

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 143/63

URTEIL

Verkündet am

20. September 1965
Fieser,
Justizangestellter

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Frau Josefine H [REDACTED] in D [REDACTED], Hi [REDACTED]-
[REDACTED] Straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägerin,

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

gegen

den Kaufmann Otto W e [REDACTED] in B [REDACTED] [REDACTED], R [REDACTED]-
straße [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 20. September 1965 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger sowie der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Dr. Dorschel, Dr. Messner und Mormann

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Düsseldorf vom 8. März 1963 wird auf Kosten der Beklagten mit der Maßgabe zurückgewiesen, daß Nr.2 der Formel des Urteils der 2. Zivilkammer des Landgerichts in Düsseldorf vom 28. Oktober 1959 folgende Fassung erhält:

"Es wird festgestellt, daß die von der Beklagten mit Schreiben vom 25. März 1958 zum 30. September 1958 ausgesprochene Kündigung den Pachtvertrag der Parteien nicht aufgelöst hat."

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Entsprechend dem Antrage des Klägers hat das Landgericht festgestellt 1., daß der Pachtvertrag der Parteien vom 6. September 1950 betreffend das Grundstück in D■■■■■■■■■■, Hi■■■■■■■■■■straße ■■■ auf die Dauer von 20 Jahren formgültig abgeschlossen worden ist, 2., daß die von der Beklagten mit Schreiben vom 25. März 1958 zum 30. September 1958 ausgesprochene Kündigung des in Ziffer 1 genannten Pachtvertrages unwirksam ist.

- 3 -

Durch sein Teilurteil vom 4. November 1960 hatte das Berufungsgericht die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Landgerichts insoweit zurückgewiesen, als sie sich gegen die Feststellung der Formgültigkeit des Pachtvertrages der Parteien vom 6. September 1950 richtete.

Auf die Revision der Beklagten hob der erkennende Senat durch sein Urteil vom 4. Juni 1962 - VIII ZR 24/61 - LM WährG § 3 Nr.13 = WM 1962,772, auf dessen Tatbestand Bezug genommen wird, das Urteil des Berufungsgerichts auf und verwies die Sache zur anderweitigen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurück. Dieses erkannte in seinem Teilurteil vom 9. November 1962 ebenso wie in seinem früheren Urteil vom 4. November 1960. Dieses Teilurteil wurde rechtskräftig.

Sodann wies das Berufungsgericht die Berufung der Beklagten durch Schlußurteil vom 8. März 1963 auch insoweit zurück, als sie sich gegen die Feststellung der Unwirksamkeit der von der Beklagten mit Schreiben vom 25. März 1958 zum 30. September 1958 ausgesprochenen Kündigung des Pachtvertrages der Parteien richtet.

Mit ihrer Revision verfolgt die Beklagte ihren Antrag auf Abweisung der Klage weiter, soweit über sie nicht bereits rechtskräftig erkannt ist. Der Kläger beantragt die Zurückweisung der Revision mit der aus dem Ausspruch des Urteils des erkennenden Senats ersichtlichen Maßgabe.



JLaw – Gesetze und Urteile

Kostenlos

Über 200 Gesetze

Über 100.000 Urteile

[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist nicht begründet.

