

17

BUNDESGERICHTSHOF

2100 008

IM NAMEN DES VOLKES

Versäumnis- URTEIL

Verkündet am
1. Juni 1966
Klett,
Justizobersekretär

VIII ZR 50/64

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Frau Agnes W [REDACTED] in B [REDACTED],
H [REDACTED] Straße [REDACTED] bei J [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Oberin Helene N [REDACTED] in B [REDACTED],
Z [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter des 2. Rechtszuges: Rechtsanwalt [REDACTED] [REDACTED] in [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] -.

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 1. Juni 1966 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger und der Bundesrichter Artl, Dr. Mezger, Mormann und Braxmaier

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 8. Zivilsenats des Kammergerichts Berlin vom 11. November 1963 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an den 12. Senat des Berufungsgerichts zurückverwiesen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin mietete mit zwei Mietverträgen von der Firma S. & Co. in B. zwei Häuser zum Betriebe von Alters- und Pflegeheimen. Der monatliche Mietzins betrug insgesamt 1 500 DM. Im Mai 1960 entzog die zuständige Verwaltungsbehörde der Klägerin die Erlaubnis zum Betriebe der Alters- und Pflegeheime. Die Entscheidung ist rechtskräftig geworden. Aus diesem Anlaß verpachtete die Klägerin die Alters- und Pflegeheime durch notariellen Vertrag vom 19. Mai 1960 an die Beklagte für die Zeit bis zum 31. Mai 1965.

- 3 -

Als Pachtzins ist im Vertrage ein Betrag von 1 000 DM bezeichnet. Die Klägerin ist der Auffassung, daneben sei vereinbart, die Beklagte solle außerdem den Mietzins von 1 500 DM monatlich an die Firma S [REDACTED] & Co. zahlen.

Die Beklagte zahlte bis zum 30. September 1960 zum Teil an die Klägerin und zum Teil für deren Rechnung an die Gläubiger der Klägerin insgesamt 4 602,66 DM. Weiter entrichtete sie für die Monate Juni bis August 1960 monatlich je 1 500 DM Mietzins für die Klägerin an die Firma S [REDACTED] & Co. Für die Folgezeit stellte sie weitere Zahlungen an die Klägerin oder an deren Gläubiger ein.

Durch Mietvertrag vom 29. September 1960 mietete die Beklagte die beiden Häuser der Alters- und Pflegeheime von dem Kaufmann Gustav S [REDACTED], einem Gesellschafter der Firma S [REDACTED] & Co. Als Beginn des Mietverhältnisses wurde der 1. September 1960 bestimmt. Der Mietzins wurde mit insgesamt 1 900 DM vereinbart. Mit Schreiben vom 4. Oktober 1960 teilte die Firma S [REDACTED] & Co. der Klägerin mit, sie sehe das Mietverhältnis mit ihr als zum 31. August 1960 beendet an. Zur Begründung gab sie an, die Klägerin nutze beide Grundstücke nicht mehr, die Mietzahlungen würden nicht von der Klägerin, sondern von der Beklagten geleistet. Ferner sei die Klägerin nicht mehr im Besitz einer Konzession, so daß sie auch keine Möglichkeit zur eigenen Nutzung der beiden Grundstücke habe. Den Pachtvertrag mit der Beklagten habe die Klägerin ohne Zustimmung der Firma S [REDACTED] & Co. geschlossen.

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



Die Klägerin verlangte zunächst von der Beklagten Zahlung des Pachtzinses auf Grund des notariellen Pachtvertrages für die Monate Juni 1960 bis Februar 1961 in Höhe von 9 000 DM abzüglich des bereits an sie oder ihre Gläubiger gezahlten Betrages von 4 602,66 DM, mithin 4 397,34 DM, nebst 4 % Zinsen. Sodann machte die Klägerin vor dem Landgericht weiterhin den Pachtzins für die Monate März bis November 1961 in Höhe weiterer 9 000 DM geltend. Das Landgericht verurteilte die Beklagte durch Teilurteil vom 1. Dezember 1961 zur Zahlung von 4 397,34 DM nebst Zinsen. Auf die Berufung der Beklagten hat das Kammergericht die Klage, soweit das Landgericht ihr stattgegeben hatte, durch rechtskräftiges Urteil vom 25. Oktober 1962 abgewiesen. Es ist der Auffassung, der Beklagten stehe ein Anspruch gegen die Klägerin auf Erstattung der 4 500 DM zu, die die Beklagte an die Firma S. [REDACTED] & Co. auf die Mietzinsschuld der Klägerin für die Monate Juni bis August 1960 gezahlt habe. Die Beklagte könne mithin von der Klägerin noch einen Betrag von 102,66 DM verlangen. Die Behauptung der Klägerin, die Beklagte habe sich verpflichtet, außer dem an die Klägerin zu zahlenden Pachtzins von monatlich 1 000 DM an die Firma S. [REDACTED] & Co. auch den dieser von der Klägerin geschuldeten Mietzins von 1 500 DM zu entrichten, sieht das Kammergericht nicht als erwiesen an.

