

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 28/64

URTEIL

Verkündet am
28. April 1965
Klett,
Justizobersekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Baustoffgroßhändlers August W [REDACTED] in N [REDACTED]
[REDACTED] Westf., B [REDACTED] weg [REDACTED]

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

Günter P [REDACTED] in R [REDACTED] /Krs. B [REDACTED],

Klägers und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 28. April 1965 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger sowie der Bundesrichter Artl, Dr. Dorschel, Dr. Messner und Normann

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm/Westf. vom 26. November 1963 wird auf Kosten des Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Zum Zwecke der Ausbeutung von Diabasgestein verpachtete die ursprüngliche Klägerin, die während des Rechtsstreits verstorbene Mutter des jetzigen Klägers, dem Beklagten ihre Grundstücke Flur 6, Parzellen 35 und 49 in der Gemarkung Rösenbeck. Der schriftliche Pachtvertrag vom 26. Januar 1959 enthält u.a. folgende Bestimmungen:

"§ 2

...
Eine Kündigung von seiten der Verpächterin kann nur erfolgen, wenn der Pächter mindestens sechs Monate mit seinen Zahlungen im Verzug ist. Die Kündigung hat durch eingeschriebenen Brief zu erfolgen und tritt einen Monat nach der Zustellung der Kündigung in Kraft.

§ 6

Die Verpächterin erhält von dem Pächter als Entgelt einen festen Pachtzins je Jahr, gerechnet vom 1. Januar 1959 in Höhe von 2 400,-- DM ...

Dieser Betrag stellt eine Mindestabgabe dar, unabhängig von einer Entnahme von verwertbarem Material. Die Abrechnung hat zum Quartalsschluß zu erfolgen.

Sofern Bruchzins gezahlt wird, erfolgt die Abrechnung ebenfalls am Quartalschluß.

Bei Entnahme von verwertbarem Gesteinsmaterial aus den einzelnen Flurstücken wird ein Tonnenpachtzins gezahlt, und zwar je Tonne lose Masse verwertbare Steine DM 0,20 (20/100).

Der gezahlte Tonnenpachtzins wird gegen den festen Jahrespachtzins aufgerechnet, so daß bei Rohrentnahme über den festen Jahrespachtzins hinaus der Tonnenpachtzins Anwendung findet. Ein Betrag in Höhe des vereinbarten Jahrespachtzinses ist vom Pächter in jedem Falle je Jahr an die Verpächterin zu zahlen, auch wenn der gesamte gezahlte Tonnenpachtzins für entnommenes Material je Jahr den Jahrespachtzinsbetrag nicht erreicht.

§ 8

Bruchzinsabrechnung hat monatlich zu erfolgen und ist bis spätestens 30. des der Abfuhr folgenden Monats der Verpächterin mit dem fälligen Betrag zu übersenden."

Im ersten Pachtjahr ließ es die Verpächterin zu, daß der Beklagte den festen Pachtzins - der "Tonnenpachtzins" erreichte den Betrag des festen Zinses während der ganzen Dauer des Pachtvertrages nicht - am Jahresende zahlte. Dann (im Juli 1960) fand eine Besprechung des Beklagten mit dem jetzigen Kläger statt, deren Inhalt zwischen den Parteien streitig ist. Der Beklagte zahlte ^{aber} daraufhin den festen Pachtzins vierteljährlich, den bis Juli 1960 aufgelaufenen Teil in einer Summe. Er schrieb an seine Unterpächterin, die Firma Steinhagen, die vertraglich verpflichtet war, den Beklagten von seinen Pachtzinsverpflichtungen gegenüber der Verpächterin zu befreien, am 6. Juli 1960 wie folgt:

"Herr Günter P., Sohn der Frau K., erschien stellvertretend für seine Mutter und verlangte die Auszahlung des halben Jahrespachtzinses und für die Zukunft sogar 1/4-jährlich. Nach Ansicht der Grundstückseigentümerin ist unter Quartalsschluß jeweils 1/4 Jahr zu verstehen. Von dieser Vorstellung sei die Eigentümerin auch bei Vertragsabschluß ausge-



gangen. Ich habe mich schließlich dieser Auslegung angeschlossen und einer vierteljährlichen Abrechnung für die Zukunft zugestimmt, da es im wesentlichen auch ohne besondere Bedeutung ist, ob Abrechnung viertel- oder ganzjährlich erfolgt.