I. Allerdings bestehen Bedenken gegen die Zulässigkeit des auf die Feststellung der Unwirksamkeit einer Kündigung gerichteten Klageantrags, dem Landgericht und Oberlandesgericht stattgegeben haben und der allein Gegenstand des Streits der Parteien im Revisionsrechtszuge ist. Gemäß § 256 ZPO kann eine Feststellungsklage, abgesehen von den hier nicht in Betracht kommenden Fällen der Anerkennung einer Urkunde oder der Feststellung der Unechtheit einer Urkunde, lediglich auf die Feststellung des Bestehens oder Nichtbestehens eines Rechtsverhältnisses gerichtet werden. Nicht zulässig ist daher eine Feststellungsklage, die sich nur auf einzelne Vorfragen oder Elemente eines Rechtsverhältnisses (BGHZ 22,43,48) oder auf die Unwirksamkeit einer Rechtshandlung (BGHZ 33,331,333) bezieht. Würde also der Feststellungsantrag des Klägers so zu verstehen sein, wie er wörtlich lautet, so wäre die Klage unzulässig gewesen und hätte angebrachtermaßen abgewiesen werden müssen. Indes handelte es sich bei dem Klageantrag, wie der erkennende Senat in seinem unveröffentlichten Urteil vom 12. Mai 1965 - VIII ZR 107/63 - unter Anführung einschlägiger Entscheidungen, insbesondere des Bundesgerichtshofs und des Bundesarbeitsgerichts, eingehend dargelegt hat, um eine verfahrensrechtliche Willenserklärung, die der Auslegung fähig ist. Dasselbe gilt auch für den Urteilsausspruch. Entsprechend der Auslegungsregel des § 133 BGB ist mithin der wirkliche Wille zu erforschen und nicht an dem buchstäblichen Sinne des Ausdrucks zu haften. Ein Antrag auf Feststellung der Unwirksamkeit einer Kündigung wird im Regelfalle dahin zu verstehen sein, daß

der Kläger die Feststellung erreichen will, das Ver-
tragsverhältnis sei durch die Kündigung zu dem in ihr
angegebenen Termin noch nicht aufgelöst worden, son-
dern darüber hinaus bestehen geblieben (RAG 14,156,158).
Daß auch hier der Antrag des Klägers kein anderes Ziel
verfolgt und selbst die Beklagte ihn nicht anders auf-
gefaßt hat, ergeben die zwischen den Parteien gewechsel-
ten Schriftsätze mit aller Deutlichkeit, denn beide
Parteien haben in ihnen lediglich die Frage erörtert,
ob die Kündigung zur Auflösung des Pachtvertrages ge-
führt hat, was von dem Kläger verneint und von der Be-
klagten bejaht worden ist. Dagegen hat weder der Kläger
die Zulässigkeit der Feststellungsklage zu rechtferti-
gen noch die Beklagte deren Unzulässigkeit darzulegen
versucht. Da das Landgericht, das dem sachlichen Be-
gehren des Klägers stattgeben wollte, die wahre Bedeu-
tung des Antrags des Klägers nicht erkannt hat und da-
durch zu einem zwar mit dem Wortlaut des Antrags über-
einstimmenden, seinem wirklichen Sinne jedoch nicht
gerecht werdenden Urteilsausspruch gelangt ist, den
das Berufungsgericht bestätigt hat, ohne den gegen den
Wortlaut des Antrags und des Urteilsausspruchs des
Landgerichts bestehenden Bedenken Rechnung zu tragen,
hat der erkennende Senat die Formel des Landgerichts,
soweit sie dem jetzt noch streitigen Feststellungsan-
trag stattgibt, entsprechend der Anregung der Revi-
sionserwiderung dahin klargestellt, daß sie die Rechts-
folge zum Ausdruck bringt, die nach dem wahren Willen
des Klägers mit dem zweiten Feststellungsantrag er-
reicht werden sollte. Der erkennende Senat hat deshalb
der Formel des Urteils des Landgerichts, soweit sie
sich auf den zweiten Feststellungsantrag des Klägers
bezieht, die aus dem Urteilsspruch des erkennenden Se-
nats ersichtliche Fassung gegeben.

