

B e s c h l u ß

In dem Rechtsstreit

2274 033

der Witwe Elise K [REDACTED], geborene M [REDACTED], als  
Alleinerbin des Gastwirts Wilhelm K [REDACTED], in K [REDACTED],  
H [REDACTED]straße [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Frhr.v. [REDACTED] -

gegen

1. den Gastwirt Willi G [REDACTED],  
2. die Ehefrau Ingeborg G [REDACTED] geborene H [REDACTED],  
beide in K [REDACTED], H [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der VIII. Zivilsenat in der Sitzung vom 28. Dezember  
1961 unter Mitwirkung der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Artl,  
Dr. Dorschel, Dr. Mezger und Dr. Messner mit Einverständnis  
der Parteien ohne mündliche Verhandlung beschlossen:

Auch die weiteren Kosten des in der Hauptsache  
erledigten Rechtsstreits werden der Klägerin  
auferlegt.

G r ü n d e :

Der ursprüngliche Kläger ist während des Revisions-  
verfahrens verstorben und von seiner Ehefrau, der jetzi-  
gen Klägerin, allein beerbt worden. Er hatte den Beklag-  
ten die in seinem Hause H [REDACTED]straße Nr. 1 in K [REDACTED]  
gelegene Gaststätte mit Wirtewohnung durch schriftlichen  
Vertrag ab 1. Juli 1956 auf die Dauer von fünf Jahren  
verpachtet. Da sich Unzuträglichkeiten zwischen den Ver-  
tragsparteien ergaben, kündigte der Verpächter den

Der Vertrag durch Schreiben vom 24. Oktober 1957 fristlos und verlangte Räumung der Gaststätte zum 30. November 1957. Die von ihm im Dezember 1957 erhobene Klage auf Herausgabe der Gaststätte und der Wohnung wurde im Verlaufe des Rechtsstreits auf weitere Vorkommnisse gestützt.

Der Kläger hat dazu vorgetragen, die Beklagten hätten vertragliche Verpflichtungen nicht erfüllt, dadurch zahlreiche Beanstandungen veranlaßt und Tätlichkeiten zwischen den Vertragsparteien herbeigeführt.

Das Landgericht hat die Beklagte antragsgemäß zur Räumung verurteilt.

Das Oberlandesgericht hat dagegen die Klage abgewiesen und die Kosten des Rechtsstreits dem Kläger auferlegt.

Nach Einlegung der Revision gegen dieses Urteil haben die Beklagten die streitigen Räume mit Ablauf des Pachtvertrages an die jetzige Klägerin, die den Rechtsstreit aufgenommen hat, herausgegeben.

Die Parteien haben übereinstimmend erklärt, daß der Rechtsstreit in der Hauptsache erledigt sei, und sich damit einverstanden erklärt, daß über die Kosten in schriftlichen Verfahren entschieden wird.

Die Klägerin hat in der schriftlichen Revisionsbegründung zwar auch verlangt, das Berufungsurteil aufzuheben. Dieses Verlangen ist jedoch als gegenstandslos anzusehen, da sich die Parteien darüber einig sind, daß der Rechtsstreit in der Hauptsache erledigt ist und daher eine Aufhebung des Berufungsurteils in der Hauptsache nicht in Betracht kommt.

Über die Kosten des Rechtsstreits ist nach § 91 a ZPO unter Berücksichtigung des bisherigen Sach- und Streitstandes nach billigem Ermessen zu entscheiden. Danach hält der Senat es für gerechtfertigt, der Klägerin die gesamten Kosten des Rechtsstreits aufzuerlegen.

Das Berufungsgericht hat geprüft, ob der Kläger zur fristlosen Kündigung des Pachtvertrages auf Grund der besonderen Kündigungsbestimmungen in § 17 des Vertrages oder aus sonstigem wichtigem Grunde berechtigt war. Es hat dazu folgendes festgestellt und erwogen:

Nach dem Ergebnis der in beiden Rechtszügen durchgeführten Beweisaufnahme sei nicht bewiesen, daß die in § 17 des Pachtvertrages festgelegten Voraussetzungen für eine vorzeitige Auflösung des Pachtverhältnisses gegeben seien. Aus den Bekundungen der Zeugen lasse sich nicht entnehmen, daß die Beklagten in grober Weise gegen die in dem Pachtvertrag hinsichtlich der Führung der Gaststätte näher festgelegten Pflichten verstoßen hätten. Soweit Beanstandungen des Klägers als begründet anzusehen seien, stelle das Verhalten der Beklagten keine grobe Verletzung der Vertragspflichten im Sinne der §§ 13 und 15 des Vertrages dar. Die Beweisaufnahme habe auch nicht ergeben, daß die Beklagten sich gröblich gegen sonstige vertragliche Verpflichtungen vergangen hätten.