Da das erste Halbjahr bereits abgelaufen ist, habe ich Bezahlung bis zum 10.7. zugesagt. Ich bitte Sie, mir bis zu diesem Zeitpunkt den Betrag von DM 1.200,-- zur Verfügung zu stellen ..."

Im Jahre 1962 stellte er die vierteljährlichen Zahlungen ein und leistete den Pachtzins, obwohl die Verpächterin mit Kündigung gedroht hatte, erst am 28. Dezember 1962. Inzwischen hatte die Verpächterin durch eingeschriebenen Brief vom 23. Oktober 1962 gekündigt. Der Beklagte vertrat den Standpunkt, der Pachtvertrag sei dahin auszuulegen, daß der feste Pachtzins in einer Summe am Jahresende zu zahlen sei. Der an die Unterpächterin gerichtete Brief sei ein "Zweckschreiben" gewesen und in dieser Fassung nur deshalb geschrieben worden, um die Unterpächterin zur vierteljährlichen Zahlung zu bewegen, die er, der Beklagte, der Verpächterin nur aus Entgegenkommen geleistet habe.

Die Verpächterin klagte auf Räumung. Sie obsiegte in beiden Vorinstanzen. Mit der Revision, deren Zurückweisung der Kläger begehrt, verfolgt der Beklagte seinen Antrag auf Klagabweisung weiter.

Entscheidungsgründe:

I. Nach §§ 551, 581 Abs. 2 BGB ist der Pachtzins nach dem Ablauf der einzelnen Zeitabschnitte zu entrichten, für die er bemessen ist. Das gilt jedoch nach § 551 Abs. 2 BGB nicht für den Pachtzins, der für ein Grundstück zu zahlen ist. Hier ist der Miet(Pacht)zins nach dem Ablauf je eines Kalendervierteljahres (am 1. Werktage des folgenden Monats)

zu entrichten, sofern er nicht nach kürzeren Zeitabschnitten bemessen ist. Diese Regel gilt auch dann, wenn der Miet- (Pacht-) zins für eine bestimmte Zeit von mehr als einem Vierteljahr bemessen ist (einhellige Ansicht; s. BGB RGRK 11. Aufl. § 551 Anm. 4; Staudinger, BGB 11. Aufl. § 551 Randanmerkung 9b m.w.N.). Grundsätzlich hatte daher der Beklagte den Pachtzins nachträglich am 1. Werktag nach Quartalsschluß zu zahlen. Tat er das nicht, so geriet er, falls die Vertragsparteien nichts anderes vereinbart hatten, in Verzug. Das wiederum hatte gemäß § 2 des Pachtvertrages zur Folge, daß die Verpächterin nach Ablauf von 6 Monaten durch eingeschriebenen Brief kündigen konnte. Eine solche Kündigung ist dem Beklagten Ende Oktober 1962 zugegangen. Sie wurde, da der Beklagte für das Jahr 1962 erst am 28. Dezember 1962 die Jahrespacht in einer Summe geleistet hat, wirksam, falls die Voraussetzungen des Verzuges beim Eingang des Kündigungsschreibens gegeben waren.

Der Beklagte beruft sich auf den Pachtvertrag, dem er entnehmen will, daß die Jahrespacht nur in einer Summe zum Jahresende gezahlt werden mußte. Da § 551 Abs. 2 BGB dispositives Recht darstellt (Staudinger aaO Randanmerkung 24), wäre der Kündigung in der Tat die Grundlage entzogen, wenn eine Vereinbarung der Parteien entsprechend der Behauptung des Beklagten festzustellen wäre. Das Berufungsgericht hat indes den Pachtvertrag im Sinne der Klägerin ausgelegt. Es hat sich dabei auf den Wortlaut des Vertrages und auf das Schreiben des Beklagten an seine Unterpächterin vom 6. Juli 1960 bezogen.