II. In sachlicher Hinsicht hat das Berufungsgericht geprüft, ob die Erklärung der Beklagten in dem Schreiben vom 25. März 1958, die als ordentliche Kündigung unwirksam sei, in eine außerordentliche Kündigung umgedeutet werden können. Es bejaht diese Frage, äußert jedoch Zweifel daran, ob die Kündigung als außerordentliche Kündigung nicht schon deshalb der Wirksamkeit ermangele, weil die Beklagte in dem Kündigungsschreiben die Gründe, auf die sie die außerordentliche Kündigung stützen zu können glaubte, nicht angegeben hatte. Diesen Bedenken geht jedoch das Berufungsgericht nicht weiter nach, weil es die von der Beklagten ausgesprochene außerordentliche Kündigung ohnehin für unwirksam hält, denn der Beklagten hätten, so legt es ausführlich dar, ausreichende Gründe für eine außerordentliche Kündigung nicht zur Seite gestanden. Dieses Vorgehen des Berufungsgerichts ist nicht zu beanstanden. Es kann in der Tat dahingestellt bleiben, ob die hier in Frage stehende Kündigung der Beklagten schon mangels Angabe der Kündigungsgründe unwirksam war. Denn im Ergebnis läßt die Annahme des Berufungsgerichts, daß die von der Beklagten im Rechtsstreit geltend gemachten Gründe ihr kein außerordentliches Kündigungsrecht gaben, einen Rechtsirrtum nicht erkennen.

1. Es steht im Einklang mit Schrifttum und Rechtsprechung (vgl. Urt. des erkennenden Senats vom 21. Dezember 1960 - VIII ZR 50/60 - LM BGB § 553 Nr.6), daß das Berufungsgericht davon ausgegangen ist, der Vermieter oder Verpächter könne auch abgesehen von den ihm durch die §§ 553, 554 BGB eröffneten Möglichkeiten ein Miet- oder Pachtverhältnis aus wichtigem Grunde kündigen. Wie das Berufungsgericht unter Hinweis auf das BGH-Urt. v. 16. Januar 1953 - V ZR 89/51 - LM BGB § 595

Nr.1 - mit Recht betont hat, müssen allerdings an die Gründe für eine außerordentliche Kündigung bei einem für lange Dauer abgeschlossenen Verträge besonders strenge Anforderungen gestellt werden. Das gilt auch für den hier in Frage stehenden Pachtvertrag, der 20 Jahre laufen soll, von denen zur Zeit der Kündigung erst rund acht Jahre verstrichen waren.

2. Allerdings könne, so fährt das Berufungsgericht fort, bei Pachtverträgen ein feindseliges Verhältnis zwischen den Parteien einen ausreichenden Kündigungsgrund darstellen. Das gelte aber nur dann, wenn die Pacht ein enges friedliches Zusammenleben der Beteiligten zur Erfüllung des Vertragszwecks bedinge, um die Nutzung der Pachtsache zu gewährleisten, was hier nicht der Fall sei.

Gegen diese von dem Berufungsgericht gemachte Einschränkung wendet sich die Revision zu Unrecht. Auch in dem vorstehend angeführten Urteil des erkennenden Senats vom 21. Dezember 1960 ist ausdrücklich darauf abgestellt worden, daß die vertraglichen Beziehungen ein enges, verständnisvolles, friedliches Zusammenwirken der Parteien unerläßlich machten. Diese Voraussetzung hat aber das Berufungsgericht entgegen der Ansicht der Revision ohne Rechtsverstoß schon deshalb verneint, weil zwar die Beklagte an dem Pachtgrundstück, der Kläger jedoch in Berlin wohnt und deshalb eine persönliche Berührung der Parteien nur selten stattfinden kann. Ebensowenig ist es zu beanstanden, wenn das Berufungsgericht dem Umstand Bedeutung beimißt, daß die Nutzung der Pachtsache trotz der unguten Gefühle, die die Parteien gegeneinander hegen, gewährleistet sei. Mit dieser Bemerkung wollte das Berufungsgericht ersichtlich nicht mehr zum Ausdruck bringen, als daß die

