

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

1

VIII ZR 42/64

URTEIL

Verkündet am

28. Juni 1965
Klett, Justiz-
obersekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Gastwirts Günter F. [REDACTED] in D. [REDACTED]/Westf.,
H. [REDACTED] Straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Witwe Irene P. [REDACTED] in H. [REDACTED]/Westf., V. [REDACTED]-
straße [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 28. Juni 1965 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger und der Bundesrichter Dr. Dorschel, Dr. Mezger, Dr. Messner und Mormann für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm/Westf. vom 13. Dezember 1963 wird auf Kosten des Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin ist Eigentümerin des Hauses Datteln, Hohe Straße/Ecke Tiggstraße. Darin befindet sich die Gaststätte "T [REDACTED]". Diese hatte der Beklagte am 30. Mai 1960 unkündbar (§ 2) bis zum 30. September 1965 gepachtet. Der Pachtzins (einschließlich Entgelt für Pächterwohnung) betrug zunächst monatlich 350 DM. Ab 1. Januar 1961 war für jeden über 15 Hektoliter hinaus bezogenen Hektoliter Bier ein Aufschlag von 15 DM zu zahlen (§ 3). Am 30. Mai 1962 kündigte der Beklagte im Einvernehmen mit der Klägerin die Gaststätte zum 31. Mai 1962. Laut Schreiben vom 9. Juni 1962 wurde dabei vereinbart: Die Gaststätte solle bis zur Neuverpachtung geöffnet bleiben und der Beklagte sie führen. Bis dahin sollte der Beklagte der Klägerin für die Pacht verhaftet bleiben, ihr auch für einen ihr etwa sonst aus der vorzeitigen Aufkündigung entstehenden Schaden haftbar sein. Bei der durch die D [REDACTED] Aktienbrauerei vorzunehmenden Neuverpachtung sollte Rücksicht da-

rauf genommen werden, daß der Übergang dazu unter Berücksichtigung der Interessen des Beklagten wegen Veräußerung des Inventars erfolge. Auch vom Beklagten genannte Interessen sollten berücksichtigt werden.

Am 1. Juni 1960 traf der Beklagte mit Albert D. [REDACTED], den er als Pachtnachfolger gewonnen hatte, einen Vertrag über das gesamte Groß- und Kleininventar der Wirtschaft und über Aufwendungen für die Wohnung usw. Insgesamt sollte D. [REDACTED] an den Beklagten 16 000 DM zahlen (Absatz 1). Die Übernahme sollte erst in 2 - 3 Monaten erfolgen (Absatz 2), eine genaue Inventarisierung jedoch innerhalb von 8 Tagen vorgenommen werden (Absatz 5). Die Originalverträge (Absatz 4) sollten von der [REDACTED] getätigt und nach den Richtlinien des Brauereiverbandes geschlossen werden. Zwischen dem Beklagten und D. [REDACTED] kam es dann zu Meinungsverschiedenheiten.

Am 3. Juli 1962 schrieb die Klägerin dem Beklagten, die D. [REDACTED] Brauerei habe bestätigt, daß mit D. [REDACTED] ein Pachtvertrag abgeschlossen worden sei, beginnend spätestens am 1. Oktober 1962, zu einem früheren Zeitpunkt für den Fall, daß der Beklagte selbst vor dem 30. September 1962 aufgeben sollte, oder aus anderen Gründen geschlossen halten würde. Das Schreiben schließt:

"... bitten wir zu erklären, daß Sie mit Rücksicht auf Ihre Kündigung spätestens am 30. September 1962 die Gaststätte geräumt haben werden, soweit Sie mit dem neuen Pächter ... D. [REDACTED] wegen der Inventarübernahme keine Einigkeit erzielt haben sollten. Sollten Sie uns eine rechtsverbindliche Erklärung bis zum 15. Juli 1962 nicht gegeben haben, so schließen wir daraus, daß Sie eine rechtzeitige Räumung nicht beabsichtigen.

Wir weisen darauf hin, daß eine Verlängerung der Schonfrist zur Benutzung der Gaststätte über den 30. September 1962 nicht möglich ist. Wir stellen anheim, mit ... D. [REDACTED] wegen des Inventars noch einmal zu verhandeln."



