

Verkündet
am 29. April 1964
Klett,
Justizobersekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

2234 022

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

des Hoteliers Fritz H. [REDACTED] in D. [REDACTED], M. [REDACTED]
straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

den Kaufmann Otto Im. [REDACTED] in Ha. [REDACTED], I. [REDACTED]straße [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche Verhandlung vom 29. April 1964 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger und der Bundesrichter Artl, Dr. Dorschel, Dr. Mezger und Mormann
für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Teilurteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm/Westf. vom 26. März 1963 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Beklagte war Eigentümer der Grundstücke Ma[REDACTED]straße [REDACTED] in D[REDACTED], die mit einem Miethaus und einem Hotelgebäude bebaut sind. Mit dem Hotel waren ein Restaurant, eine Bierstube (P[REDACTED]), Saal, Kegelbahn, Schießstände und Garagen verbunden. Der Grundbesitz war im Jahre 1959 erheblich belastet. Die Zwangsversteigerung war eingeleitet. Die Vermögenslage des Beklagten war sehr schlecht. Am 11. Dezember 1959 schlossen die Parteien zwei notarielle Verträge vor der Notarin G[REDACTED] ab (Urkundenrolle Nr. 114 und Nr. 115/59). Nach dem ersten Vertrag (Nr. 114) verkaufte der Beklagte seinen Grundbesitz (einschließlich eines Erbbaurechts) an den Kläger für 540 000 DM (§§ 1, 2 Abs. 1). Der Grund für den Kaufvertrag war "die Abwendung der anstehenden Zwangsversteigerung sowie die Umschuldung und die Um- und Neufinanzierung der Grundstücke" (Einleitung zum 2. Vertrag). Das Grundstück sollte "frei von Belastungen ... und frei von Hypothekengewinnabgabe" übertragen werden (§ 2 Abs. 2). Die Kaufsumme war bei der Notarin zu hinterlegen. Diese wurde beauftragt (§ 2 Abs. 2), im Kaufvertrag ^{insgesamt} einzeln bezeichnete Gläubiger zu befriedigen, deren Forderungen/539 994 DM betrugen; 9 089,52 DM sollten an den Beklagten "zur Bezahlung der Kosten der Zwangsversteigerung" abgeführt werden. Die Nutzungen und Lasten des Grundbesitzes sollten mit Wirkung vom 1. Januar 1960 auf den Kläger übergehen. Außerdem verkaufte der Beklagte dem Kläger das gesamte Hotelinventar zum Preise von 70 000 DM. Die Übergabe sollte ebenfalls am 1. Januar 1960 erfolgen. Auch der Kaufpreis für das Inventar war bei der Notarin zu hinterlegen, die angewiesen wurde, davon 20 000 DM an das Finanzamt zu überweisen. Den Rest hatte sie nach Weisung des Beklagten zur Begleichung weiterer Verbindlichkeiten zu verwenden (§ 8). Nach § 10 übernahm der Kläger alle sonst etwa vorhandenen Beschränkungen und Lasten, einschließlich der

Bierbezugsverpflichtung gegenüber der Union-Brauerei. "Sämtliche mit diesem Vertrage und seiner Ausführung verbundenen Kosten und Abgaben" hatte der Kläger allein zu tragen, ebenfalls die Maklergebühren. Im Vertrage wurde die Auflassung erklärt (§ 15), aufgrund deren die Eintragung des Klägers als Eigentümer erfolgte. In dem 2. am selben Tage abgeschlossenen Vertrag (Nr. 115) verpflichtete der Kläger sich, die Grundstücke spätestens vor Ablauf von zwei Jahren an den Beklagten "zurückzuverkaufen" (§ 1). Nach § 2 Abs. 1 setzt sich der "Rückkaufswert" wie folgt zusammen aus: 1. dem Kaufpreis einschließlich des Inventars, 2. den vom Kläger verauslagten Kosten für den Um- bzw. Zubau, 3. einer Jahresmiete gemäß Mietvertrag für die zu vermietenden Ladenlokale und 4. aus den vom Kläger für den Kauf und Verkauf sowie für die Beleuchtung der Grundstücke verauslagten Kosten. Mit diesem Betrag sollten alle Ansprüche des Klägers gegen den Beklagten ausgeglichen sein (§ 2 Abs. 2).

