

10

Nachschlagewerk: ja
BGHZ : nein

BGB § 242 Bc

Zur Frage, ob es zulässig ist, aus wichtigem Grunde einen Vertrag wegen Verstößen gegen einen anderen, zwischen denselben Parteien bestehenden Vertrag zu kündigen, den angeblich verletzten Vertrag aber aufrechtzuerhalten (Ergänzung zu RGZ 155, 321).

BGH, Urt. v. 28. April 1972 - VIII ZR 116/70 - OLG München
LG Passau

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 116/70

URTEIL

An Verkündungs
Statt zugestellt
am 28. April 1972

in dem Rechtsstreit

Scheibl,
Justizhauptsekretär

T [REDACTED] F [REDACTED] G m b H, Sitz F [REDACTED],
vertreten durch den geschäftsführenden Gesellschafter Alfons
H [REDACTED] in F [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Z [REDACTED] T [REDACTED] F [REDACTED],
Sitz L [REDACTED], vertreten durch den Präsidenten des Bezirks-
tags von Niederbayern in L [REDACTED], Regierungsgebäude,

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof. Dr. [REDACTED]
und Dr. [REDACTED] -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat mit Einverständnis der Parteien im schriftlichen Verfahren unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger sowie der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Mormann, Braxmaier und Dr. Hiddemann

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 14. Mai 1970 aufgehoben.

Die Sache wird zur erneuten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die beklagte GmbH, eine Familiengesellschaft, ist seit 1955 Nießbraucherin der im Jahre 1937 auf dem Grundstück der Eheleute O. [REDACTED] in S. [REDACTED], Ortsteil F. [REDACTED] (heute Bad F. [REDACTED]) erbohrten Thermalquelle (Therme I), die seit 1950 als Heilquelle anerkannt ist. Sie betreibt ein Thermal Freibad und seit 1961 das Kurmittelhaus (KMH). Außerdem beliefert sie Sanatorien und Kurheime mit Ther-



malwasser, darunter auch solche, die dem Gesellschafter und Geschäftsführer der Beklagten, Alfons H. oder dessen Familienangehörigen gehören.

Der Kläger ist eine zur Förderung des Thermalbades F. gegründete Körperschaft öffentlichen Rechts. Seine Mitglieder sind der Bezirk Niederbayern, der Landkreis G. und die Gemeinde S.

Am 13. Juli 1957 schlossen die Parteien eine als Wasservertrag oder Generalvertrag (im folgenden: Generalvertrag) bezeichnete Vereinbarung. Sie lautet:

" § 1

- (1) Zweckverband und GmbH arbeiten im Rahmen dieses Vertrages vertrauensvoll zur gedeihlichen Entwicklung des Thermalbades F. unter Berücksichtigung des Gemeinwohls zusammen. Zweckverband und GmbH haben alles zu unterlassen, was geeignet ist, einer gedeihlichen Entwicklung des Bades zuwiderzulaufen.
- (2) Die GmbH ist bereit, in allen wichtigeren, das öffentliche Interesse berührenden Fragen wie Wasserabgabe an Badebetriebe, größere Bauplanungen und Preisgestaltung den Zweckverband zu Besprechungen einzuladen, Empfehlungen entgegenzunehmen und diese tunlichst zu berücksichtigen.
- (3) Die Vertragspartner verpflichten sich, im Rahmen dieses Mitspracherechts des Zweckverbandes über strittige Fragen mit dem ernstesten Willen zur Einigung zu verhandeln und sich gegenseitig Vorschläge für die Beilegung von Meinungsverschiedenheiten zu machen.

...

- (4) Die Wasserabgabe für Badebecken bleibt der Entscheidung der GmbH vorbehalten.

§ 2

Die GmbH verpflichtet sich weiter, den Zweckverband jeweils zur Gesellschafterversammlung und zu etwaigen Aufsichtsratssitzungen einzuladen. Der Zweckverband seinerseits wird die GmbH zu den jeweiligen Verbandsversammlungen einladen.