Das Berufungsgericht hat sodann geprüft, ob außerhalb des vertraglich vereinbarten Kündigungsrechts ein Grund zur fristlosen Kündigung des Vertrages aus



wichtigem Grunde deshalb gegeben ist, weil die Voraussetzungen für ein verständnisvolles Zusammenwirken der Vertragspartner nicht mehr gegeben seien. Insoweit hat es als entscheidend angesehen, ob die weitere Fortsetzung des Vertragsverhältnisses dem Kündigenden nicht mehr zugemutet werden kann, und dazu folgendes festgestellt: Es bestünden zwar seit Beginn des Vertragsverhältnisses erhebliche Spannungen zwischen den Parteien, die zu zahlreichen Beanstandungen, Zusammenstößen und sogar Tätlichkeiten geführt hätten. Die Beanstandungen seien aber meist nur geringfügiger Art gewesen oder schnell behoben worden. Teilweise hätten sie ihren Grund in der verschiedenartigen Auffassung der Parteien über die Führung einer Gaststätte. In einigen Fällen hätten sie zu gerichtlichen Auseinandersetzungen geführt, und zwar wegen der Anhängung eines Vorhängeschlosses vor dem Heizungskeller des Klägers durch die Beklagten und wegen der Sperrung der Stromzufuhr zum Schuppen und Keller. In jedem dieser Fälle handle es sich aber um nebensächliche Einzelheiten.

In weiteren Ausführungen erörtert das Berufungsgericht sodann einen Vorfall, bei dem es am 29. November 1958 im Heizungskeller zu einer Schlägerei zwischen dem Kläger, dem später seine Ehefrau zu Hilfe geeilt ist, und dem beklagten Ehemann gekommen ist. Das Berufungsgericht hat über den Hergang dieser Schlägerei, die auch zu Strafverfahren geführt hat, Beweis erhoben. Es hat die Zeugenaussagen dahin gewürdigt, daß sie kein klares Bild über den Hergang der Schlägerei ergäben und nach allem eine endgültige und restlose Aufklärung der Vorgänge nicht möglich sei. Beide Parteien seien beteiligt gewesen und hätten blutende

Verletzungen davongetragen. Es sei andererseits kein Anhaltspunkt dafür gegeben, daß eine der Parteien in besonderem Maße bemüht gewesen sei, im Interesse der Erhaltung des Hausfriedens einer Auseinandersetzung aus dem Wege zu gehen. Daraus folge zugleich, daß der gesamte Vorfall weder zu Lasten der Beklagten noch zu Lasten des Klägers gewertet werden könne. Dann gebe er aber dem Kläger kein Recht zur vorzeitigen Kündigung des Pachtverhältnisses, zumal der Streit ohne Folgen für die Gesundheit der Beteiligten geblieben sei. Dem Kläger sei vielmehr die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses mit den Beklagten weiterhin für den Rest der Pachtzeit zuzumuten. Dies gelte umsomehr, als inzwischen bereits der größere Teil der Pachtzeit abgelaufen und es den Parteien zuzumuten sei, sich für die restlichen Monate (das Berufungsurteil ist auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 8. April 1960 erlassen) bis Ende Juni 1961 Zurückhaltung aufzuerlegen, damit das Pachtverhältnis durch Zeitablauf ein ordnungsmäßiges Ende finde.

