

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 336/81

URTEIL

Verkündet am
23. März 1983
Schnurr,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Eheleute Alois M. und Theresia M. geborene K., H.-
straße in G.,

Beklagten und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

g e g e n
/

Johann W., F. in Me.,

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 23. März 1983 durch den Vorsitzenden Richter Braxmaier und die Richter Wolf, Dr. Skibbe, Treier und Dr. Brunotte

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 7. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Koblenz vom 11. November 1981 aufgehoben.

Die Berufung des Klägers gegen das Urteil der 4. Zivilkammer des Landgerichts Trier vom 6. Februar 1981 wird zurückgewiesen.

Der Kläger hat auch die Kosten des Berufungs- und Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

- 3 -

Tatbestand

Mit Vertrag vom 11. Oktober 1976 "vermietete" der Kläger den Beklagten seine Metzgerei mit Maschinen und Einrichtungen in Me [REDACTED] sowie im selben Hause gelegene Wohnräume ab 1. Januar 1977 für zehn Jahre. Der Mietzins betrug zunächst 725 DM, später 772,85 DM monatlich. Mit Schreiben vom 25. Oktober 1978 beanstandete die Kreisverwaltungsbehörde (Veterinäramt) mangelndes Funktionieren des Wasserabflusses in der Wurstküche und im Schlachthaus. Der beklagte Alois M [REDACTED] wurde aufgefordert, den Beanstandungen umgehend Rechnung zu tragen. In einem ebenfalls an den beklagten Ehemann gerichteten, dem Kläger abschriftlich mitgeteilten Schreiben vom 17. November 1978 erhob das Gewerbeaufsichtsamt in Trier neben der Bemänglung des Wasserabflusses weitere Beanstandungen und verlangte Mitteilung der Mängelbeseitigung bis 1. März 1979. Wegen der Berechtigung des behördlichen Vorgehens kam es zwischen den Parteien zu Meinungsverschiedenheiten. Sie konzentrierten sich schließlich auf die Frage, welche Ursachen der unzulängliche Abfluß des Schmutz- und Brauchwassers habe, insbesondere, ob der Abfluß zu gering dimensioniert oder ob der installierte Fettabscheider nicht regelmäßig gereinigt worden sei.

Ende 1978 zogen die Beklagten aus den Wohnräumen aus und nutzten nur noch den Laden.



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



Mit Anwaltsschreiben vom 5. Juni 1979 ließen die Beklagten das Mietverhältnis gegenüber dem Kläger selbst und gegenüber seinen Anwälten fristlos kündigen, weil der Kläger die von den Behörden geforderten Maßnahmen nicht durchgeführt und weil er sie, die Beklagten, in der Vergangenheit immer häufiger unter Alkoholeinfluß belästigt habe. Ende Juni 1979 verließen die Beklagten die Mieträume endgültig. Sie betreiben in einem Nachbarort die elterliche Metzgerei.

Der Kläger hält die fristlose Kündigung für unberechtigt und hat die Feststellung begehrt, daß das Mietverhältnis fortbestehe und nicht durch die Kündigung der Beklagten vom 5. Juni 1979 aufgelöst worden sei.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Berufungsgericht hat gegenteilig entschieden und das Fortbestehen des Mietverhältnisses festgestellt.

Mit der Revision, deren Zurückweisung der Kläger beantragt, erstreben die Beklagten die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

Entscheidungsgründe

I. Das Berufungsgericht ist davon ausgegangen, daß das von den Parteien am 11. Oktober 1976 begründete Vertragsverhältnis als Pacht zu werten sei, für die Entscheidung des Rechtsstreits indessen gemäß § 581 Abs. 2 BGB allein mietrechtliche Bestimmungen in Betracht kämen. Das trifft zu.

Die Vorinstanz hat gemeint, das Vertragsverhältnis sei durch die von den Beklagten am 5. Juni 1979 ausgesprochene fristlose Kündigung nicht beendet worden. Der Kläger habe weder Vertragspflichten in solchem Maße schuldhaft verletzt, daß den Beklagten die Fortsetzung des Pachtvertrages nicht zugemutet werden könne (§ 554 a BGB) noch hätten unverschuldet herbeigeführte Umstände ihnen ein Festhalten am Vertrag unzumutbar gemacht.

II. Die Auffassung des Berufungsgerichts hält einer Nachprüfung nicht in allen Punkten stand.

1. Das Berufungsgericht hat allerdings im Ergebnis darin recht, daß die am 5. Juni 1979 ausgesprochene außerordentliche Kündigung nicht mehr auf die dem Kläger angelasteten Belästigungen gestützt werden konnte. Nach dem eigenen, von der Revision in Bezug genommenen Sachvortrag der Beklagten haben sich die Ausfälle Ende 1978/Anfang 1979 ereignet, also zu einer Zeit,

zu der die Beklagten noch im Hause des Klägers wohnten. Die Kündigung aus § 554 a BGB ist zwar an keine Frist gebunden, sie darf jedoch nicht unangemessen verzögert werden. Wartet der Betroffene mit der Kündigung zu lange, so folgt aus seinem Verhalten, daß ihm die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses zumutbar ist (vgl. Staudinger/Emmerich, BGB, 12. Aufl., § 554 a Rdn. 7). So liegt der Fall hier. Die Beklagten haben die Reaktion auf die Belästigungen unangemessen lange bis zum 5. Juni 1979 verzögert.