Rechtsanwalt L [REDACTED] antwortete für den Beklagten mit Schreiben vom 13. Juli 1962 der Klägerin:

"... (der Beklagte) wird die Pachtsache vereinbarungsgemäß zum 30.9.1962 herausgeben. Der genaue Zeitpunkt der Übergabe an D [REDACTED] muß noch zwischen ... (dem Beklagten) und ... D [REDACTED] abgestimmt werden. ... D [REDACTED] hat sich allerdings verpflichtet, die Pachtsache spätestens am 1.9.1962 zu übernehmen."

D [REDACTED], der einen neuen Pachtvertrag mit der Klägerin über die Wirtschaft "T [REDACTED]" zusammen mit einer Hildegard B [REDACTED] abgeschlossen und mit ihr am 7. Juli 1962 unterschrieben hatte, telegraphierte dem Beklagten am 15. Juli 1962:

"Der mit Ihnen am 1.6.1962 geschlossene Übernahmevertrag ist für mich nicht mehr bindend, da Sie bis zum 15. Juni 1962 nicht zu einer Einigung bereit gewesen sind und der Absatz 5 auch nicht eingehalten wurde. Ich bitte nunmehr, wie des öfteren versprochen, die 200 DM (= Anzahlung) zu überweisen."

Am 24. Juli 1962 fand noch eine Besprechung bei Rechtsanwalt L [REDACTED] statt, der damals den Beklagten vertrat. Am 3. September 1962 schrieben die Bevollmächtigten der Klägerin den neu bestellten Anwälten des Beklagten, die Klägerin habe mit der Veräußerung des Inventars nichts zu tun. Ihr seien die Räume am 30. September 1963 zur Verfügung zu stellen, andernfalls sie Klage erheben lassen würde. Der Beklagte antwortete am 11. September 1962, er habe sich nur "unter der Voraussetzung bereit erklärt, das Lokal zum 30. September 1962 zu räumen, wenn ... D [REDACTED] die mit ... Vereinbarung vom 1. Juni 1962 übernommene Verpflichtung, das ... Inventar zu einem Gesamtkaufpreis von 16 000 DM abzunehmen, einlöse." Inzwischen habe er auch einen anderen Pächter gefunden. Die Klägerin entgegnete (Schreiben vom 21. September 1962): "Die Kündigung des Beklagten vom 30. Mai 1962 habe in keinem Zusammenhang mit seinen erst am 1. Juni 1962 mit D [REDACTED]

getroffenen Vereinbarungen gestanden. Sie selbst sei an ihren Vertrag mit D [REDACTED] und B [REDACTED] gebunden und werde bei Nichträumung Klage erheben. Der Beklagte gab die Wirtschaft nicht heraus. Die Klägerin erteilte ihm am 11. Oktober 1962 eine Endabrechnung, behielt sich Schadensersatzansprüche vor und erklärte, die weiteren Zahlungen würden nicht als Pachtzinszahlungen entgegengenommen, weil das Pachtverhältnis abgelaufen sei.

Am 20. Oktober 1962 erhob die Klägerin Räumungsklage wegen Gaststätte und Wohnung. Der Beklagte wurde antragsgemäß zur Herausgabe verurteilt. Seine Berufung blieb ohne Erfolg. Im Berufungsrechtszuge stützte die Klägerin ihre Klage hilfsweise auf eine durch Schriftsatz vom 15. Oktober 1963 S. 2 vorsorglich ausgesprochene Kündigung wegen Nichtzahlung der bis zum 31. August 1963 aufgelaufenen Umsatzpacht in Höhe von 2 217,70 DM (Berechnung im Schreiben vom 24. September 1963). Die Klägerin selbst wurde Ende Mai 1963 von D [REDACTED] auf Schadensersatz wegen Nichteinräumung des Besitzes an der Gaststätte verklagt.

Mit seiner Revision, deren Zurückweisung die Klägerin beantragt, erstrebt der Beklagte Abweisung der Klage, hilfsweise Bewilligung einer Räumungsfrist.

Entscheidungsgründe:

Die Revision kann keinen Erfolg haben.

A.