Im weiteren Verfahren hat die Klägerin von der Beklagten den Pachtzins für die Zeit vom 1. März 1961 bis 31. Dezember 1962 in Höhe von insgesamt 22 000 DM nebst Zinsen verlangt. Von diesem Betrage setzt sie die erwähnten 102,66 DM ab. Die Klägerin hat beantragt, die Beklagte zu verurteilen, auf Steuerschulden der Klägerin an das Finanzamt 9 590,52 DM und an die Klägerin selbst 12 306,82 DM zu zahlen. Die Beklagte ist der Ansicht, daß ihr Pachtverhältnis mit der

Klägerin schon im Jahre 1960 beendet worden sei. Hilfsweise rechnet sie mit einer Kostenerstattungsforderung auf, gegen die die Klägerin ihrerseits mit einer Kostenforderung aufrechnen will. Ferner rechnet die Beklagte Hilfsweise mit einer Forderung von 33 000 DM auf, weil sie, falls der Standpunkt der Klägerin richtig sei, in dieser Höhe die Klägerin von ihrer Mietzinsschuld bei der Firma S [REDACTED] & Co. für die Zeit vom 1. März 1961 bis 31. Dezember 1962 befreit habe. Äußerst Hilfsweise macht sie geltend, daß die Firma S [REDACTED] & Co. ihre Mietzinsforderungen, die ihr gegen die Klägerin für die Zeit vom 1. Juni 1960 bis 31. März 1963 zustehen würden, falls der Mietvertrag zwischen der Klägerin und der Firma S [REDACTED] & Co. nicht erloschen sei, in Höhe von 54 000 DM an sie, die Beklagte, abgetreten habe. Mit dieser Forderung rechnet sie auf. Das Landgericht hat durch Schlußurteil vom 4. Dezember 1962 dem restlichen Klageanspruch stattgegeben. Das Berufungsgericht hat durch das nunmehr angefochtene Urteil auf die Berufung der Beklagten die Klage auch hinsichtlich der Restforderung abgewiesen.

Mit der Revision verfolgt die Klägerin ihren restlichen Klageanspruch weiter. Die Beklagte ist im Revisionsrechtszuge nicht vertreten.

Entscheidungsgründe:

I. Das Berufungsgericht nimmt an, die Beklagte sei zu einer fristlosen Kündigung nicht berechtigt gewesen. Dadurch, daß sie den Mietvertrag mit der Firma S [REDACTED] & Co. geschlossen habe, habe sie der Klägerin den mittelbaren Besitz an den Pachtobjekten entzogen und sich dadurch vertragswidrig verhalten. Durch dieses Verhalten habe sie der Klägerin die Erfüllung des Pachtvertrages unmöglich gemacht. Nach § 324 Abs. 1 Satz 1

BGB habe die Klägerin den Anspruch auf die Gegenleistung, also auf den vereinbarten Pachtzins von monatlich 1 000 DM behalten. Sie müsse sich jedoch nach Abs. 1 Satz 2 dasjenige auf die Gegenleistung anrechnen lassen, was sie infolge der Befreiung von ihrer eigenen Leistung erspare. Da die Firma S [REDACTED] & Co. ihrerseits seit dem 1. September 1960 aus einem von ihr zu vertretenden Grunde der Klägerin den Besitz an den beiden Mietobjekten nicht mehr gewährt habe, sei die Klägerin von diesem Zeitpunkt an von der Entrichtung des Mietzinses an die Firma S [REDACTED] & Co. frei geworden. Die Klägerin habe daher monatlich 1 500 DM Mietzins erspart. Diesen Betrag müsse sich die Klägerin auf den mit der Beklagten vereinbarten Pachtzins von monatlich 1 000 DM anrechnen lassen. Da der ersparte Mietzins den Pachtzins übersteige, verbleibe der Klägerin kein Anspruch gegen die Beklagte mehr.

