

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

2337 095

20

MSchG § 3; BGB § 554

§ 3 des Mieterschutzgesetzes, der dem Mieter eine erweiterte Möglichkeit gibt, Verzugsfolgen durch Aufrechnung zu beseitigen, ist als Sondervorschrift für die Mietaufhebungsklage im Falle des § 554 BGB außerhalb des Bereichs des Mieterschutzes nicht entsprechend anzuwenden.

BGH Urt. v. 2. Juni 1959 - VIII ZR 20/59 - OLG Nürnberg

er k ü n d e t
am 2. Juni 1959

Justizangestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

des Facharztes der Röntgenologie Dr. med. Willi L. [REDACTED]
in N. [REDACTED], B. [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten, Berufungsklägers und Revisionsklägers,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

die Ehefrau Maria S. [REDACTED] in M. [REDACTED], Franz-J. [REDACTED]-Straße [REDACTED],
Klägerin, Berufungsbeklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 2. Juni 1959 unter Mitwirkung
des Senatspräsidenten Dr. Großmann und der Bundesrichter
Artl, Dr. Spieler, Dr. Dorschel und Dr. Messner

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 2. Zivil-
senats des Oberlandesgerichts in Nürnberg
vom 25. November 1958 wird auf Kosten des
Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

30

- 2 -

Tatbestand:

Am 1. November 1949 schlossen die Parteien einen notariell beurkundeten von ihnen als Pachtvertrag bezeichneten Vertrag, der folgende Vereinbarungen enthielt:

Die Klägerin "verpachtete" ihr in N [REDACTED] B [REDACTED] straße
● gelegenes Ruinengrundstück an den Beklagten zum Zweck der Errichtung eines Arzthauses mit Erd- Ober- und Dachgeschoß sowie Waschhaus und Garage. Die Schutträumung sowie die Bebauung des Grundstückes sollte ausschließlich Sache des "Pächters" sein und auf dessen Kosten erfolgen. Der Beklagte sollte in seiner Eigenschaft als Pächter nach außen hin als Bauherr auftreten und auch alle Risiken und Kosten übernehmen. Das Pachtverhältnis begann sofort und sollte bis 1. Juli 1960 laufen. Eine Verlängerung war vorgesehen. Als jährlicher Pachtzins war ein Betrag von 3450 DM vereinbart. Er sollte vierteljährlich im voraus entrichtet werden. Die Zahlung sollte jedoch erst im Zeitpunkt der Bezugsreife des vorgesehenen Gebäudes spätestens am 1. Juli 1950 beginnen. In Abschnitt II Nr. 5 vereinbarten die Parteien ein außerordentliches Kündigungsrecht folgenden Inhalts:

"Abgesehen von den gesetzlichen außerordentlichen Kündigungsgründen kann das Pachtverhältnis seitens der Verpächterin mit sofortiger Wirkung gelöst werden, wenn

- a) der Pachtzins oder Teile desselben nicht innerhalb 2 Wochen nach Fälligkeit und erfolgter Mahnung bezahlt wird.
- b) "

In Abschnitt III räumte die Klägerin dem Beklagten ein Vorkaufsrecht ein. In Abschnitt IV trafen die Parteien



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

folgende ein Ankaufsrecht näher regelnde Bestimmung:

"Dem Pächter wird seitens der Verpächterin das Recht eingeräumt, das Pachtgrundstück während der Dauer des Pachtverhältnisses zu dem angemessenen Zeitwert für den Grund und Boden, nicht auch für die von dem Pächter errichteten Gebäulichkeiten, zu erwerben.

Die Verpächterin verpflichtet sich hiermit dem Pächter gegenüber zu diesem seinerzeitigen Verkauf des Pachtgrundstückes an Letzteren nach mindestens 5 jähriger Pachtdauer.

..... "

Die Höhe des Grundstückspreises war einer Einigung der Vertragsparteien vorbehalten. Jedoch war für den Fall, daß eine Einigung nicht zustande käme, vorgesehen, daß sich die Parteien einem Schiedsgutachten unterwerfen würden. Sollte das Pachtverhältnis jedoch enden, ohne daß der Beklagte von diesem Ankaufsrecht Gebrauch gemacht haben würde, so sollte ihm der Wert des Gebäudes vergütet werden. Die Feststellung des Wertes, bemessen nach dem Zeitpunkt der Vertragsbeendigung, sollte durch einen von der Industrie- und Handelskammer in Nürnberg zu bestimmenden Sachverständigen erfolgen.