§ 3

Die GmbH verpflichtet sich ...
20 % der jeweiligen Schüttung zur Verwendung für Badezwecke an die anderen am Orte bestehenden und künftig sich ansiedelnden Betriebe zu einem zwischen dem Zweckverband und der GmbH jährlich festzusetzenden Preis abzugeben, der im Durchschnitt den Preisen vergleichbarer Betriebe, wie sie im Deutschen Bäderverband zusammengeschlossen sind, entspricht. Erstmalig wird er auf 4 DM pro cbm Thermalwasser festgesetzt. Er gilt bis zu einer Neufestsetzung, die von jedem Partner nach Ablauf eines Jahres beantragt werden kann.

Die GmbH verpflichtet sich weiterhin auch hinsichtlich der über die oben erwähnten 20 % der Schüttung hinausgehenden Wasserverkäufe sich an den in Abs. 1 festgelegten Preis zu halten.

§ 5

Die GmbH verpflichtet sich zur allgemeinen Förderung des Bades jährlich 20 % ihrer tatsächlichen Brutto-Einnahmen aus dem Verkauf nach § 3 dieses Vertrages, unbeschadet einer Veranlagung zur Fremdenverkehrsabgabe, dem

Zweckverband zur Verwendung für dem Bade dienende öffentliche Einrichtungen zur Verfügung zu stellen. Bei der Berechnung der Bruttoeinnahmen bleibt außer Ansatz:

- a) Das auf Grund der bereits bestehenden Verträge mit den derzeitigen Gesellschaftern für deren private Betriebe abgegebene Wasser, wobei die Neufestsetzung der Mengenabgabe im Rahmen von § 3 Abs. 1 dieses Vertrages der GmbH vorbehalten bleibt,
- b) der Eigenbedarf der GmbH,
- c) der nach Abzug der unter a) und b) erwähnten Schüttungsmenge und der in § 3 erwähnten weiteren 20 % der Gesamtschüttung sich ergebende Wasserverkauf.

§ 6

Der Zweckverband verpflichtet sich, alles in seinen Kräften stehende zu unternehmen, um die Voraussetzungen für einen raschen Aufbau des Bades zu schaffen und damit auch der GmbH die volle wirtschaftliche Ausnutzung ihres Quellrechts zu ermöglichen.

Insbesondere verpflichtet sich der Zweckverband bis Ende 1958 die Trinkwasserversorgung, bis Ende 1960 die Abwasserbeseitigung und bis Ende 1961 die vorerst notwendigen Straßen, die übrigen nach Bedarf, anzulegen und zu errichten.

§ 7

Dieser Vertrag gilt auf die Dauer von 50 Jahren."

Am 22. November 1958 schlossen die Parteien einen Pachtvertrag. Er lautet auszugsweise:

"wird zur Verwirklichung der im Vertrag vom 13.7.1957 festgelegten Ziele und in Bekräftigung der Erkenntnis, daß durch enge Zusammenarbeit der Vertragspartner eine gedeihliche Entwicklung des Bades zu erreichen ist, folgendes vereinbart:

§ 1

1. Der Zweckverband erwirbt ... ein Grundstück in der Größe von etwa 4 Tagwerk und errichtet darauf ... im weiteren Be-
nehmen mit der GmbH ein Kurmittelhaus. ...
3. Der Gesamtaufwand für die Baumaßnahme wird auf höchstens

1.500.000,-- DM

veranschlagt und begrenzt.

§ 2

1. Die GmbH verpflichtet sich das Kurmittelhaus nach Fertigstellung pachtweise zu übernehmen. ...

§ 3

Die Vertragsdauer beträgt 50 Jahre ab Übergabe des Kurmittelhauses. Sie verlängert sich jeweils um 5 Jahre, sofern nicht mindestens 2 Jahre vor Vertragsablauf Kündigung mittels eingeschriebenen Briefes erfolgt.

§ 4

1. Der Pachtpreis beträgt jährlich 10 % aus 1 Million DM, abzüglich der Neben-

kosten, für die nur 5 % Pacht zu zahlen sind. Diese Nebenkosten betragen nach dem derzeitigen Bauplan 136.620,-- DM (Grunderwerb, Erschließung und Außenanlagen). Für den 1 Million übersteigenden Mehraufwand bis zu 500.000,-- DM beträgt der Pachtpreis 7 %."