I. Ausgehend von der vom Beklagten am 30. Mai 1962 zum 31. Mai 1962 ausgesprochenen, von der Klägerin angenommenen, Kündigung legt das Berufungsgericht die Schreiben der Klägerin vom 3. Juli 1962 und des Beklagten vom 13. Juli 1962 dahin aus, die Parteien seien sich darüber einig geworden, daß die gepachteten Räume bis zum 30. September 1962 an die Klägerin herauszugoben seien und daß das Pachtverhält-

nis zu diesem Zeitpunkt ende. Es sieht in dem Schreiben vom 3. Juli 1962 die unbedingte Aufforderung zur Räumung auch für den Fall, daß der Beklagte mit dem neuen Pächter eine Vereinbarung über die Übernahme des Inventars nicht erzielen werde, und in der Antwort des Beklagten vom 13. Juli 1962 seine unzweideutige und bedingungslose Einverständniserklärung damit. Es verneint auch, daß die Bereitschaft des neuen Pächters Drangmeister, das Inventar entsprechend den zwischen ihm und dem Beklagten getroffenen Vereinbarungen zu übernehmen, Geschäftsgrundlage der Räumungsvereinbarung zum 30. September 1962 gewesen sei.

II. Die Ausführungen des Berufungsgerichts, die in erster Linie die Auslegung individueller Willenserklärungen zum Inhalt haben und deshalb nur beschränkt nachprüfbar sind, enthalten keinen Rechtsirrtum zum Nachteil des Beklagten und halten auch den Verfahrensrügen der Revision gegenüber einer rechtlichen Nachprüfung stand.

1. Soweit die Revision dem Satz 2 des Schreibens des Anwalts des Beklagten vom 13. Juli 1962 die Bedeutung beilegen will, die Abmachungen des Beklagten mit D. [REDACTED] seien Grundlage seiner Räumungszusage, versucht sie im Ergebnis nur ihre eigene Würdigung des Schreibens an die Stelle der Auslegung durch das Berufungsgericht zu setzen, das dem Satz 1 dieses Schreibens die (unbedingte) Verpflichtung zur Herausgabe zum 30. September 1962 entnimmt. Das ist unzulässig. Außerdem hat die Revision übersehen, daß die Klägerin in ihrem Schreiben vom 3. Juli 1962 die Räumung spätestens am 30. September 1962 auch für den Fall verlangt hatte, daß der Beklagte mit D. [REDACTED] keine Einigung erzielt haben sollte. Diese Einigung kann daher nicht (beiderseitige) Geschäftsgrundlage geworden sein, auch wenn der Beklagte, wie das Berufungsgericht unterstellt, gehofft haben mag, er werde sich mit D. [REDACTED] noch einigen.

2. Das Berufungsgericht hat sowohl den Beklagten persönlich als Partei als auch D. [REDACTED] in Gegenwart des Beklagten vor dem Senat als Zeugen gehört. Aufgrund dieser Vernehmungen hat es festgestellt, die Vereinbarungen mit D. [REDACTED] wegen der Übernahme des Inventars hätten sich zum Zeitpunkt der Vereinbarung vom 3./13. Juli 1962 praktisch schon zerschlagen gehabt. Dabei ist es der Aussage D. [REDACTED] gefolgt, es sei am 11. Juni 1962 eine Zusatzvereinbarung getroffen worden, nach der der Vertrag vom 1. Juni 1962 habe hinfällig werden sollen, falls es nicht bis zum 15. Juni 1962 zu einer Vereinbarung über eine niedrigere Summe (als 16 000 DM) kommen würde. Darauf kommt es im Ergebnis deshalb nicht an, weil der Beklagte selbst zugegeben hat, er sei sich (vor dem Schreiben vom 13. Juli 1962) darüber klar gewesen, D. [REDACTED] sei schwankend gewesen, es sei deshalb von ihm ein Fehler gewesen, nicht darauf hinzuweisen. Die Revision vermißt auch zu Unrecht eine sich mit der Glaubwürdigkeit D. [REDACTED] näher auseinandersetzende Beweiswürdigung des Berufungsgerichts. Daß D. [REDACTED] am Ausgang des Rechtsstreites nicht ohne Interesse war, ergab der Sachverhalt. Im übrigen ist die Glaubwürdigkeit D. [REDACTED] in diesem Zusammenhang nicht angegriffen worden. Der Beklagte war bei der Vernehmung zugegen. Auch sein Prozeßbevollmächtigter hat ebenso wie der der Klägerin auf die Beeidigung D. [REDACTED] ausdrücklich verzichtet.