Nach § 2 Abs. 2 sollte der Kläger sich bemühen, den Beklagten "beim Rückerwerb in jeder Weise zu unterstützen" und sich voll dafür einzusetzen, daß die bestehenden Belastungen übernommen werden. In Abs. 4 des § 2 ist bestimmt, falls der Beklagte "nicht in der Lage ist, den ihm in § 2 näher bezeichneten Rückkaufspreis nach Ablauf von 2 Jahren zu zahlen, verlängert sich die Frist jeweils um weitere 2 Jahre". Im § 3 verpflichtete sich der Kläger, das Hotel und ein Restaurant bzw. Frühstückszimmer an den Beklagten zu verpachten. Der Pachtpreis sollte (nach § 4) 20 % von den in dem Hotel erzielten Übernachtungseinnahmen betragen. In § 5 räumte der Kläger dem Beklagten ein "Mitspracherecht" bei den Um- und Zubauten ein. Außer dem vom Kläger übernommenen Hotelinventar (§ 8 des 1. Vertrages) verblieben alles übrige Inventar, dazu die eingebauten Kegelbahnen, der Schießstand sowie die gesamte Wandvertäfelung und die vorhandenen Kühlmaschinen dem Beklagten (§ 6 Abs. 1 und 2).



Im § 7 Abs. 1 verpflichteten sich beide Parteien, "das Bestmögliche zu tun, um die Vermietung der Ladenlokale zu erreichen". Außerdem ist im § 7 bestimmt:

"Sollte ein Notstand eintreten, der die Verzinsung und Amortisation der aufzunehmenden Hypotheken gefährdet, so erklären sich beide Parteien bereit, das Grundstück zu verkaufen, und zwar im gegenseitigen Einvernehmen.

Für diesen Fall findet § 2 Abs. 3 dieses Vertrages (= Ausgleich aller Ansprüche) keine Anwendung.

Von dem Verkaufserlös sind alle Kosten, die im Zusammenhang mit den Kaufverträgen, der Finanzierung, der Notariatskosten und anderen entstanden sind, abzuziehen. Der dann verbleibende Überschuß wird an den ... Beklagten ausgezahlt unter Abzug von 15 %, die ... der Kläger erhält."

Im Laufe der Zeit kam es zwischen den Parteien zum Streit über verschiedene Vertragspunkte, auch über die Führung des Hotels und die Pachtzahlungen. Der Beklagte zahlte unstreitig (Tatbestand des landgerichtlichen Urteils S. 3) für die Monate Januar bis März, November und Dezember 1960, Januar und Mai 1961 keine Pacht und für April und Juni 1961 nur Teilbeträge von 59,24 und 323,97 DM. Im übrigen rechnete er mit Gegenforderungen auf. Der Kläger, welcher die Aufrechnung für unbegründet hält, kündigte dem Beklagten das Pachtverhältnis mit Schreiben vom 19. Juli 1961 wegen der Pachtrückstände fristlos und erhob gegen ihn im Dezember 1961 Klage auf Räumung des Hotels und Zahlung von 9 528,07 DM rückständige Pacht.

Das Landgericht gab der Klage statt. Im Berufungsrechtszuge stützte der Kläger seinen Räumungsanspruch in erster Linie (Schriftsatz vom 21. Januar 1963) auf Nichtzahlung restlicher Pacht in Höhe von 319,22 DM für Mai 1962 und von 1 045,24 DM für Juni 1962, über die in dem Rechtsstreit 4.0. 225/62 LG Dortmund Teilanerkennnisurteil ergangen ist.

Das Berufungsgericht wies die Berufung des Beklagten gegen das landgerichtliche Urteil durch Teilurteil zurück, soweit er zur Räumung verurteilt worden ist.

Mit seiner Revision, deren Zurückweisung der Kläger beantragt, erstrebt der Beklagte Abweisung der Räumungsklage.

Entscheidungsgründe:

Die Revision mußte zur Aufhebung des angefochtenen Urteils führen.