Den nach § 4 zu zahlenden Pachtzins haben die Parteien mit 128 169 DM, vierteljährlich also mit 32 042,25 DM errechnet.

Am 23. März 1961 wurde das KMH im Rahmen einer ausgedehnten Übergabeverhandlung der Beklagten mit Wirkung vom 1. April 1961 übergeben. Die Niederschrift hierüber schließt mit einer zusammenfassenden Erklärung, die unter Nr. 2 wie folgt lautet:

"Die Pächterin ist darauf hingewiesen, daß für die Zuweisung und Benutzung des Kurmittelhauses der Wasservertrag und der Pachtvertrag maßgebend sind."

Die Beklagte kürzte von Anfang an den Pachtzins. Sie ist in einem Parallelprozeß durch ein gleichzeitig erlassenes Urteil des erkennenden Senats durch Zurückweisung der Revision gegen das Urteil zweiter Instanz u.a. zur Zahlung eines bis 31. Dezember 1966 rückständigen Pachtzinses von 30 134,25 DM verurteilt worden. Von Beginn des Pachtverhältnisses an kam es zu Auseinandersetzungen zwischen den Parteien. Der Kläger kündigte mit Rechtsanwaltsschreiben vom 6. August 1963 wegen Zahlungsverzugs, vertragswidrigen Gebrauchs der Pachtsache und aus wichtigem Grunde den

Vertrag fristlos. Im Rechtsstreit hat er Räumung und Herausgabe und - nach § 280 ZPO - die Feststellung begehrt, daß das Pachtverhältnis durch die Kündigung vom 6. August 1963 beendet sei. Er sieht, vom Zahlungsverzug abgesehen, Pachtvertrag und Generalvertrag in über 30 Fällen als verletzt an. Dadurch sei das Vertrauensverhältnis zwischen den Parteien zerstört und die Fortsetzung des Pachtverhältnisses für ihn unzumutbar geworden.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Das Oberlandesgericht hat die Berufung zurückgewiesen, jedoch entsprechend dem im zweiten Rechtszug geänderten Antrag des Klägers nunmehr festgestellt, daß der Pachtvertrag durch fristlose Kündigung des Klägers beendet ist. Zur Vermeidung der Zwangsvollstreckung hat die Beklagte im Dezember 1968 das KMH geräumt.

Sie begehrt mit ihrer Revision Abweisung der Klage. Der Kläger hat beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I. Das Berufungsgericht hat ausgeführt, nach § 554 a BGB, der nach der Verordnung vom 29. Oktober 1963 (BayGVBl S. 209) im Landkreis G [REDACTED] seit 1. November 1963 gilt, könne ein Pachtverhältnis wegen Unzumutbarkeit seiner Fortsetzung gekündigt werden, wenn das zwischen den Parteien be-

stehende Vertrauensverhältnis zerrüttet sei. Dasselbe habe schon vorher auf Grund der Vorschrift des § 242 BGB gegolten. Aus dem Generalvertrag und aus der Bezugnahme hierauf im Pachtvertrag und in der Übergabeverhandlung ergebe sich, daß Grundlage des auf 50 Jahre geschlossenen Pachtvertrages eine vertrauensvolle Zusammenarbeit gewesen sei. Dieses Vertrauensverhältnis habe die Beklagte durch mehrfaches eigenmächtiges Vorgehen zerstört. Einmal habe sie 1961 trotz Versagung der Einwilligung des Klägers eine Dampfdruckanlage für die Wäscherei in das KMH einzubauen begonnen. 1962 habe sie in den benachbarten T[REDACTED] aus der vom Kläger gebauten, das Kurmittelhaus versorgenden Ringleitung gegen dessen Willen Thermalwasser geleitet. Im Dezember 1964 habe sie in der Eingangshalle des KMH eine Teppichverkaufsausstellung veranstaltet und im Frühjahr 1966 schließlich sich mehrfach geweigert, im Kurmittelhaus Patienten der Ärzte Dres. Z[REDACTED] zu behandeln. Nach diesen Eigenmächtigkeiten sei die Fortsetzung des Pachtvertrages für den Kläger nicht mehr zumutbar, so daß das Pachtverhältnis spätestens seit Zugang des Schriftsatzes des Klägers vom 28. April 1966 beendet sei, in welchem er die Verweigerung der Versorgung der Patienten der Ärzte Dres. Z[REDACTED] als Kündigungsgrund geltend gemacht habe. Darauf, ob weitere Kündigungsgründe gegeben seien, komme es danach nicht an.