II. Die Revision muß Erfolg haben.

1. Beide Parteien gehen davon aus, daß das zwischen ihnen bestehende Pachtverhältnis beendet ist. Trotzdem herrscht hierüber nicht Übereinstimmung. Die Klägerin hat der Beklagten durch Schreiben vom 30. August 1961 das Pachtverhältnis fristlos wegen Pachtrückstandes gekündigt. Für den Fall, daß sie zur Kündigung nicht berechtigt gewesen sei, will sie indessen das Pachtverhältnis mit der Folge fortsetzen, daß die Beklagte ihr zur Zahlung von Pachtzins verpflichtet ist. Die Beklagte glaubt, ihrerseits zur fristlosen Kündigung berechtigt gewesen zu sein, u.a. weil die Klägerin nach den von ihr mit der Firma S [REDACTED] & Co. abgeschlossenen Mietverträgen nicht zu einer Weiterverpachtung der Grundstücke berechtigt gewesen sei. Sofern das nicht zutrifft, erkennt die Beklagte aber eine Beendigung des Mietverhältnisses ebenfalls nicht an.

2. Bei diesem Sachverhalt braucht über die Frage, ob und von welchem Zeitpunkt ab der zwischen den Parteien geschlossene Pachtvertrag durch Kündigung sein Ende gefunden hat, nicht entschieden zu werden.

a) Hat die Beklagte zu Recht gekündigt, kann der Klägerin ein Pachtzinsanspruch nicht zustehen.

b) Für den Fall, daß die Kündigung der Beklagten nicht wirksam ist, kommt es darauf an, ob die Beklagte, wie die Revision meint, verpflichtet war, an die Klägerin nicht nur einen monatlichen Pachtzins von 1 000 DM zu zahlen, sondern sie auch von ihrer Mietzinsschuld in Höhe von 1 500 DM monatlich gegenüber der Firma Severin & Co. zu befreien.

Zugunsten der Klägerin mag davon ausgegangen werden, daß ihr auch nach dem 1. September 1960 noch ein Anspruch gegen die Beklagte auf Zahlung von monatlich 1 000 DM Pachtzins zugestanden hat. Diesen Anspruch würde sie, anders als im Ergebnis das Berufungsgericht meint, geltend machen können, wenn die Beklagte verpflichtet gewesen wäre, an ihrer, der Klägerin Stelle, an die Firma S [REDACTED] & Co. monatlich weitere 1 500 DM zu zahlen. Dann wäre die Beklagte, wie auf der Hand liegt, nicht berechtigt, sich der Verpflichtung zur Zahlung der 1 000 DM monatlich unter Berufung darauf zu entziehen, daß sie an die Firma S [REDACTED] & Co. zugunsten der Klägerin monatlich 1 500 DM gezahlt habe.

Ein Anspruch der Klägerin auf Zahlung von 1 000 DM monatlich wäre dagegen nicht gegeben, wenn die Vereinbarung, daß die Beklagte neben den 1 000 DM weitere 1 500 DM monatlich an die Firma S [REDACTED] & Co. zu zahlen habe, nicht getroffen ist. Hat, wie die Klägerin meint, der Abschluß des Miet-