Das im Vertrage vorgesehene Gebäude hat der Beklagte errichtet, nachdem er in erheblichem Umfange Bankkredit in Anspruch genommen hatte. Einen Teil der Räume hat er für seine ärztliche Praxis herrichten lassen. Ein anderer Teil wird von ihm bewohnt. Seinen ursprünglichen Plan, im Hause eine Privatklinik einzurichten, hat er jedoch nicht durchgeführt. Stattdessen befindet sich im Hause ein Fremdenheim.

Obwohl das ursprünglich nicht vorgesehen war, hat die Klägerin das Grundstück zur Sicherung für Realkredite zur

Verfügung gestellt, so daß es heute in erheblichem Umfange belastet ist. Da der Beklagte auch seinen Verpflichtungen zur Zahlung der Zinsen und Amortisationen nicht pünktlich nachkam, mußte die Klägerin, um eine Zwangsversteigerung zu vermeiden, selbst für die Tilgung und Verzinsung Sorge tragen und mußte schließlich durch Umschuldung verschiedener Kredite eigene Verpflichtungen übernehmen.

Da der Beklagte auch den Pachtzins nicht regelmäßig zahlte und schließlich mit einem Betrage von 2342,36 DM in Rückstand geriet, kündigte die Klägerin mit Schreiben vom 11. Dezember 1957 nach Abschnitt II Nr. 5 des Vertrages mit sofortiger Wirkung. Am 20. Januar 1958 reichte sie alsdann Klage ein mit dem Antrag auf Verurteilung des Beklagten, das Anwesen in N[REDACTED] B[REDACTED]straße ● zu räumen und an die Klägerin herauszugeben. Der Beklagte hat die Räumung verweigert und den Standpunkt vertreten, die Kündigungsklausel in Abschnitt II Nr. 5 des Vertrages verstoße gegen die guten Sitten und sei deshalb nichtig, auch stehe dem Räumungsverlangen der Klägerin die Einrede der allgemeinen Arglist entgegen. In der Klagebeantwortung hat er erklärt, er rechne mit seinen Gegenansprüchen wegen Vergütung des Gebäudewertes gegen die Pachtzinsforderung der Klägerin auf.

Das Landgericht hat den Beklagten antragsgemäß zur Räumung verurteilt. Seine Berufung hatte keinen Erfolg. Mit der Revision, deren Zurückweisung die Klägerin begehrt, verfolgt der Beklagte seinen Antrag auf Abweisung der Klage weiter.

Entscheidungsgründe:

Das Berufungsgericht hat der Klägerin einen Anspruch gegen den Beklagten auf Räumung und Herausgabe des ihr gehörigen Anwesens zugebilligt. Seiner Entscheidung konnte im Ergebnis beigetreten und seinen Ausführungen im wesentlichen gefolgt werden. Da der Sachverhalt, worauf das Berufungsgericht zutreffend hinweist, keine Anhaltspunkte dafür bietet, daß hinsichtlich des Vertrages, aus dem der Räumungsanspruch hergeleitet wird, Dissens oder Nichtigkeit wegen begründeter Anfechtung vorliegen könnte - der Beklagte hat sein diesbezügliches Vorbringen aus dem ersten Rechtszuge nicht wiederholt -, kann es dahingestellt bleiben, ob der Beklagte bei Nichtigkeit des Vertrages das Grundstück nicht ebenfalls zu räumen hätte. Es kann auch keine Rede davon sein, daß die Vollwirksamkeit des Vertrages etwa durch die in Abschnitt II Nr. 3 enthaltene Schiedsgutachterklausel in Frage gestellt werden könnte. Der von der Revision in der mündlichen Verhandlung vorgetragene Ansicht, daß diese Vereinbarung eine nach § 3 WährG genehmigungsbedürftige Wertsicherungsklausel darstelle, kann nicht gefolgt werden. Die Parteien haben an dieser Stelle des Vertrages lediglich bestimmt, daß sie sich dem Gutachten eines Sachverständigen unterwerfen, falls der Pachtpreis infolge wesentlicher Veränderungen im Wertmaßstab den angemessenen Zeitwert unterschreiten sollte. Diese Fassung der Klausel bietet keinen Anhaltspunkt dafür, daß der Gutachter seine Entscheidung nach dem Kurs einer anderen Währung oder nach dem Preise oder einer Menge von Feingold oder von anderen Gütern oder Leistungen bemessen soll, wie das in § 3 aaO vorausgesetzt ist. Diese Vertragsbestimmung, die auf den angemessenen Mietzeitwert abstellt, unterscheidet sich wesentlich