II. Die Revision meint, der Zwischenfeststellungsantrag, dem das Berufungsgericht entsprochen

hat, sei unzulässig. Ihm sei nicht zu entnehmen, wann die Auflösung des Pachtvertrages kraft Kündigung eingetreten sei.

Die Rüge ist nicht begründet. Der zuletzt gestellte Feststellungsantrag des Klägers besagt, daß im Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung das Pachtverhältnis wegen fristloser Kündigung aufgelöst war. Darin liegt eine zulässige Beschränkung des ursprünglichen Antrags, in welchem die Feststellung der Auflösung des Vertrages auf Grund der Kündigung vom 6. August 1963 begehrt worden war. Jedenfalls kann nicht davon gesprochen werden, daß der vom Berufungsgericht beschiedene Feststellungsantrag inhaltlich nicht genügend bestimmt sei.

III. 1. Die Revision beanstandet die Auffassung des Berufungsgerichts, daß die Beklagte auf Grund des Generalvertrages und dessen Zusammenhang mit dem Pachtvertrag zu vertrauensvoller Zusammenarbeit mit dem Kläger verpflichtet gewesen sei. Sie meint, beide Verträge hätten einen ganz verschiedenen Inhalt und seien voneinander unabhängig. Der Vertrag vom 22. November 1958 habe ein normales Pachtverhältnis begründet, das nach seinem Inhalt kein über den Leistungsaustausch hinausgehendes Vertrauensverhältnis voraussetze.

2. Die Rüge ist unbegründet. Im Generalvertrag ist eine vertrauensvolle Zusammenarbeit zur

Vertragspflicht gemacht worden. Der Pachtvertrag nimmt in seinem Vorspruch hierauf Bezug. Er ist danach zur Verwirklichung der im Generalvertrag festgelegten Ziele und in der Erkenntnis geschlossen worden, daß durch eine enge Zusammenarbeit die Entwicklung des Thermalbades F██████ zu fördern ist. Da auch die Übergabeverhandlung ausdrücklich auf Generalvertrag und Pachtvertrag Bezug nimmt, ist es rechtlich nicht zu beanstanden, wenn das Berufungsgericht annimmt, daß das Bestehen eines besonderen Vertrauensverhältnisses Grundlage gerade auch des Pachtvertrages war. Ebensowenig ist angesichts der hier getroffenen Abmachungen die Auffassung des Berufungsgerichts angreifbar, Generalvertrag und Pachtvertrag seien so eng miteinander verbunden, daß eine Verletzung des Generalvertrages für den Bestand des Pachtvertrages von Bedeutung sei.

3. Mit Recht wendet sich die Revision aber dagegen, daß das Berufungsgericht die Kündigung des Pachtvertrages als wirksam ansieht, obgleich der Kläger am Generalvertrag weiter festhält. Wenn der Kläger den Generalvertrag nicht gekündigt habe, so zeige das, trägt die Revision vor, daß er trotz der behaupteten Vertragsverstöße der Beklagten die Fortsetzung dieses Vertrages für zumutbar halte. Dann aber sei es ihm auch zumutbar, am Pachtvertrag festzuhalten, der für sich allein weit weniger vertrauensvolle Zusammenarbeit erfordere als der Generalvertrag.