weitere Durchführung des zwischen den Parteien bestehenden Pachtvertrages trotz der zwischen ihnen herrschenden Feindschaft nicht gefährdet ist und die Beklagte sich nicht darauf berufen kann, ihr sei aus diesem Grunde die Fortsetzung des Vertrages nicht mehr zuzumuten. So verstanden, hat das Berufungsgericht lediglich eine Voraussetzung verneint, die nach Rechtsprechung und Schrifttum eine Kündigung aus wichtigem Grunde rechtfertigen kann (BGH Urt. v. 15. Juni 1951 - V ZR 86/50 - LM BGB § 242 (Ba) Nr.2; Roquette, Mietrecht 5.Aufl. S.358 f). Die Begründung des Urteils ist auch nicht widersprüchlich. Die von der Revision beanstandete Wendung ist gewissermaßen der Obersatz, mit der die Begründung des Berufungsgerichts eingeleitet und der durch die weiteren Feststellungen und Erwägungen lediglich näher erläutert wird. Das Berufungsgericht ist daher mit Recht in eine Prüfung der einzelnen Vorfälle eingetreten, aus denen die Beklagte herleiten will, daß ihr infolge des Verhaltens des Klägers die Fortsetzung des Pachtvertrages mit ihm nicht mehr habe zugemutet werden können. Entgegen der Ansicht der Revision kann es in diesem Zusammenhange auch nicht darauf ankommen, daß der Kläger der Beklagten ein Darlehen gewährt und eine Erfindung des Ehemannes der Beklagten finanziert hat. Diese Umstände können keinesfalls zu Lasten des Klägers verwertet werden. Schon aus diesem Grunde liegt ein Rechtsfehler des Berufungsgerichts nicht darin, daß es in seinem Urteil auf diese Tatsachen nicht eingegangen ist.

3. Die Revision hält das Berufungsurteil schon deshalb für fehlerhaft, weil das Berufungsgericht nicht erkannt habe, daß bereits eine nachhaltige Zerrüttung des Vertrauensverhältnisses zwischen den Parteien des Pachtvertrages einen wichtigen Grund zur fristlosen

Kündigung des Pachtverhältnisses abgeben könne und es nicht darauf ankomme, ob den Pächter ein Verschulden an der Zerrüttung treffe. Auch diese Rüge kann keinen Erfolg haben.

Richtig ist allerdings, daß die Kündigung eines Pachtverhältnisses aus wichtigem Grunde auch dann zulässig sein kann, wenn den Pächter kein Verschulden an der Zerrüttung des Verhältnisses zwischen den Vertragsparteien trifft (vgl. das von der Revision angeführte BGH-Urt. v. 27. Februar 1963 - V ZR 100/61 - LM BGB § 581 Nr.24; Roquette aaO S.359). In diesem Urteil wird indes ausdrücklich betont, daß ein wichtiger Grund für die Kündigung eines langjährigen Pachtverhältnisses nur dann bejaht werden kann, wenn durch das Verhalten des einen Vertragsteiles das gegenseitige Vertrauensverhältnis so nachhaltig zerrüttet ist, daß ein gedeihliches Zusammenwirken der Vertragspartner nicht mehr zu erwarten steht. Die Entscheidung, ob dies der Fall ist, hat unter Abwägung der beiderseitigen Interessen nach Treu und Glauben zu erfolgen. Entgegen der Darstellung der Revision hat das Berufungsgericht ohne Verstoß gegen die in Rechtsprechung und Schrifttum entwickelten Grundsätze hier eine entsprechende Würdigung vorgenommen, die weitgehend auf tatsächliches Gebiet liegt und von dem erkennenden Senat daher nur beschränkt nachprüfbar ist. Rechtsfehler sind insoweit nicht zutage getreten.

a) Daß zwischen den Parteien zahlreiche Rechtsstreitigkeiten geschwebt haben, hat das Berufungsgericht in seinem Urteil ausdrücklich erwähnt. Es hat diesen Umstand also nicht übersehen. Entgegen der Ansicht der Revision brauchte es allein aus der Tatsache, daß die Parteien in Unfrieden lebten und gegeneinander

Prozesse führten, nicht den Schluß zu ziehen, daß durch das Verhalten des Klägers die Durchführung des Vertrages gefährdet war und deshalb der Beklagten die Fortsetzung des Vertrages nicht zugemutet werden konnte.

b) Das Berufungsgericht hält nicht für erwiesen, daß der Kläger in dem zwischen den Parteien anhängig gewesenen Rechtsstreit 15 C 1861/57 - Amtsgericht Düsseldorf, in dem er als Partei vernommen und beeidigt wurde, einen Meineid geleistet habe. Die Unrichtigkeit seiner Bekundung, er habe dem Ehemann der Beklagten vor Unterzeichnung des Pachtvertrags für den Lastzug der Beklagten (richtig wohl: des Ehemannes der Beklagten) einen Abstellplatz auf dem Hofe zwischen der kleinen Sammelhalle und der Hebebühne angewiesen, stehe nicht fest.