II. Die Revision greift in erster Linie die Auslegung des Berufungsgerichts an. Sie meint, aus § 6 Satz 3 des Pachtvertrages: "Die Abrechnung hat zum Quartalsschluß zu erfolgen" habe das Berufungsgericht zu Unrecht entnommen, die Vertragsparteien hätten damit festlegen wollen, daß

auch die Zahlung des Pachtzinses zu diesem Zeitpunkt stattfinden müsse. Abgesehen davon, daß die Auslegung des Pachtvertrages als die eines Individualvertrages im Revisionsverfahren nur beschränkt nachprüfbar ist, kann es nicht darauf ankommen, ob die Parteien des Pachtvertrages in § 6 die Fälligkeit des Pachtzinses oder nur die Abrechnung, d.h. die Feststellung des Rechtsverhältnisses im Hinblick auf den vereinbarten Tonnenpachtzins regeln wollten. Denn die Bestimmungen des Pachtvertrages hätten nur dann eine spätere Fälligkeit des Pachtzinses als die in § 551 Abs. 2 BGB bestimmte normieren können, wenn sich aus dem Pachtvertrage ergeben würde, daß die Vertragsparteien etwas Derartiges vereinbart haben. Nach dem Inhalt des Vertrages kam nur in Frage, daß der Pachtzins zum jeweiligen Quartalsschluß oder zum Jahresende zu entrichten war. Wenn der Ansicht der Revision gefolgt werden könnte, daß nämlich in § 6 nur die Abrechnung und nicht die Fälligkeit des Pachtzinses geregelt sei, dann gäbe eine solche Auslegung immer noch nichts dafür her, daß nunmehr eine Fälligkeit zum Jahresende zu gelten hätte. Allenfalls wäre der Pachtzins gemäß §§ 581 Abs. 2, 551 Abs. 2 BGB am 1. Werktag nach dem Vierteljahresende zu entrichten gewesen. Die Hinausschiebung der Fälligkeit um diesen Tag würde nichts daran ändern, daß die 6-Monatsfrist des § 2 des Pachtvertrages beim Eingang des Kündigungsschreibens längst verstrichen war.

Daß sich aus dem Pachtvertrage etwas anderes, etwa die Vereinbarung der Fälligkeit zum Jahresende herleiten lasse, zeigt auch die Revision nicht auf. Sie führt aus (Bl. 4 der Revisionsbegründung), die Vertragsparteien hätten in § 6 einen festen Jahrespachtzins vereinbart und demgemäß sei die Regel des § 551 Abs. 1 BGB anzuwenden. Sie will also den Schluß auf die Berechtigung des Beklagten, den festen Jahrespachtzins erst zum Jahresende zu zahlen,

aus der Auslegungsregel des § 551 Abs. 1 BGB gezogen haben. Sie übersieht dabei aber, daß diese Auslegungsregel gemäß § 551 Abs. 2 BGB für Pachtverträge, die sich auf Grundstücke beziehen, nicht gilt.

Überdies legt das Berufungsgericht § 6 des Pachtvertrages dahin aus, daß mit der Festsetzung des Jahrespachtzinses nur die Höhe der Vergütung und nicht ihre Fälligkeit gemeint sei. Diese Auslegung ist möglich und daher für das Revisionsgericht bindend. Denn an beiden Stellen, an denen der Jahrespachtzins genannt wird, ist nicht die Rede davon, daß dieser nachträglich am Ende des Jahres zu entrichten sei. Es spricht sogar vieles für die Auslegung des Berufungsgerichts, so insbesondere die in § 8 des Vertrages über die Entrichtung des Tonnenpachtzinses getroffene Regelung. Wenn dort gesagt wird, die Abrechnung habe jeden Monat zu erfolgen und die Zahlung bis spätestens am 30. des der Abfuhr des entnommenen Materials folgenden Monats, so hätte das Berufungsgericht aus dieser Regelung folgern können, daß die Vertragsparteien auf einen möglichst frühen Fälligkeitstermin hinzielten.