von anderen Vereinbarungen, die wegen sachfremder Beziehung der Pacht- oder Mietzinsbestimmung in BGHZ 14, 306 und in den Urteilen des Senats vom 29. Januar 1957 - VIII ZR 204/56 -, 10. Oktober 1958 - VIII ZR 117/57 - und 25. November 1958 - VIII ZR 188/57 - gemäß § 3 WährG beanstandet worden sind (vgl. auch Urteil des erkennenden Senats vom 21. Oktober 1958 - VIII ZR 1/58). Es braucht daher nicht darauf eingegangen zu werden, wie das Klagebegehren zu beurteilen wäre, wenn der Vertrag unter dem Gesichtspunkt des § 3 WährG als schwebend unwirksam zu betrachten wäre.

Ist somit von der Gültigkeit des Vertrages vom 2. November 1949 auszugehen, so war in erster Reihe zu prüfen, ob das Räumungsverlangen der Klägerin mit der Eigenart dieses Vertrages im Einklang steht. Die von den Parteien gewählte Bezeichnung als Pachtvertrag ist für die rechtliche Beurteilung nicht bindend. Sie ist auch insoweit unzutreffend, als es sich um ein Vertragsverhältnis handelt, in welchem eine Reihe von verschiedenartigen rechtlichen Beziehungen der Parteien ihre Regelung gefunden haben. Dem Beklagten ist nicht nur das Recht eingeräumt, das Trümmergrundstück der Klägerin zur Errichtung eines Gebäudes zu nutzen. Ihm steht nach dem Verträge auch ein Vor- und ein Ankaufsrecht zu. Im voraus ist auch geregelt, wie sich seine Vergütung für den Wiederaufbau des Gebäudes zu bemessen hat. Die Ansicht des Berufungsgerichts, daß die Lösung des Vertragsverhältnisses nach pacht- bzw. mietrechtlichen Bestimmungen, nämlich durch eine Kündigung zu erfolgen hatte, ist jedoch frei von Rechtsirrtum, denn im Vordergrund steht die Überlassung eines Grundstückes zur Nutzung. Ob der Vertrag im Hinblick darauf, daß der Beklagte nach Errichtung des Gebäudes auch selbst darin wohnen sollte, neben den pachtrechtlichen auch noch mietrechtliche Elemente enthält, kann dahinstehen,

da es hierfür bei den zu entscheidenden Fragen nicht ankommt. Soweit zu prüfen war, ob sich der Beklagte auf Mieterschutzbestimmungen berufen kann, ist es für die rechtliche Beurteilung nicht von Bedeutung, ob Pacht oder Miete anzunehmen ist (§ 36 MSchG). Dahinstehen kann auch, wie das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt hat, ob die Verpachtung des Trümmergrundstücks zum Zwecke der Bebauung als reine Grundstückspacht oder als Raum- oder Gebäudepacht aufzufassen ist. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts werden die Räume des streitigen Anwesens zum größten Teile gewerblich genutzt, so daß ein gemischter Vertrag anzunehmen ist. Da das Berufungsgericht aber festgestellt hat, daß der Mietwert der Wohnräume auf alle Fälle nicht ein Drittel des gesamten Pachtzinses erreicht, und da das Pacht- oder Mietverhältnis vor dem 1. August 1955 begründet worden ist, sind auch gemäß dem hier anzuwendenden § 5 GRMG in der Fassung vom 25. Juni 1952 und vom 26. Dezember 1954 die Wohnräume von einem etwa in Frage kommenden Mieterschutz ausgenommen (§§ 36 Abs. 2, 46 BMG). Gegen diese rechtliche Beurteilung des Berufungsgerichts hat die Revision auch keine Beanstandung erhoben.