Die Revision hält dem entgegen, die Beklagte und ihr Ehemann hätten in dem Termin, in dem der Kläger vernommen wurde, sofort erklärt, daß der Kläger die Unwahrheit gesagt habe. Hierauf sei aber das Berufungsgericht nicht eingegangen, obwohl sich aus diesem Sachverhalt zwingend ergebe, daß entweder der Kläger einen Meineid geleistet oder der Ehemann der Beklagten vorsätzlich falsch ausgesagt habe. Diese von der Revision gezogene Schlußfolgerung ist zwar richtig, es besteht indes kein Anhaltspunkt dafür, daß dem Berufungsgericht dieser rechtliche Gesichtspunkt entgangen sein könnte. Es hielt sich im Rahmen der ihm obliegenden Tatsachenwürdigung, wenn es zu dem Ergebnis gelangt ist, ein Meineid des Klägers sei nicht nachgewiesen. Damit ist nicht mehr gesagt, als daß das Berufungsgericht nicht die Überzeugung gewonnen hat, die damalige Bekundung des Klägers sei bewußt unrichtig gewesen. Mit der Frage, ob

der Ehemann der Beklagten vorsätzlich falsch ausgesagt hatte, brauchte sich das Berufungsgericht deshalb nicht zu befassen. Aus dem Umstande, daß der Kläger bei seiner Vernehmung den Ausdruck "anweisen" gebraucht hatte, der möglicherweise die Rechtslage nicht richtig kennzeichnete, weil es sich in Wahrheit um eine entsprechende Vereinbarung zwischen dem Kläger und dem Ehemann der Beklagten handelte, läßt sich entgegen der Ansicht der Revision keinesfalls der Schluß ziehen, daß die Aussage des Klägers ihrem sachlichen Gehalt nach unrichtig gewesen sein müsse.

c) In der mündlichen Verhandlung vor dem erkennenden Senat ist die Revision auf die Behauptung der Beklagten zurückgekommen, der Kläger habe die Unterschrift ihres Ehemannes unter dem Darlehnsvertrag gefälscht. Diese Rüge stellt sich indes als Angriff gegen die Beweiswürdigung des Berufungsgerichts dar, das die behauptete Urkundenfälschung nicht für bewiesen hält. Sie ist deshalb unzulässig.

d) Nach Ansicht des Berufungsgerichts kann die Beklagte ein Recht zur außerordentlichen Kündigung des Pachtvertrages auch nicht daraus herleiten, daß der Kläger entgegen § 4 des Pachtvertrages trotz der erheblichen Steigerung der Lebenshaltungskosten seit Oktober 1952 keinen erhöhten Pachtzins anbot oder sich zu seiner Mitwirkung bei einer Angleichung des Pachtzinses bereit erklärte. Zur Begründung seiner Auffassung führt das Berufungsgericht aus, die Frage, ob eine Veränderung der Lebensverhältnisse eine Erhöhung des Pachtzinses nötig mache, könne verschieden beurteilt werden, ohne daß sich der widersprechende Vertragspartner durch seine abweichende Beurteilung einer außerordentlichen Kündigung aussetze. Der Verpächter könne einen Erhöhungsan-

spruch gerichtlich klären lassen und damit in ihm zumutbarer Weise den Streitpunkt aus der Welt schaffen. Zudem setze sich die Beklagte mit ihrem Vorbringen, der Kläger erfülle nicht die ihm in § 4 des Pachtvertrages auferlegte Mitwirkungspflicht, dem Vorwurf widersprüchlichen Verhaltens aus, weil sie bis zum Erlaß des ersten Urteils des erkennenden Senats in dieser Sache vom 4. Juni 1962 stets den Standpunkt vertreten habe, § 4 des Pachtvertrages und damit der ganze Vertrag seien nichtig.