vertrages zwischen der Beklagten und der Firma S [REDACTED] & Co. keinen Einfluß auf die Rechtsbeständigkeit des Pachtvertrages zwischen den Parteien, so daß der Klägerin nach wie vor ein Anspruch gegen die Beklagte auf Zahlung von 1 000 DM Pachtzins zusteht, so wäre die Klägerin ihrerseits verpflichtet, der Firma S [REDACTED] & Co. in Höhe von monatlich 1 500 DM Mietzins, mindestens aber nach § 557 BGB Entschädigung zu zahlen. Das stellt die Klägerin auch nicht in Abrede. Unstreitig hat aber die Beklagte in der ganzen Zeit auf Grund des mit der Firma S [REDACTED] & Co. geschlossenen Mietvertrages an diese einen Mietzins von monatlich 1 900 DM gezahlt. Die Firma S [REDACTED] & Co. fordert dementsprechend, vorausgesetzt, daß es bei der Zahlung bleibt, von der Klägerin keinen Mietzins. Das Kammergericht hat zwar im Rechtsstreit der Parteien um die Räumung der verpachteten Grundstücke (62 O 150/61 des Landgerichts Berlin, 8 U 1010/62 des Kammergerichts) im Urteil vom 25. Oktober 1962 angenommen, diese Zahlungen berührten die Verpflichtung der Beklagten zur Entrichtung des Pachtzinses nicht, weil die Beklagte die Mietzahlungen von monatlich 1 900 DM an die Firma S [REDACTED] & Co. nicht für die Klägerin, sondern in Erfüllung der von ihr selbst mit der Firma S [REDACTED] & Co. abgeschlossenen Mietverträge entrichtet habe, so daß insoweit eine ungerechtfertigte Bereicherung der Klägerin nicht stattgefunden habe und für die Beklagte deshalb eine Möglichkeit der Aufrechnung ausscheide. Dieser Auffassung ist aber der erkennende Senat schon in dem in jenem Rechtsstreit ergangenen Urteil vom 11. Mai 1964 (VIII ZR 276/62) entgegengetreten. Es trifft zwar zu, daß im Sinne des § 267 Abs. 1 BGB dann nicht eine fremde Schuld getilgt wird, wenn der Dritte in vermeintlicher Erfüllung einer eigenen Verbindlichkeit handelt. Die Klägerin würde aber gröblich gegen Treu und Glauben verstoßen, wenn sie die Zahlung der Beklagten an die Firma S [REDACTED] & Co. nicht als

Befreiung von der eigenen Verbindlichkeit gegenüber der Firma S [REDACTED] & Co. gelten ließe. Sie ist unstreitig völlig vermögenslos und wäre weder in der Lage gewesen, noch ist sie es heute, einen monatlichen Mietzins von 1 500 DM an die Firma S [REDACTED] & Co. zu entrichten, selbst wenn sie von der Beklagten einen monatlichen Pachtzins von 1 000 DM erhielte. Die Klägerin müßte von ihrem Standpunkt aus die Zahlung, die sie als Pachtzins von der Beklagten verlangt, sofort an die Firma S [REDACTED] & Co. wieder abführen, während die Beklagte ihrerseits von der Firma S [REDACTED] & Co. mindestens Erstattung in Höhe von 1 000 DM monatlich verlangen könnte. Die Beklagte hat sich auch hilfsweise den Rechtsstandpunkt der Klägerin zu eigen gemacht und will den von der Bestimmung des § 267 Abs. 1 BGB bezweckten wirtschaftlichen Erfolg herbeiführen. Ihre Erklärung in der Berufungsbegründungsschrift, sie habe den Mietzins an die Firma S [REDACTED] & Co. in Erfüllung einer Verbindlichkeit für die Klägerin geleistet, ist, wie sich aus dem Zusammenhang der Ausführungen ergibt, dahin zu verstehen, für den Fall, daß der Rechtsstandpunkt der Klägerin richtig sei, sollten ihre Zahlungen an die Firma S [REDACTED] & Co. - offenbar im Einverständnis mit dieser - in Höhe von 1 500 DM in Erfüllung einer etwa gegebenen Verpflichtung der Klägerin zur Mietzinszahlung gegenüber der Firma S [REDACTED] & Co. erfolgen. Dem steht auch nicht entgegen, daß die Beklagte in der Berufungsbegründungsschrift sich darauf berufen hat, die Firma S [REDACTED] & Co. habe ihre Mietzinsforderungen an sie, die Beklagte, abgetreten; sie rechne in Höhe der Klageforderung auf. Ersichtlich ist dieses Vorbringen äußerst hilfsweise für den Fall gedacht, daß eine Forderung der Klägerin bestehen sollte.

Der Klageanspruch kann daher nur begründet sein, wenn die Beklagte mit der Klägerin wirksam die Abrede getroffen hat, daß sie außer dem Pachtzins von monatlich 1 000 DM nach dem Pachtvertrage vom 19. Mai 1960 auch den zwischen der Klägerin und der Firma S [REDACTED] & Co. vereinbarten Mietzins von monatlich 1 500 DM unmittelbar an die Firma S [REDACTED] & Co. zahle. Das ist ersichtlich auch die Auffassung der Revision, die allein rügt, daß das Berufungsgericht sich nicht mit der Frage befaßt hat, ob eine solche zusätzliche Vereinbarung getroffen worden ist.