1. Das Berufungsgericht ist zu der Auffassung gelangt, der Beklagte könne sich nicht auf eine Sittenwidrigkeit der im Vertrage enthaltenen Kündigungsklausel berufen. Nach seiner Ansicht stellt es keine sittenwidrige Knebelung des Beklagten dar, wenn die Parteien vereinbart haben, daß schon ein einziger Pachtzinsrückstand im Falle des Verzuges des Beklagten genügen sollte, um ein Recht der Klägerin zur fristlosen Kündigung auszulösen. Die Revision hält diese Auffassung für rechtsirrig und ist der Ansicht, das Berufungsgericht hätte berücksichtigen müssen, daß der Beklagte infolge der fristlosen Kündigung Gefahr laufe, die Früchte seiner Aufbauarbeit von einem Tage zum anderen einzubüßen.

Sie meint, daß daher eine solche Bestimmung gegen das Rechtsgefühl aller billig und gerecht denkenden Menschen verstoße.

Das Berufungsgericht geht mit Recht davon aus, daß § 595 BGB der Gültigkeit der Vertragsklausel nicht entgegensteht. Denn § 595 BGB gilt nicht für den Fall der fristlosen Kündigung (Palandt BGB 18. Aufl. § 595 Anm. 1). Im übrigen aber erscheint es nicht unbedenklich, wenn es annimmt, daß die Aufbauleistungen des Beklagten für die anzustellende Beurteilung ganz auszuschneiden hätten. Ebenso ist es nicht angängig, in diesem Zusammenhang das spätere vertragswidrige Verhalten des Beklagten heranzuziehen. Denn die Frage nach einem etwaigen Sittenverstoß der zur Beurteilung stehenden Vertragsklausel darf nur nach dem Zeitpunkt des Vertragsschlusses beurteilt werden. Auf der anderen Seite läßt die Revision außer acht, daß die Vertragsklausel nur eine Abwandlung des gesetzlichen außerordentlichen Kündigungsrechts des § 554 BGB darstellt, der das Recht zur fristlosen Kündigung an die Voraussetzung knüpft, daß der Mieter für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung des Mietzinses oder eines Teiles des Mietzinses in Verzug ist. Gemessen an den Folgen, daß eine fristlose Kündigung in jedem Falle für den Beklagten den Verlust seiner Aufbauarbeit und die Verlegung seiner ärztlichen Praxis bedeutete, unterscheiden sich die Voraussetzungen des gesetzlichen außerordentlichen Kündigungsrechts von denen des vertraglichen nicht wesentlich. Es spricht daher manches für die Ansicht des Berufungsgerichts, daß der dem Beklagten auferlegte Zwang, bei Vermeidung einer fristlosen Kündigung binnen zwei Wochen nach Mahnung den Pachtzins von 862 DM aufzubringen, kein Opfer bedeute, welches unter allen Umständen dem sittlichen Empfinden widerspräche und auf seiten der Klägerin eine verwerfliche Gesinnung verraten würde. Die Frage bedarf

jedoch keiner abschließenden Erörterung, da das Berufungsgericht festgestellt hat, daß auch die Voraussetzungen des § 554 BGB gegeben sind. Der Pachtzinsrückstand betrug im Zeitpunkt der Kündigung bereits 2342,36 DM, übersteigt somit den für zwei Vierteljahre zu entrichtenden Pachtzins von 1725 DM nicht unerheblich. Soweit in § 554 BGB Verzug vorausgesetzt wird, fehlt es an dieser Voraussetzung nicht, da sich bei den Pachtzinszahlungen die regelmäßige Leistung nach dem Kalender bestimmt also eine Mahnung nicht erforderlich war (§ 284 BGB), der Beklagte sich auch gemäß § 279 BGB nicht auf mangelndes Verschulden berufen kann (RGZ 75, 335; 106, 177, 181). Von der Gültigkeit der Vertragsklausel in Abschn. II, 5 hing somit die Wirksamkeit der fristlosen Kündigung nicht ab. Sie konnte jedoch davon beeinflusst werden, ob im Hinblick auf die Abwicklung des Vertragsverhältnisses etwa in dem Verhalten der Klägerin eine Treuwidrigkeit zu erblicken war, welche die Kündigung als unzulässige Rechtsausübung erscheinen läßt.