I. Das Berufungsgericht stellt fest, der Beklagte sei spätestens seit Mitte Dezember 1962 mit der Entrichtung des Pachtzinses bzw. eines Teiles des Pachtzinses für zwei aufeinanderfolgende Termine im Verzug gewesen. Deshalb sei die im Schriftsatz vom 21. Januar 1963 (erneut) ausgesprochene Kündigung nach § 554 Abs. 1 Satz 1 (alte Fassung) BGB zulässig und wirksam. Das Berufungsgericht läßt dahingestellt, ob der Beklagte nach seiner Anerkenntniserklärung und dem Erlaß des Anerkenntnisurteils im Parallelprozeß gegen ihn noch die Möglichkeit gehabt hat, aufzurechnen; denn er habe, selbst wenn man in seinem Schriftsatz vom 16. Februar 1963 nicht nur die Ankündigung, den Vorbehalt einer Aufrechnung, sondern (schon) eine Aufrechnungserklärung sehe, diese Aufrechnung nicht "unverzüglich" im Sinne des § 554 BGB erklärt (BU 7). Daraus zieht das Berufungsgericht den Schluß, die Kündigung vom 21. Januar 1963 sei wirksam geblieben und der Beklagte auf jeden Fall nunmehr aufgrund dieser erneuten Kündigung zur Räumung verpflichtet, so daß seine Berufung, soweit sie sich gegen seine Verurteilung zur Räumung richtet, zurückgewiesen

werden müsse, ohne daß es einer Prüfung bedürfe, ob die im landgerichtlichen Urteil festgestellten Gründe (aus §§ 553, 554 BGB) für eine bereits früher ausgesprochene Kündigung vorliegen, aufgrund deren das Landgericht den Pachtvertrag als aufgelöst angesehen und den Beklagten zur Räumung verurteilt hat. Anders kann das Berufungsurteil nicht verstanden werden; denn das Berufungsgericht geht in seinen Entscheidungsgründen mit keinem Wort auf die in den Tatsachenrechtszügen eingehend erörterten Streitpunkte der Parteien über die Auslegung der Verträge, die Verrechnung der Zahlungen, die Belastung der Parteien mit Kosten, die Verteilung der Aufwendungen und die verschiedenen, zum Teil gegenseitigen Belästigungen usw. ein. Der Revisionserwiderung kann deshalb nicht darin gefolgt werden, das Berufungsgericht habe sich die Ausführungen des Landgerichts auf Seite 32 seines Urteils (Aktenstück S. 14^R) zu eigen machen wollen: "die vom Kläger im Vertrage ... übernommenen Verpflichtungen könnten nicht so weit ausgedehnt werden, daß er gehalten wäre, einen sich fortgesetzt vertragsuntreu verhaltenden Pächter auf dem Grundstück zu dulden" und "es sei als eine empfindliche Beeinträchtigung des Klägers anzusehen, wenn der Beklagte die zur Zeit dürftigen Ertragnisse aus den Grundstücken noch dadurch schmälere, daß er mit dem Pachtzins in Rückstand gerate". Dazu hätte das Berufungsgericht auf alle Streitpunkte und insbesondere auch auf die vom Beklagten im Berufungsrechtszuge gegen seine Verurteilung zur Zahlung rückständiger Miete in Höhe von 9 528,07 DM erhobenen Einwendungen eingehen müssen, was es nicht getan hat. Das Revisionsgericht muß daher davon ausgehen, daß der Beklagte dem Kläger den ihm vom Landgericht als rückständige Pacht zugesprochenen Betrag möglicherweise nicht schuldet.

II. Das Revisionsgericht hat hiernach allein darüber zu entscheiden, ob der vom Berufungsgericht seinem Urteil

zugrunde gelegte Pachtrückstand des Beklagten aus Mai und Juni 1962 mit insgesamt 1 364,46 DM die ausgesprochene fristlose Kündigung und die nur auf diesen Sachverhalt gestützte Zurückweisung der Berufung des Beklagten gegen seine Verurteilung zur Räumung zu rechtfertigen vermag. Hiergegen bestehen folgende Bedenken:

1. Der Beklagte hatte sich in den Tatsachenrechtszügen darauf berufen, aus dem Zusammenhang beider Verträge vom 11. Dezember 1959, ihrem Sinn und Zweck und den Umständen, unter denen es zu ihrem Abschluß gekommen sei, ergebe sich, daß der Kläger sich dem Beklagten gegenüber nicht auf die Kündigungsbestimmungen der §§ 581, 554 Abs. 1 BGB bei Verzug eines Pächters mit Pachtzinszahlungen stützen könne. Dieser Vortrag ist vom Berufungsgericht mit dem Satz beschieden: "Welche Verbindung man zwischen den beiden Verträgen auch annimmt, es ist nicht ersichtlich, weshalb Rechte des Klägers aus § 554 BGB ausgeschlossen sein sollten."