3. Der Zeuge D. [REDACTED] hatte bei seiner Vernehmung bekundet, der Steuerhelfer P. [REDACTED] habe ihm gesagt, das Inventar des Beklagten sei nur 8 000 DM wert, aus diesem Grunde sei die Zusatzvereinbarung vom 11. Juni 1962 wegen einer niedrigeren Preisfestsetzung getroffen worden. Die Revision rügt als Verstoß gegen § 286 ZPO, daß das Berufungsgericht daraus nicht auf eine positive Vertragsverletzung der Klägerin gegenüber dem Beklagten geschlossen habe, die sie zum Schadensersatz verpflichte. Weil P. [REDACTED] ihr Bevollmächtigter gewesen sei, habe sie es schuldhaft zunichte gemacht, daß der Beklagte sein

Inventar durch Verkauf an D. [REDACTED] angemessen habe verwerten können. Deshalb könne sie sich nicht, ohne arglistig zu handeln, darauf berufen, daß ihr Vertragsverhältnis zum Beklagten ohne Rücksicht auf Vereinbarungen mit D. [REDACTED] gelöst worden sei.

Der gerügte Verstoß gegen § 286 ZPO liegt nicht vor.

Aus der bloßen Bemerkung von D. [REDACTED], P. [REDACTED] habe ihm gesagt, das Inventar sei nur 8 000 DM wert, brauchte das Berufungsgericht so weitgehende Folgerungen nicht zu ziehen. Dazu hätte es näherer Darlegungen des Beklagten im Berufungsrechtszuge bedurft, an denen es jedoch fehlt.

B.

I. Das Berufungsgericht führt aus, es könne keine Rede davon sein, daß die Klägerin die Vereinbarung vom 3./13. Juli 1962 rückgängig gemacht und sich verpflichtet habe, den Beklagten so lange im Besitz der Pachtsache zu belassen, bis er einen (neuen) Pächter gefunden haben würde, der bereit war, das Inventar zu einem dem Beklagten genehmen Preis zu übernehmen. Dazu verweist es darauf, die Klägerin habe eine solche Verpflichtung schon deshalb nicht eingehen können, weil ihr Pachtvertrag mit D. [REDACTED] vom 7. Juli 1962 nicht aufgelöst war, sowie auf den eigenen Vortrag des Beklagten (lt. Schriftsatz vom 21. Oktober 1963 S. 1) über die am 26. Juli 1962 im Büro des Rechtsanwalts L. [REDACTED] getroffene Vereinbarung zwischen den Parteien. Danach habe der Beklagte der Klägerin neue Interessenten für das Pachtobjekt zuführen sollen, mit denen ein gemeinsamer Vertrag geschlossen werden sollte, "falls D. [REDACTED] freiwillig auf seine Rechte aus dem Pachtvertrag verzichtet." Damit sei klargestellt, daß eine Aufhebung der Vereinbarung vom 3./13. Juli 1962 nur für den Fall in Betracht kam, daß D. [REDACTED]

_____ bis zum 30. September 1962 verzichtete. Das habe dieser jedoch nicht getan.

II. Auch diese Ausführungen des Berufungsgerichts liegen auf dem dem Tatrichter vorbehaltenen Gebiet der Würdigung des Sachvortrages. Sie enthalten keinen Rechtsirrtum zum Nachteil des Beklagten. Die Revision versucht sie vergeblich, insbesondere mit Verfahrensrügen, anzugreifen.

1. Dafür, daß die Klägerin, wie die Revision meint, das Verhältnis D _____ zum Beklagten "arglistig verhindert hat", bot der Tatsachenvortrag keinen hinreichenden Anhalt, wie bereits unter A II 3 ausgeführt worden ist.

2. Das gleiche gilt für die Auffassung der Revision, D _____ habe im "kollusiven Zusammenwirken" mit der Klägerin gehandelt, wenn er sich von den Vertragsbedingungen (mit dem Beklagten) löste. Als die Klägerin am 30. Mai 1962 die Kündigung des Beklagten annahm, war von D _____ als Nachfolger noch keine Rede. Die Verhandlungen über den neuen Pachtvertrag sollten über die D _____-Brauerei geführt werden. Das geschah auch (Schreiben vom 9. Juni 1962, Schreiben vom 3. Juli 1962 unter Hinweis auf ein Schreiben dieser Brauerei vom 28. Juni 1962). Dafür, daß die Klägerin ein Interesse an der Störung der Verhandlungen des Beklagten mit D _____ über das Inventar gehabt haben könnte, liegt ein Anhalt nicht vor.