2. Die Einwendung des Beklagten, daß die Klägerin mit der fristlosen Kündigung gegen Treu und Glauben verstoßen habe, und daß aus diesem Grunde der Kündigung die Wirksamkeit abzusprechen sei, hat das Berufungsgericht nicht für begründet erachtet. Es hat hierzu ausgeführt, die Kündigung habe den Beklagten keineswegs überrascht. Im Gegenteil habe die Klägerin größtes Entgegenkommen gezeigt, die Rückstände zunächst eingeklagt und versucht, sie zwangsweise beizutreiben, ehe sie zu einer Kündigung übergegangen sei. Dem Umstande, daß der Beklagte das wertvolle Gebäude errichtet habe, stehe die Tatsache gegenüber, daß die Klägerin gezwungen gewesen sei, einen großen Teil der Zins- und Amortisationszahlungen selbst zu leisten, um eine Zwangsvollstreckung, die den Beklagten selbst sehr hart getroffen hätte, zu vermeiden.

Im ganzen habe sie 25000 DM aus eigenen Mitteln aufgebracht. Ferner hat das Berufungsgericht auf den bereits erörterten Umstand hingewiesen, daß die Klägerin ohne vertraglich verpflichtet gewesen zu sein, das Grundstück für Belastungen zur Verfügung gestellt, selbst eine Umschuldung in die Wege geleitet habe und durch das Verhalten des Beklagten in wirtschaftliche Schwierigkeiten gekommen sei.

Die Ausführungen des Berufungsgerichts lassen einen Rechtsirrtum nicht erkennen. Es ist der Revision, die die Rechtsauffassung des Berufungsgerichts bekämpft, zwar zuzugeben, daß jeder Dauervertrag, so auch ein auf lange Jahre abgeschlossener Pachtvertrag, mit dem eine Aufbauverpflichtung verbunden ist, ein besonderes Treuverhältnis zwischen den Vertragsparteien begründet (RGZ 150, 232, 235). Gegen diese besondere Treuverpflichtung hat jedoch die Klägerin nicht verstoßen. Im Gegenteil ist es nach den Feststellungen des Berufungsgerichts gerade der Beklagte gewesen, der durch sein Verhalten die Abwicklung des Vertrages erschwerte und die Klägerin in die Lage gebracht hat, daß sie keinen anderen Ausweg sah, als den Vertrag zu kündigen, um sich vor erheblichen wirtschaftlichen Schwierigkeiten zu bewahren. Dieses Recht zur Kündigung muß der Klägerin auch für den Fall zugestanden werden, daß der Beklagte, wie die Revision geltend macht, unverschuldet in eine Notlage geraten sein sollte. Denn einer solchen Möglichkeit hatte die Klägerin, wie bereits erörtert, ehe sie sich zur Lösung des Vertrages entschloß, durch ihr Verhalten bereits in weitgehendem Maße Rechnung getragen. Die Grundsätze von Treu und Glauben zwingen nicht zu der Forderung, daß die Klägerin, nur um den Beklagten vor Schaden zu bewahren, den er nach seiner Darstellung nicht verschuldet haben will, noch größere Vermögensopfer auf sich nehmen müßte. Bei Berücksichtigung des

großen Entgegenkommens, das die Klägerin bereits gezeigt hat, kann daher nicht davon die Rede sein, daß sie durch die fristlose Kündigung arglistig gehandelt hätte. Wenn das Berufungsgericht den einzelnen Beweisanträgen des Beklagten mit denen die unverschuldete Notlage dargelegt werden sollte, nicht nachgegangen ist, so kann darin ein Rechtsverstoß nicht erblickt werden. Es kann in rechtlicher Hinsicht nicht darauf ankommen, ob die bedauerliche Tatsache zutrifft, daß die Ehefrau des Beklagten an einem unheilbaren Leiden erkrankt und gestorben ist, und ob aus diesem Grunde die in Aussicht genommene Klinik nicht eröffnet werden konnte. Ebensowenig konnte die Entscheidung durch die von der Revision in Bezug genommenen Behauptungen des Beklagten beeinflusst werden, daß der Beklagte erhebliche Zahlungen an seine Gläubiger leiste, und daß ihm deshalb monatlich nur 450 DM als Unterhalt für seine Familie verblieben.