III. Die Auffassung des Berufungsgerichts, die Klägerin habe durch das vertragswidrige Verhalten der Beklagten die Mietzinszahlung von 1 500 DM an die Firma S [REDACTED] & Co. erspart, der ersparte Mietzins übersteige den Pachtzins von 1 000 DM, setzt voraus, daß die Beklagte nicht verpflichtet gewesen sei, neben der Zahlung des im Pachtvertrage genannten Pachtzinses die Klägerin von ihrer Mietschuld bei der Firma S [REDACTED] & Co. zu befreien. Hierüber enthält das Berufungs-urteil keine Ausführungen. Das Berufungsgericht wäre zu einer Würdigung allerdings nicht genötigt gewesen, wenn die Klägerin in der letzten mündlichen Verhandlung ihr früheres Vorbringen zu diesem Punkt nicht mehr aufrecht erhalten hätte. Darauf deuten in der Tat Äußerungen der Klägerin hin.

So hat die Klägerin im Verfahren über den restlichen Anspruch vor dem Landgericht im Schriftsatz vom 6. November 1962 ausdrücklich erklärt:

"Im übrigen stellt sich die Klägerin auf das rechtskräftige Urteil des Kammergerichts ein und unterläßt es für den vorliegenden Rechtsstreit, ihre Behauptung weiter zu verfechten, die Beklagte sei verpflichtet, neben den 1 000 DM Pacht noch die Miete an die Firma

S [REDACTED] zu zahlen. Auf diese Behauptung der Klägerin kommt es nämlich im Augenblick nur wegen der eben genannten 102,66 DM noch an, weil ja unstreitig, wie das Kammergericht zu Recht festgestellt hat, eine höhere Aufrechnungsforderung als 4 500 DM per 31. August 1960 der Beklagten nicht zustand."

Vor dem Berufungsgericht hat die Klägerin ausweislich des Tatbestandes des Berufungsurteils, das auf die gewechselten Schriftsätze verweist, den Inhalt auch dieses Schriftsatzes vorgetragen. Die Revision meint zwar, diese Erklärung der Klägerin sei gegenstandslos und sinnwidrig geworden, nachdem die Beklagte in der Berufungsbegründungsschrift vom 3. Mai 1963 mit der Behauptung hervorgetreten sei, die Firma S [REDACTED] & Co. habe ihre Mietzinsforderung für die Zeit vom 1. Juni 1960 bis 31. Mai 1963 an die Beklagte abgetreten. Die Auffassung der Revision trifft indessen nicht zu. Die Klägerin hat auf die Berufungsbegründungsschrift mit Schriftsatz vom 23. Oktober 1963 geantwortet und darin ausgeführt:

"Auf die Behauptung der Klägerin, die Beklagte sei in Wirklichkeit verpflichtet gewesen, neben den 1 000 DM Pacht noch die 1 500 DM monatlich an Miete an S [REDACTED] zu zahlen, kommt es in diesem Verfahren nach der insoweit der Klägerin ungünstigen Stellungnahme des Senats nicht an."

Ob die Klägerin damit bedingungslos ihre Behauptung hat fallen lassen, die Beklagte habe sich verpflichtet, neben dem Pachtzins von 1 000 DM noch den Mietzins von 1 500 DM an die Firma S [REDACTED] & Co. zu entrichten, kann indessen dahingestellt bleiben. Zum mindesten greift, wenn das Berufungsgericht der Auffassung war, es brauche über diesen Vortrag der Klägerin nicht mehr zu entscheiden, die

auf Verletzung des § 139 ZPO gestützte Rüge der Revision durch, das Berufungsgericht habe verabsäumt, die Klägerin darauf hinzuweisen, daß es nunmehr eine von einem früher eingenommenen Standpunkt abweichende Meinung vertrete.