3. Im Schriftsatz vom 18. Januar 1963 S. 2 war entgegen dem Vortrag der Revision keine "abändernde Abmachung" unter Beweis gestellt, sondern nur behauptet, es sei dem Rechtsanwalt L _____ gesagt worden, der Beklagte solle einen neuen Pächter suchen. Daraus brauchte das Berufungsgericht nicht den Schluß zu ziehen, die "Kündigungsabmachung" (vom 30. Mai 1962) oder die "Räumungsvereinbarung" vom 3./13. Juli 1962 seien bedingungslos rückgängig gemacht worden. Es konnte viel-

mehr dem Vortrag des Beklagten im Schriftsatz vom 21. Oktober 1963 über die am 24. Juli 1962 bei Rechtsanwalt L. [REDACTED] getroffene Vereinbarung entnehmen, daß eine solche Rückgängigmachung nur dann in Betracht kam, wenn D. [REDACTED] freiwillig auf seine Rechte aus dem Pachtvertrag verzichtete. Das hat er jedoch nach den Feststellungen des Berufungsgerichts der Klägerin gegenüber gerade nicht getan.

4. Ohne Rechtsirrtum hat es das Berufungsgericht als unerheblich angesehen, daß D. [REDACTED] geäußert haben mag, er sei an der Anpachtung der Gaststätte nicht mehr interessiert; denn das bedeutet, solange er das nicht der Klägerin gegenüber erklärte und diese das als Verzicht auf die Pachtung ansehen konnte und als solchen annahm, noch keine Aufhebung des Pachtvertrages mit ihr. Auf Seite 4 des Schriftsatzes vom 18. Januar 1963 war nur vorgetragen, D. [REDACTED] habe wenige Tage nach dem 15. Juli 1962 sein "Nichtinteresse" an der Pachtung dem Rechtsanwalt L. [REDACTED] bei einem Anruf mitgeteilt. Das ist schon deshalb unerheblich, weil dieser nicht Vertreter der Klägerin war. Einen Verzicht der Klägerin gegenüber bedeutet es auch nicht, wenn es richtig ist, daß D. [REDACTED], wie der Beklagte bei seiner Anhörung als Partei bekundet hat, diesen am 9. August 1962 aufgesucht und ihm dabei gesagt hat, er wolle nicht mehr ins Lokal, "er habe die Nase voll", Fräulein E. [REDACTED] solle den Pachtvertrag allein übernehmen. Dahingestellt bleiben mag, ob allein daraus schon darauf geschlossen werden kann, D. [REDACTED] habe dem Beklagten gegenüber ein "doppeltes Spiel" getrieben. Dem Tatsachenvortrag brauchte das Berufungsgericht jedenfalls nicht zu entnehmen, daß sich die Klägerin an diesem Spiel "kollusiv mitwirkend" beteiligt oder es auch nur durchschaut hat. Dazu ist im übrigen auf das zu A II 3 und B II 2 Gesagte zu verweisen.

C.

Das Berufungsgericht ist auch rechtsirrtumsfrei davon ausgegangen, daß eine Verlängerung des Pachtverhältnisses gemäß §§ 581, 568 BGB über den 30. September 1962 hinaus nicht in Betracht kam, weil dem Beklagten bereits am 11. Oktober 1962 Räumungsklage angedroht und gegen ihn auch kurz danach erhoben wurde.

Insoweit hat die Revision das Berufungsurteil auch nicht angegriffen.

Die Angriffe der Revision gegen die Ausführungen des Berufungsgerichts zur Frage der fristlosen Kündigung sind gegenstandslos, weil es auf diese Hilfsbegründung nicht ankommt.

D.

Da das Berufungsurteil auch sonst keinen Rechtsirrtum zum Nachteil des Beklagten enthält, ist seine Revision als unbegründet zurückgewiesen.

Mit Rücksicht darauf, daß der Beklagte die Gaststätte, die er bereits zum 30. September 1962 hätte räumen müssen, fast 3 Jahre über diesen Zeitpunkt hinaus im Besitz behalten hat, erschien es nicht angebracht, ihm noch eine (weitere) Räumungsfrist zu gewähren.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 ZPO.

Dr. Haidinger

Dr. Dorschel

Dr. Mezger

Dr. Messner

Mormann