Die Revision kann auch nicht mit Erfolg geltend machen, das Berufungsgericht habe die Behauptungen des Beklagten im Schriftsatz vom 14. März 1958 übergangen, er habe selbstverständlich auf alle Hypotheken Zahlungen geleistet, die entweder als Tilgung oder als Zinszahlung verbucht worden seien. Auch wenn man berücksichtigt, daß sich der Beklagte erboten hat, die Zahlungsanweisungen vorzulegen, und daß er sich auf Auskünfte der bayerischen Landesbausparkasse und der Nürnberger Lebensversicherung bezogen hat, liegt kein Verfahrensverstoß des Berufungsgerichts vor. Die Klägerin hat mit ihrem Schriftsatz vom 12. Mai 1957 eine ins einzelne gehende Aufstellung über die Zahlungen, die sie selbst auf Zinsen und Amortisationen der Grundpfandrechte geleistet hat, vorgelegt. Demgegenüber brauchte das Berufungsgericht das ganz allgemein gehaltene Vorbringen des Beklagten, aus dem sich nicht einmal ergab, daß er die Zahlungen der Klägerin

bestreiten wolle, nicht zu beachten. Nach den Grundsätzen der Zivilprozeßordnung wäre es Pflicht des Beklagten gewesen, ebenfalls eine genaue Übersicht einzureichen, aus der sich ergeben hätte, welche Zahlungen zu leisten waren, und ob und wann er diese geleistet habe.

Hätte die Klägerin dem Beklagten wegen der Pachtzinsrückstände Stundung gewährt, so hätte das, wie der Revision zuzugeben ist, für die Frage erheblich sein können, ob der Beklagte mit den Pachtzinszahlungen überhaupt in Verzug geraten war. Gleichwohl kann die Revision mit der Rüge, das Berufungsgericht habe ein entsprechendes Vorbringen des Beklagten in den Schriftsätzen vom 18. Februar und 14. März 1958 unbeachtet gelassen, keinen Erfolg haben. Denn an den angegebenen Stellen hat der Beklagte lediglich ausgeführt, aus dem ganzen Verhalten der Klägerin sei zu entnehmen gewesen, daß sie zu einer Stundung der Pachtzinsen bereit gewesen sei. Dieses Vorbringen enthält in tatsächlicher Hinsicht keine schlüssige Begründung für eine Stundung. Wenn der Beklagte sich mit Erfolg hätte auf Stundung des Pachtzinses berufen wollen, so hätte er die einzelnen Tatsachen angeben müssen, aus denen sich ein Schluß auf eine stillschweigende Erklärung der Klägerin, den Pachtzins stunden zu wollen, ergeben konnte. Diese Behauptungspflicht oblag ihm umsomehr, als die Klägerin nach den Feststellungen des Berufungsgerichts den Pachtzins sogar eingeklagt hat, ein Umstand, der zunächst einmal gegen eine stillschweigende den Umständen zu entnehmende Stundung der Klägerin spricht.

3. Ohne Rechtsirrtum hat das Berufungsgericht auch die im Schriftsatz des Beklagten vom 18. Februar 1958 (Klagebeantwortung) enthaltene Erklärung, er rechne vorsorglich mit seinem Befreiungsanspruch und seinem Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung gegen die Pachtzinsansprüche

der Klägerin auf, für unerheblich erachtet. Die gegen diese Rechtsansicht erhobenen Angriffe der Revision sind nicht begründet.

Mit dem zur Aufrechnung gestellten Gegenanspruch ist offensichtlich der in Abschnitt IV Abs. 5 des "Pachtvertrages" geregelte Anspruch des Beklagten auf Ersatz der in das Gebäude investierten Vermögenswerte gemeint. Dieser Anspruch entsteht aber nach dem klaren Wortlaut des Vertrages erst nach Beendigung des "Pachtverhältnisses" und unter der Voraussetzung, daß der Beklagte bis dahin das Grundstück nicht etwa käuflich erworben hat. Die Entstehung des Bereicherungsanspruches ist somit gerade durch die Beendigung des Vertrages bedingt. Schon diese Erwägung läßt erkennen, daß die Heranziehung dieses Anspruches zur Aufrechnung gegen Pachtzinsansprüche der Klägerin nicht wieder die Beseitigung der Vertragsauflösung herbeiführen kann, der er gerade seine Entstehung verdankt.