Die Revision macht dagegen geltend, das Berufungsgericht hätte darauf abstellen müssen, daß die Beklagten nicht bewiesen haben, die ihnen zur Last gelegten Vorfälle seien von dem inzwischen verstorbenen Verpächter herbeigeführt worden oder von ihm verschuldet. Da nach den Ausführungen des Berufungsgerichts dieser Beweis nicht erbracht sei, hätte das Berufungsgericht der Klage entsprechen müssen. Im übrigen rügt die Revision, das Berufungsgericht hätte die einzelnen Vorfälle nicht isoliert betrachten dürfen, sondern sie als Gesamtverhalten der Beklagten zu würdigen gehabt. Wäre es so verfahren, dann wäre das Ergebnis unabweisbar gewesen, daß die fristlose Kündigung berechtigt gewesen sei.

Diese Rügen der Revision sind nicht geeignet, einen Rechtsfehler des Berufungsgerichts bei der Prüfung des Kündigungsrechts aus wichtigem Grunde aufzuzeigen.

Die fristlose Kündigung eines Miet- oder Pachtverhältnisses ist auch über die in den §§ 553, 554 BGB vorgesehenen Möglichkeiten hinaus aus wichtigem Grunde zulässig. Das gilt insbesondere für den Fall der Gefährdung des Vertrages durch Umstände, die in der Person des Mieters oder Pächters liegen, wenn diese es für den anderen Teil unzumutbar erscheinen lassen, den Vertrag weiter fortzusetzen. Eine fristlose Kündigung von Pachtverträgen durch den Verpächter ist namentlich dann zulässig, wenn die vertraglichen Beziehungen ein verständnisvolles, friedliches Zusammenwirken der Parteien bedingen und durch das feindliche Verhalten des Pächters gegen den Verpächter ein so gespanntes Verhältnis entstanden ist, daß ein solches gedeihliches Zusammenwirken nicht mehr möglich erscheint (Urt. d. erkennenden Senats vom 21. Dezember 1960 - VIII ZR 50/60 - MDR 61,226 m.Nachw.). Wenn Streitigkeiten zwischen Verpächter und Pächter das Verhältnis der Vertragsparteien für den Verpächter unerträglich gestaltet haben, ist das Kündigungsrecht des Verpächters aus wichtigem Grunde indes nicht schon ohne weiteres gegeben, sondern es ist nach den besonderen Umständen des Einzelfalles zu prüfen, ob das Vertrauensverhältnis durch den Pächter oder ein Verhalten anderer Personen, das ihm anzurechnen ist, zerstört worden ist. Grundsätzlich trifft den Verpächter, der sich auf das Kündigungsrecht aus wichtigem Grunde beruft, die Beweislast für den Sach-

verhält, aus dem er es herleitet. Außerdem ist auch nach der Gesamtheit der Umstände zu prüfen, ob dem Verpächter die Fortsetzung des Pachtverhältnisses zuzumuten ist. Das Berufungsgericht hat keinen Rechtsfehler begangen, wenn es trotz der Schwere der beiderseitigen Tötlichkeiten dem inzwischen verstorbenen Kläger das Kündigungsrecht deshalb versagt hat, weil der Hergang der Schlägerei am 29. November 1958 durch die Beweisaufnahme nicht aufzuklären gewesen ist und sich hinsichtlich der Veranlassung des Streites und der Verantwortlichkeit kein klares Bild ergeben hat. Der Ansicht der Revision, das Berufungsgericht habe die Beweislast verkannt, ist nicht zuzustimmen. Unter diesen Umständen ist dem Berufungsurteil kein Rechtsfehler zu entnehmen, wenn es die Klage abgewiesen hat. Eine Rüge, daß noch weitere Vorfälle von dem Berufungsgericht aufzuklären gewesen wären, ist von der Revision nicht erhoben worden. Die Ausführungen des Berufungsgerichts über die Auseinandersetzung zwischen den Parteien liegen im wesentlichen auf dem Gebiet der Tatsachenwürdigung, in die einzugreifen dem Revisionsgericht grundsätzlich versagt ist. Demnach muß nach dem gegebenen Sach- und Streitstand der Sachentscheidung des Berufungsgerichts im Ergebnis beigetreten werden.

Deshalb ist es auch gerechtfertigt, nach Erledigung der Hauptsache die weiteren Kosten des Rechtsstreits nach § 91 a ZPO der Klägerin aufzuerlegen.

Dr.Gelhaar      Artl      Dr.Dorschel      Dr.Mezger      Dr.Messner