Entgegen den von der Revision erhobenen Bedenken hält die Hauptbegründung des Berufungsgerichts einer rechtlichen Prüfung stand. Auch das Berufungsgericht geht ersichtlich davon aus, daß den Kläger als Pächter gemäß § 4 des Pachtvertrages eine Mitwirkungspflicht traf. Für die Annahme der Revision, das Berufungsgericht habe eine solche Mitwirkungspflicht verneint, fehlt es an jedem Anhaltspunkt. Dennoch hält jedoch das Berufungsgericht den Standpunkt des Klägers für vertretbar, daß die Veränderung der Lebensverhältnisse in dem hier zur Entscheidung stehenden Falle eine Erhöhung des Pachtzinses bis zu dem Zeitpunkt, in dem die Beklagte ihre Kündigung aussprach, noch nicht erforderlich gemacht habe. Insoweit handelt es sich um eine auf tatsächlichem Gebiet liegende Würdigung des Berufungsgerichts, die für den erkennenden Senat bindend ist (vgl. BAG 2,207,211). Aus Rechtsgründen läßt es sich nicht beanstanden, daß das Berufungsgericht angesichts dieser Sachlage in der Verweigerung der Mitwirkung bei einer Pachterhöhung kein Verhalten des Klägers erblickt hat, das der Beklagten ein Recht zur Kündigung des langjährigen Pachtvertrages aus

wichtigem Grunde gibt. Auf die von der Revision ebenfalls angegriffene Hilfserwägung des Berufungsgerichts, die Beklagte setze sich mit ihrem Vorbringen zudem dem Vorwurf widersprüchlichen Verhaltens aus, kommt es daher nicht an.

e) Die Revision rügt weiter, daß das Berufungsgericht zu Unrecht unterlassen habe, wenigstens unterstützend zu berücksichtigen, daß der Kläger dem Ehemann der Beklagten ein strafbares Verhalten gegenüber Versicherungsgesellschaften und dem Finanzamt angesonnen und damit den Ehemann der Beklagten beleidigt habe, sowie daß der Kläger selbst und insbesondere der mit ihm eng befreundete Tankwart Reimann mit Wissen und unter Billigung des Klägers wiederholt Frauenspersonen auf das Pachtgrundstück mitgebracht und mit ihnen dort übernachtet hätten.

Das Berufungsgericht hat in diesen Vorfällen, die lange Zeit vor der Kündigung liegen, keinen Grund zu einer außerordentlichen Kündigung erblickt. Da das Berufungsgericht am Schluß der Entscheidungsgründe ausdrücklich betont, daß das Gesamtvorbringen der Beklagten zur Rechtfertigung der von ihr ausgesprochenen Kündigung nicht ausreiche, folgt hieraus, daß es eine Gesamtschau vorgenommen hat, die naturgemäß die Prüfung bedingte, ob die gegen den Kläger sprechenden Umstände einschließlich der lange zurückliegenden Vorfälle, die für sich allein eine außerordentliche Kündigung nicht begründen konnten, in ihrer Gesamtheit genügten, um eine Kündigung der Beklagten aus wichtigem Grunde zu rechtfertigen. Die Verneinung dieser Frage durch das Berufungsgericht enthält ebenfalls eine tatsächliche Würdigung, die einen Rechtsirrtum nicht erkennen läßt.

Nach allem muß die Revision der Beklagten unter Klarstellung der Urteilsformel des Landgerichts zurückgewiesen werden.

Die Entscheidung über die Kosten der Revision folgt aus § 97 ZPO.

Dr.Haidinger Dr.Gelhaar Dr.Dorschel Dr.Messner Mormann