Die von der Revision vertretene Auffassung, die Aufrechnung habe die Wirksamkeit der Kündigung nachträglich beseitigt, steht aber auch nicht in Einklang mit der hier maßgeblichen Bestimmung des § 554 BGB. Denn nach § 554 Abs. 2 BGB muß der Mieter (Pächter) vor der Kündigung in der Lage gewesen sein, sich durch Aufrechnung von seiner Schuld zu befreien. Das aber war, wie das Berufungsgericht zutreffend erkannt hat, hier gerade nicht der Fall, weil, wie bereits erörtert, der Bereicherungsanspruch überhaupt nur entstehen konnte, wenn die Kündigung wegen Pachtzinsrückständen erfolgt war und in ihrer Wirksamkeit nicht mehr angetastet werden konnte. Bei dieser Sachlage kann es dahingestellt bleiben, ob, nachdem die Kündigung bereits mit Schreiben vom 11. Dezember 1957 ausgesprochen worden war, die erst im Schrift-

satz vom 18. Februar 1958 erklärte Aufrechnung noch als unverzüglich anzusehen ist. Auch die von der Revision angeregte Erwägung, ob etwa der dem § 3 MSchG zugrundeliegende rechtspolitische Gedanke auf die Fälle des § 554 BGB anzuwenden ist, kann ihr nicht zum Erfolg verhelfen. In § 3 aaO ist zwar ausgesprochen, daß eine Aufhebung des Mietverhältnisses nicht mehr zulässig ist, wenn bis zum Ablauf eines Monats seit Erhebung der Klage der Mieter eine gegenüber der Mietsforderung zulässige Aufrechnung erklärt. Hier ist also nicht vorausgesetzt, daß die Befreiung durch Aufrechnung schon vor Klageerhebung möglich gewesen ist. § 3 MSchG ist indes eine Sondervorschrift, die nur im Bereiche des Mieterschutzgesetzes für die dort vorgesehene besondere Mietaufhebungsklage gilt (vgl. hierzu auch Staudinger BGB 11. Aufl. § 554 Nr. 20; Bettermann MSchG § 3 Nr. 319; Palandt BGB 18. Aufl. § 554 Anm. 6; Roquette Mietrecht 4. Aufl. S. 315, 316). Eine Ausdehnung auf Räume oder Grundstücke, die nicht dem Mieterschutz unterliegen, ist daher im Hinblick auf die andersartige positive Regelung, die das außerordentliche Kündigungsrecht in § 554 BGB gefunden hat, nicht möglich. Aber selbst, wenn man eine ausdehnende Anwendung des § 3 MSchG in Erwägung ziehen wollte, so wäre das im vorliegenden Falle aus denkgesetzlichen Gründen nicht gestattet. Denn, wie bereits erörtert, könnte die Heranziehung der erst nach der Kündigung entstandenen Bereicherungsforderung des Beklagten, die dem Betrage nach nicht einmal schlüssig dargelegt und überdies nach Abschnitt IV des Vertrages der Parteien erst noch durch Schiedsgutachten zu ermitteln ist, schon deshalb nicht zur Beseitigung der Kündigung führen, weil sie hinsichtlich ihrer Entstehung gerade die Wirksamkeit der Vertragsauflösung voraussetzt. Unter diesen Umständen kann dahingestellt bleiben, ob überhaupt die in § 3 MSchG bestimmte Monatsfrist für die Erklärung der Aufrechnung gewahrt ist. Denn hier wäre in Betracht zu ziehen, daß bei entsprechender

Anwendung des § 3 aaO die Monatsfrist nicht vom Zeitpunkte der Klageerhebung - es handelt sich nicht um eine Mietaufhebungs-, sondern um eine Räumungsklage -, sondern vom Zeitpunkte der Kündigung ab zu berechnen wäre.

Ist danach mit dem Berufungsgericht von der durch eine wirksame Kündigung herbeigeführten Beendigung des Vertragsverhältnisses auszugehen, so konnte die Revision keinen Erfolg haben. Sie war daher mit Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Großmann

Artl

Dr. Spieler

Dr. Dorschel.

Dr. Messner