III. Die Revision greift die Auslegung des Berufungsgerichts mit der Verfahrensrüge an, das Berufungsgericht habe das Beweisangebot des Beklagten übergangen, den Sohn der früheren Klägerin, den jetzigen Kläger, darüber zu vernehmen, er habe dem Beklagten bei den Verhandlungen, die zu dem Schreiben vom 6. Juli 1960 führten, ausdrücklich um "Vorschußzahlungen" gebeten. Diese Rüge ist nicht begründet. Die Revision will aus der angeblichen Äußerung des jetzigen Klägers den Schluß gezogen haben, die Parteien seien sich darüber einig gewesen, daß der Pachtzins später als zum Quartalsende zu zahlen sei. Sie läßt bei diesem Vorbringen aber außer acht, daß der Beklagte selbst

in seinem Schreiben an die Unterpächterin ausgeführt hat, er habe sich der Auslegung der Verpächterin hinsichtlich des Pachtzinstermins angeschlossen.

Das Berufungsgericht hat es dem Beklagten nicht abgenommen, daß es sich bei dem Schreiben vom 6. Juli um ein Zweckschreiben gehandelt habe, und daß es in Wirklichkeit bei der bisherigen Zahlungsweise habe bleiben sollen. Zur Begründung hat es ausgeführt, dem Beklagten sei in der mündlichen Verhandlung vorgehalten worden, ein solches Verhalten hätte nur einen Sinn gehabt, wenn er mit dem jetzigen Kläger vor der Abfassung des Schreibens etwa folgendes vereinbart hätte:

"er wolle - ohne vertraglich verpflichtet zu sein - Vorauszahlungen (unverbindlich) machen, müsse aber der Firma S. [REDACTED] gegenüber eine vertragliche Verpflichtung behaupten, damit diese auch zahle, der Sohn bzw. die Klägerin müsse bei einer Rückfrage der Firma S. [REDACTED] das auch "bestätigen", nicht etwa sagen, sie habe nur - ohne vertraglichen Anspruch - "Vorauszahlungen" verlangt, der Inhalt des Briefes sei eine Erfindung des Beklagten."

Nach dem Berufungsurteil hat der Beklagte selbst nicht behaupten können, eine solche Abrede mit dem Sohn der Verpächterin, dem jetzigen Kläger, getroffen zu haben.

Ist aber eine solche Vereinbarung nicht erfolgt, so kam es auf den als übergangen gerügten Beweisantritt nicht mehr an. Die angebliche Äußerung des jetzigen Klägers war durch den Inhalt des Schreibens des Beklagten vom 6. Juli 1960 überholt.

Ist somit der Inhalt des Schreibens vom 6. Juli 1960 nicht widerlegt, so durfte das Berufungsgericht ohne Rechtsirrtum auch das Vorbringen des Beklagten, er habe sich hinsichtlich des Zahlungstermins in einem entschuldbaren Irr-

tum (§ 285 BGB) befunden, als nicht bewiesen ansehen. Es hat daher rechtlich einwandfrei die Voraussetzungen des Verzuges angenommen. Die in dieser Richtung von der Revision vorgebrachte Rüge, bei einem so "wenig glücklich" abgefaßten Vertrage sei es entschuldbar, wenn der Beklagte den Pachtvertrag anders ausgelegt habe als die Verpächterin, ist daher ebenfalls unbegründet. Das Berufungsgericht hat mit Recht angenommen, daß der Beklagte mit der Pachtzinszahlung in Verzug geraten war.

IV. Die Revision war nach alledem mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Haidinger Artl Dr. Dorschel Dr. Messner Mormann