Das Berufungsgericht geht, wie ausgeführt wurde, rechtlich unangreifbar, davon aus, daß die im

Generalvertrag begründete Verpflichtung zu vertrauensvoller Zusammenarbeit wegen der Bezugnahme hierauf im Pachtvertrag auch für diesen gilt. Dann aber können Verstöße gegen den Generalvertrag nicht nur unter dem Gesichtspunkt der Zumutbarkeit der Fortsetzung des Pachtvertrages gesehen werden. Führen solche Verstöße dazu, daß wegen Zerstörung der Vertrauensbasis die Fortsetzung des Pachtverhältnisses dem Kläger nicht mehr zuzumuten ist, so muß dasselbe erst recht für den unmittelbar verletzten Generalvertrag gelten.

Nach Auffassung des Reichsgerichts (RGZ 155, 321) ist es nicht möglich, ein Pachtverhältnis nur hinsichtlich eines Teiles der Pachtgegenstände aufzulösen, es im übrigen aber fortzusetzen, weil der Verpächter insoweit nicht kündigt. Das Reichsgericht nimmt einen Wegfall des Kündigungsrechts mit der Begründung an, es sei nicht denkbar, daß die Frage der Zumutbarkeit ohne Rücksicht darauf entschieden werden könne, daß an dem Zusammenarbeiten der Parteien durch die Teilkündigung nichts geändert werde.

Der vom Reichsgericht entschiedene Sachverhalt unterscheidet sich zwar vom vorliegenden dadurch, daß dort (offenbar) ein einheitliches Pachtverhältnis über verschiedene Pachtgegenstände (Rittergut einerseits, Bauernländereien andererseits) vorlag, das der Verpächter nur teilweise (hinsichtlich der Bauernländereien) beenden wollte. Gleichwohl treffen die jener Entscheidung zugrunde liegenden Erwägungen auch den vorliegenden Fall.

Der Kläger hat während des gesamten Rechtsstreits die Kündigung aus wichtigem Grunde (§§ 242, 554 a BGB) vor allem darauf gestützt, der Pachtvertrag habe der Verwirklichung der Ziele des Generalvertrages, nämlich der Förderung des Thermalbades Füssing gedient, und deshalb seien Verletzungen des Generalvertrages wie Verletzungen des Pachtvertrages zu behandeln. Der Kläger hat diese Auffassung auch hinsichtlich einer ganzen Reihe von Vorfällen vertreten, die nichts mit dem Pachtverhältnis, sondern nur mit dem Generalvertrag zu tun haben wie beispielsweise die angeblichen Unzuträglichkeiten in der von der Beklagten betriebenen Thermalwasser-Freibadeanstalt oder die angeblich ungerechtfertigten Erhöhungen der Kurmittel- und Freibadepreise.

Wird die Zerstörung des für den Pachtvertrag wesentlichen Vertrauensverhältnisses damit begründet, der Beklagte habe den Generalvertrag allein oder jedenfalls zusammen mit dem Pachtvertrag verletzt, so kann die daraus gefolgerte Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung folgerichtig für den Generalvertrag nicht verneint werden. Deshalb wäre vom Berufungsgericht in erster Linie besondere Sorgfalt bei der Prüfung geboten gewesen, ob die angebliche Unzumutbarkeit wirklich vorliegt, obgleich der Kläger den Generalvertrag fortsetzen will. Keinesfalls kann die Frage der Zulässigkeit der auf einen Vertrag beschränkten Kündigung ohne Rücksicht auf Treu und Glauben beantwortet werden. Insbesondere kann es nicht hingenommen werden, daß der Kündigende sich der ihm lästigen Vertragsver-

pflichtungen entledigt und nur seinen Vertragspartner an den diesen drückenden Verbindlichkeiten festhält.