Aus den Erklärungen der Klägerin in den genannten Schriftsätzen ergibt sich, daß sie nur deshalb auf ihren bisherigen Vortrag nicht zurückgegriffen hat, weil sie meinte, es komme auf ihn aus Rechtsgründen nicht an. Im Schriftsatz vom 23. Oktober 1963 machte sie u.a. geltend, die Beklagte sei ihr gegenüber nicht ungerechtfertigt bereichert, weil die Beklagte ihre Mietzahlungen in Erfüllung ihres eigenen, mit dem Kaufmann Severin geschlossenen Mietvertrages und nicht für sie, die Klägerin, geleistet habe. Die rechtliche Erwägung der Klägerin ging also ersichtlich dahin, die Beklagte könne sich gegenüber dem Klageanspruch auch dann nicht auf ihre an die Firma S. [REDACTED] geleisteten Zahlungen berufen, wenn sie sich nicht verpflichtet habe, die Klägerin von ihrer Mietzinsschuld bei der Firma S. [REDACTED] & Co. zu befreien. Die Beklagte sei vielmehr darauf angewiesen, Erstattung ihrer Zahlungen von der Firma S. [REDACTED] & Co. zu verlangen. Dieser Auffassung war auch, wie schon erwähnt, das Berufungsgericht im Rechtsstreit der Parteien wegen Räumung der verpachteten Grundstücke im Urteil vom 25. Oktober 1962 (8 U 1010/62) gewesen. War, wie das Berufungsgericht erkennen mußte, das Verhalten der Klägerin im vorliegenden Rechtsstreit durch den vom Berufungsgericht in jenem Verfahren eingenommenen Standpunkt beeinflußt, so gebot es die Pflicht zur sachgemäßen Prozeßleitung, daß das Berufungsgericht die Klägerin auf die Möglichkeit einer anderen Rechtsauffassung hinwies.

Die Revision hat vorgetragen, daß die Klägerin alsdann auf ihre Behauptung zurückgekommen wäre, die Beklagte habe sich verpflichtet, außer dem Pachtzins von 1 000 DM monatlich auch den von der Klägerin an die Firma S [REDACTED] & Co. zu entrichtenden Mietzins von 1 500 DM zu zahlen.

Auf diesem Verfahrensverstoß kann das angefochtene Urteil beruhen. Es ist sehr wohl denkbar, daß bei nochmaliger Würdigung das Berufungsgericht unter Aufgabe seiner bisherigen Beweiswürdigung die Behauptung der Klägerin für erwiesen angesehen hätte. Das Ergebnis, zu dem die im Urteil des Berufungsgerichts vom 25. Oktober 1962 vertretene Auffassung führt, ist wirtschaftlich so widersinnig, daß schwerlich anzunehmen ist, die Klägerin habe eine solche Vertragsgestaltung gewollt; denn sie hätte auf Jahre hinaus monatlich 500 DM verloren. Es liegt mindestens nahe, daß auch die Beklagte das erkannt hat. Es hätte geprüft werden müssen, ob die Fassung des Pachtvertrages etwa auf fehlerhafter Unterrichtung des Notars beruht und die Parteien als selbstverständlich davon ausgegangen sind, für die Überlassung des Heims sei die Pacht von 1 000 DM an die Klägerin und für die Gebäude daneben die Miete von 1 500 DM an die Firma S [REDACTED] & Co. zu entrichten. Für die Darstellung der Klägerin könnte auch der Umstand sprechen, daß die Beklagte vor Abschluß ihres Vertrages mit Severin für die Monate Juni bis August 1960 die der Klägerin obliegenden Mietzahlungen an die Firma S [REDACTED] & Co. geleistet hat.

IV. Die Sache war daher zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Gegebenenfalls wird das Berufungsgericht noch folgendes zu berücksichtigen haben: Da die angebliche Vereinbarung über Befreiung der Klägerin von den Mietzinsverbindlichkeiten gegenüber der Firma S [REDACTED] & Co. nicht beurkundet worden ist, durch sie aber die im notariellen Vertrage enthaltene Bestimmung über den Pachtzins grundlegend abgeändert wurde (statt 1 000 DM insgesamt 2 500 DM), könnte sich der Pachtvertrag nach § 566 Abs. 2 BGB als für unbestimmte Zeit geschlossen darstellen. Nach Aufhebung des Mieterschutzes für Geschäftsräume zum 1. März 1961 hätte der Pachtvertrag mit gesetzlicher Frist gekündigt werden können. Die fristlose Kündigung der Beklagten vom 31. August 1960 könnte danach möglicherweise als Kündigung mit gesetzlicher Frist für einen späteren Zeitpunkt wirksam geworden sein. Auch wenn die fristlosen Kündigungen nicht begründet sind, könnte deshalb der zwischen den Parteien geschlossene Vertrag vor dem vertraglich vereinbarten Ende abgelaufen sein.

Die Entscheidung über die Kosten der Revision wird
dem Berufungsgericht übertragen.

Dr. Haidinger

Artl

Dr. Mezger

Mormann

Braxmäier