2. Damit ist das Berufungsgericht dem Vorbringen des Beklagten nicht gerecht geworden. Man kann den wiedergegebenen Satz auch nicht als eine das Revisionsgericht bindende Auslegung von Individualverträgen ansehen. Aus ihm ist nicht sicher erkennbar, ob sich das Berufungsgericht bewußt war, daß die Anwendung von §§ 554, 581 BGB ganz oder teilweise auch stillschweigend abbedungen werden kann. Davon ist zwar bei einem gewöhnlichen Pachtvertrag, der darüber keine ausdrückliche Bestimmung enthält, in der Regel nicht auszugehen. Um einen solchen Vertrag handelt es sich hier aber schon nach dem unstreitigen Sachverhalt nicht. Der Kläger hatte sich im Rahmen der Gesamtvereinbarungen, wie sie in den beiden Verträgen vom 11. Dezember 1959 niedergelegt sind, verpflichtet, "das Hotel dem Beklagten für einen Pachtpreis von 20 % der Übernachtungseinnahmen (§§ 3, 4

des 2. Vertrages) zu verpachten". Mehr als diese "Rahmenbestimmungen" enthält dieser Vertrag nicht. Der Sinn und Zweck des gesamten Vertragswerkes ging unstreitig dahin, die anstehende Zwangsversteigerung abzuwenden, die Umschuldung und die Um- und Neufinanzierung der Grundstücke mit Hilfe des Klägers herbeizuführen und dem Beklagten den Wiedererwerb des Grundbesitzes zu einem tragbaren Rückkaufpreis zu ermöglichen (2. Vertrag, Einl. und §§ 1, 2). Hier nach ist die Möglichkeit nicht auszuschließen, daß der Pachtvertrag dem Beklagten nicht nur eine Existenzgrundlage geben sollte, aus der heraus ihm ein Wiederkauf ermöglicht werden sollte, sondern, daß er auch mit ein Mittel sein sollte, um ihm die Ausübung des ihm bei Um- und Ausbauten eingeräumten "Mitspracherechts" (§ 5 des 2. Vertrages) zu erleichtern. Legt man diesen Sinn und Zweck des Vertragswerkes zugrunde, dann ist es nicht von vornherein zweifelhaft, ob es dem Willen der Parteien entsprach, auf das Pachtverhältnis ohne weiteres alle sonst für Pacht- oder Mietverträge vorgesehenen Kündigungsbestimmungen (§§ 581, 554, 595 BGB) Anwendung finden zu lassen. Das Landgericht hat deshalb schon ausgesprochen, eine ordentliche Kündigung aus § 595 BGB laufe dem Vertragszweck zuwider und müsse deshalb als ausgeschlossen angesehen werden. Im Hinblick auf das Vorbringen des Beklagten hätte das Berufungsgericht aber auch prüfen müssen, ob und inwieweit das auch für eine Kündigung nach § 554 BGB gilt, insbesondere ob unter den gegebenen Umständen schon die Erfüllung der Mindestvoraussetzungen des § 554 BGB eine Kündigung des Pachtverhältnisses rechtfertigt. Der oben angeführte Satz in den Entscheidungsgründen des Berufungsurteils läßt nicht erkennen, ob sich das Berufungsgericht der Möglichkeit einer solchen Auslegung bewußt war, eine derartige Auslegung aber gleichwohl nicht für richtig hielt und von welchen Gründen es sich hierbei leiten ließ, so daß insoweit auch keine Nachprüfung durch das Revisionsgericht möglich ist.

Danach war Aufhebung des Urteils und eine Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht erforderlich.

II. Bei der gegebenen Sachlage hatte der erkennende Senat keinen Anlaß, auf die übrigen Revisionsrügen einzugehen und dabei auch zu der Frage Stellung zu nehmen, ob das Pachtverhältnis für sich allein überhaupt gekündigt werden kann und ob eine solche "Kündigung" nicht etwa nur dann in Betracht kommt, wenn dem Kläger das Festhalten am Vertrage, der ihn verpflichtet, dem Beklagten den Wiederkauf zu ermöglichen, insgesamt unzumutbar geworden ist. Dem Beklagten kann es vielmehr insoweit überlassen bleiben, sein Vorbringen aus der Revisionsbegründung vor dem Berufungsgericht zu wiederholen und notfalls zu ergänzen.

III. Die Entscheidung über die Kosten der Revision ist dem Berufungsgericht übertragen, weil sie von dem endgültigen Ausgang des Rechtsstreits abhängt.

Dr. Haidinger Artl Dr. Dorschel Dr. Mezger Mormann