Gerade so liegt es indessen hier. Nach Auflösung des Pachtvertrages und der damit verbundenen Beseitigung der Verpflichtung des Klägers zur Gewährung von Gebrauch und Nutzung des KMH blieben im Ergebnis nur noch Verpflichtungen der Beklagten bestehen. Nach § 3 des Generalvertrages ist sie nach wie vor dem Kläger gegenüber zur Abgabe einer bestimmten Menge Thermalwasser an andere Kurbetriebe und zur preislichen Beschränkung beim Thermalwasserverkauf verpflichtet. Nach § 4 hat sie auch in Zukunft an den Kläger 20 % der Brutto-Einnahmen aus dem Thermalwasserverkauf zur Verfügung zu stellen. Demgegenüber fallen die Verpflichtungen des Klägers aus § 5 des Generalvertrages zur Anlegung von Wasser- und Abwasserleitungen und zur Schaffung von Straßen, soweit sie inzwischen nicht bereits erfüllt sind, als Vertragspflichten deshalb nicht ins Gewicht, weil es sich dabei um Aufgaben handelt, die der Kläger auf Grund seiner Satzung ohnehin wahrzunehmen hat (vgl. § 2 der Satzung des Klägers in der ab 1. April 1960 geltenden Fassung und § 5 der ab 22. August 1967 geltenden Fassung). Die in § 1 Abs. 2 und 3 sowie § 2 des Generalvertrages geregelten gegenseitigen Konsultationspflichten sind unerheblich. Sie werden unstreitig seit Jahren weder vom Kläger noch von der Beklagten in Anspruch genommen bzw. erfüllt.

Bei dieser Sachlage ist es dem Kläger nicht gestattet, nur den für ihn unzumutbar gewordenen Pachtvertrag zu kündigen, den gleichfalls unzumutbaren, ihm jedoch günstigen Generalvertrag fortzusetzen.

IV. 1. Das angefochtene Urteil kann nicht mit anderer Begründung aufrechterhalten werden. Zwar geht es bei drei der der Beklagten vom Berufungsgericht zur Last gelegten Vertragsverletzungen (Aufstellung eines Dampfdruckkessels, Abzweigung von Thermalwasser zum T[REDACTED], Veranstaltung einer Teppichverkaufsausstellung im KMH) um Verstöße, die möglicherweise den selbständigen Tatbestand des vertragswidrigen Gebrauchs der Pachtsache (§ 553 BGB) erfüllen. Das Berufungsgericht hat aber dahingestellt gelassen, ob sie allein ausreichen, die Kündigung zu rechtfertigen. In der Revisionsinstanz ist deshalb davon auszugehen, daß auf diese Gründe eine Kündigung des Klägers nicht gestützt werden kann.

Der vierte und nach Auffassung des Berufungsgerichts letzten Endes entscheidende Kündigungsgrund, nämlich die Abweisung der Patienten des Arztehepaares Dres. Zwick stellt in erster Linie eine Verletzung des Generalvertrages dar, nämlich der Verpflichtung zur gedeihlichen Entwicklung des Thermalbades F[REDACTED] beizutragen und alles, was dem entgegensteht, zu unterlassen (§ 1 Abs. 1). Er könnte indessen, wie das Berufungsgericht insoweit zutreffend annimmt, die Kündigung nur unter dem Gesichtspunkt der dadurch hervorgerufenen Unzumutbar-

keit der Vertragsfortsetzung begründen. Eine solche Kündigung aber ist aus den unter Nr. III 3 dargelegten Gründen nicht wirksam.

V. Der Senat ist nicht in der Lage, durch ein klagabweisendes Urteil den Rechtsstreit abschließend zu entscheiden. Das Berufungsgericht hat - von seinem Standpunkt aus folgerichtig - alle übrigen Kündigungsgründe, die der Kläger vorgebracht hat, nicht geprüft. Unter ihnen befinden sich nicht nur solche, die, wenn sie zuträfen, die Auflösung des Pachtverhältnisses wegen vertragswidrigen Gebrauches rechtfertigen könnten, sondern insbesondere auch der Kündigungsgrund des Verzugs mit der Pachtzinszahlung (§ 554 BGB).

VI. Auf das weitere Vorbringen der Revision braucht nicht eingegangen zu werden. Die Beklagte wird in der erneuten mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht Gelegenheit haben, ihre Rechtsauffassung darzulegen.

VII. Die Entscheidung über die Kosten der Revision war gleichfalls dem Berufungsgericht zu übertragen, weil sie davon abhängt, wie die Sachentscheidung ausfällt.

Dr. Haidinger

BR Dr. Gelhaar
ist beurlaubt
und kann deshalb
nicht unterschreiben.

Mormann

Dr. Haidinger

Braxmaier

Dr. Hiddemann