2. Soweit das Berufungsgericht einen wichtigen Grund zur fristlosen Kündigung wegen der behördlichen Beanstandungen des Metzgereibetriebes, von denen nur noch der Streit um die ordnungsgemäße Entwässerung von Belang ist, verneint hat, beruht seine Auffassung auf einer das tatrichterliche Ermessen überschreitenden fehlerhaften Wertung des Gutachtens des Sachverständigen Blaumeiser vom 9. Juli 1980, welches nach einer Ortsbesichtigung am 3. Juni 1980 erstattet worden ist. Der Sachverständige hat nämlich ausgeführt, der Fettabscheider sei mit einer Leistung von 0,5 l pro Sekunde zu klein bemessen, außerdem sei ihm, was unstreitig ist, kein Schlammfang vorgeschaltet. Beide Faktoren seien für die Verstopfung der Entwässerungsanlage ursächlich. Der Schlammfang, nicht wie das Berufungsgericht unzutreffend akzentuiert, der Fettabscheider hätte täglich gereinigt werden müssen. Bei - wie hier - fehlendem Schlammfang hätte, so hat der Sachverständige unmißverständlich dargelegt,

selbst eine tägliche Reinigung des Fettabscheiders die Verstopfung der Entwässerungsanlage nicht verhindert, sondern nur verzögert.

Die Verwaltungsbehörden haben die Betriebsräume daher zu Recht beanstandet und Abhilfe verlangt. Die Pachtsache war, auch wenn das Gewerbeamt noch kein Betriebsverbot ausgesprochen hatte, mit einem Fehler behaftet, der sie zum vertragsgemäßen Gebrauch - Metzgerei mit Schlachtung - ungeeignet machte. Darin unterscheidet sich der vorliegende Fall von dem Sachverhalt, der dem Senatsurteil vom 10. Juli 1968 - VIII ZR 180/66 (= WM 1968, 1306) zugrunde liegt. In dem damals entschiedenen Fall war eine behördliche Beschränkung des Gebrauchs erst für die Zeit nach Vertragsablauf zu erwarten. Hier mußte damit für den Fall mangelnder Abhilfe unmittelbar gerechnet werden. Außerdem war der vertraglich vorgesehene Gebrauch auch unabhängig von behördlichen Maßnahmen beeinträchtigt. Unter diesen Umständen kommt ein Recht der Beklagten zur außerordentlichen Kündigung gemäß § 542 BGB, das kein Verschulden voraussetzt, in Betracht. Wichtigster Fall einer völligen oder teilweisen Störung des vertragsgemäßen Gebrauchs im Sinne dieser Vorschrift ist nämlich das Auftreten eines Sachmangels. Gemessen am Vertragszweck war die Beeinträchtigung der Pachtsache auch nicht nur unerheblich. Dem Erfordernis einer Abhilfefristbestimmung gemäß § 542 Satz 2 BGB ist durch Bezugnahme auf die behördliche Verfügung vom 17. November 1978 im Anwaltsschreiben vom 19. Januar 1979

genügt worden. In diesem Anwaltsschreiben heißt es ausdrücklich, "die vom Gewerbeaufsichtsamt gesetzten Fristen kennt Ihr Mandant". Der Kläger hatte den Brief des Gewerbeaufsichtsamtes in Abschrift erhalten. Er wußte, daß die Beanstandung der Entwässerung ihn anging und Mängelbeseitigung durch eine Fachfirma bis 1. März 1979 verlangt war.

Waren die Beklagten danach zur Kündigung berechtigt, so kommt es für die Entscheidung des Rechtsstreits nicht darauf an, welche Motive und Überlegungen sie sonst zu dem Schritt veranlaßt haben, insbesondere kann ihnen in Anbetracht der fortbestehenden Mangelhaftigkeit des Pachtbetriebes rechtsmißbräuchliches Verhalten nicht angelastet werden.

3. Wegen des Kündigungsrechts der Beklagten gemäß § 542 BGB bedarf es keiner weiteren tatsächlichen Feststellungen. Auf die von der Revision erhobene allgemeine Rüge der Verletzung materiellen Rechts konnte der erkennende Senat deshalb in der Sache selbst entscheiden und das landgerichtliche Urteil wiederherstellen, ohne daß es darauf ankommt, ob den Beklagten ein außerordentliches Kündigungsrecht aus anderen rechtlichen Gesichtspunkten (§§ 554, 554 a, 242 BGB) zustand.

III. Als im Rechtsstreit unterlegene Partei hat der Kläger auch die Kosten des Berufungs- und Revisionsverfahrens zu tragen (§ 91 ZPO).

Braxmaier

Wolf

Dr. Skibbe

Treier

Dr. Brunotte