatsurteil vom 8. Januar 1969 - VIII ZR 184/66 = WM 1969, 298 unter 3 b m.Nachw.). Das in diesem Zusammenhang allein in Betracht zu ziehende Rechtsanwaltsschreiben vom 6. September 1982, in welchem mitgeteilt wird, der Pächter Z sei an der Ausübung der Verlängerungsoption nicht interessiert, steht indessen in keinem zeitlichen Zusammenhang mit dem Vertragsende am 31. Dezember 1983.

4. Das danach auf unbestimmte Zeit fortgesetzte Pachtverhältnis hätten die Kläger kündigen können. Die Kläger waren sich dessen auch bewußt, wie aus dem Anwaltsschreiben vom

15. Februar 1984 hervorgeht. Das ist jedoch nicht geschehen. In der Erhebung der Herausgabeklage gegen den Unterpächter kann eine wirksame Kündigung des Hauptpachtvertrages nicht gesehen werden. Abgesehen davon, daß sie sich nicht gegen den Hauptpächter richtet, setzt das Herausgabeverlangen aus §§ 581 Abs. 2, 556 Abs. 3 BGB gerade voraus, daß das Hauptpachtverhältnis beendet ist.

5. Bestand der Hauptpachtvertrag fort, so gilt das auch für die Befugnis Zahns zur Unterverpachtung. Deshalb greift die Regelung des § 986 Abs. 1 Satz 2 BGB nicht ein. Der Pächter Zahn hat den Unterpachtvertrag mit dem Beklagten nicht gekündigt. Der Beklagte ist danach zum Besitz der Gaststättenräume berechtigt.

Braxmaier

Wolf

Treier

Dr. Zülch

Groß