

1/8

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

BGB § 554

Ist in einem Miet- oder Pachtvertrag als Voraussetzung der außerordentlichen Kündigung wegen Zahlungsrückstandes eine formelle, schriftliche Zahlungsaufforderung des Vermieters oder Verpächters vorgeschrieben, so muß diese Erklärung für den Mieter oder Pächter eindeutig sein; andernfalls ist die Kündigung nicht wirksam.

BGH, Urt. v. 21. Juni 1972 - VIII ZR 58/71 - OLG Koblenz
LG Mainz

XX

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 58/71

URTEIL

Verkündet am
21. Juni 1972
Scheibl,
Justizhauptsekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. des Architekten Friedrich S [REDACTED] in W [REDACTED],
H [REDACTED] Straße [REDACTED],
2. des Willi T [REDACTED] in L [REDACTED] ([REDACTED]
[REDACTED]), F [REDACTED] Straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte [REDACTED] und [REDACTED] -

g e g e n

die Firma D [REDACTED] F [REDACTED] G m b H
in F [REDACTED] ([REDACTED]), B [REDACTED] Straße [REDACTED] vertreten
durch ihre Geschäftsführer Dr. Rolf Peter H [REDACTED]
und Walter L [REDACTED], daselbst,

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

11

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 21. Juni 1972 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger sowie der Bundesrichter Dr. Mezger, Braxmaier, Dr. Hiddemann und Hoffmann

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Koblenz vom 29. Januar 1971 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

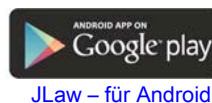
Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin ist seit 1. September 1963 Pächterin einer Tankstelle mit Pflegehalle auf einem Grundstück der Beklagten. Der Pachtvertrag wurde für die Zeit bis 31. Dezember 1983 abgeschlossen. Er sieht eine Verlängerungsoption zugunsten der Klägerin für die Zeit bis 31. Dezember 1993 vor. Der Pachtzins beträgt - mit Wert-sicherungsklausel - jährlich 9 500 DM und ist in 12 gleichen Raten jeweils monatlich im voraus zu entrichten (§§ 2, 6 des Pachtvertrages). Nach § 9 a des Pachtvertrages können die Beklagten fristlos kündigen, wenn die Klägerin mit der Zahlung von zwei Monatspachtraten in Verzug ist und trotz eingeschriebener Aufforderung innerhalb einer Nachfrist von zwei Wochen nicht leistet.



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



Ebenfalls nach § 9 a kann die Klägerin gegenüber dem Pachtzins nur aufrechnen mit Forderungen, die gerichtlich festgestellt sind.

Die Beklagten errichteten unter Einbeziehung eines Nachbargrundstücks auf dem Pachtgrundstück ein auf Pfeilern ruhendes Appartementhaus. Da entgegen den im Pachtvertrag zum Ausdruck gekommenen Erwartungen (§ 4) dabei die Tankstelle vorübergehend geschlossen werden mußte, vereinbarten die Parteien eine Entschädigung der Klägerin für ihre Umsatzverluste durch Zahlung von 0,02 DM je Liter Kraftstoff nach Maßgabe der im letzten ungestörten Betriebsmonat der Tankstelle getätigten Umsätze und außerdem eine an die Klägerin zu zahlende Entschädigung des Tankstellenpächters in Höhe von monatlich 2 150 DM. Ferner hatte die Klägerin während der Stilllegung der Tankstelle keinen Pachtzins zu zahlen (vgl. die Vereinbarungen vom 29. und 1. Juni 1966). Die Tankstelle wurde im Juni 1966 geschlossen. Sie konnte indessen nicht, wie ursprünglich vorgesehen, nach zwei Monaten wieder eröffnet werden. Erst am 1. Mai 1968 nahm die Klägerin den Tankstellenbetrieb wieder auf, zahlte aber weiterhin keinen Pachtzins. Die Parteien verhandelten erfolglos über die Beilegung ihres Streites, ob und gegebenenfalls wann die Klägerin die Tankstelle schon früher hätte eröffnen können, für welchen Zeitraum demnach die Beklagten Entschädigungsleistungen an die Klägerin zu erbringen hatten, und ob die Klägerin schon für die Zeit vor dem 1. Mai 1968 Pachtzins schuldete.

Am 6. November 1968 richteten die Beklagten an die Klägerin folgenden Einschreibebrief:

"Wir haben Kenntnis von Ihrem Schreiben an (den Erstbeklagten) vom 28. Oktober 1968 erhalten und sind über dessen Inhalt sehr überrascht. Es lohnt sich wirklich nicht mehr, über die noch schwebenden Probleme Diskussionen zu führen, da sich unser Standpunkt keinesfalls an den Ihren annähern kann.

Wir sehen nicht ein, daß weiterhin Probleme, die durch Verschulden der (Klägerin) entstanden sind, durch neue finanzielle Zugeständnisse der (Beklagten) gelöst werden sollen.

Der durch (den Erstbeklagten) gemachte Vergleichsvorschlag wird aufrecht erhalten, jedoch können Forderungen, die über diesen hinausgehen, nicht mehr akzeptiert werden. Wir bitten Sie, den noch offenstehenden Betrag innerhalb einer Nachfrist von zwei Wochen zu zahlen."

Mit Schreiben vom 22. November 1968 kündigten die Beklagten in Anwendung des § 9 a des Pachtvertrages unter Bezugnahme auf diese Fristsetzung und forderten die Klägerin zur Räumung binnen drei Tagen auf. Die Klägerin widersprach dieser Kündigung mit Brief vom 26. November 1968 und überwies zugleich 9 500 DM an die Beklagten.

Mit der Klage hat die Klägerin, gestützt auf die Vereinbarungen vom 29. April und 1. Juni 1966, eine Entschädigungszahlung der Beklagten in Höhe von

18 214 DM verlangt. Die Beklagten erhoben Widerklage auf Räumung und Herausgabe des Pachtgrundstücks.

Das Landgericht gab durch Teilurteil der Widerklage statt. Das Berufungsgericht wies sie ab. Mit der Revision erstreben die Beklagten Wiederherstellung des Urteils erster Instanz. Die Klägerin hat beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I. Nach dem Vortrag der Beklagten und den vorgelegten Briefen der Klägerin vom 13. September und 28. Oktober 1968 verhandelten die Parteien, bevor es zu der Zahlungsaufforderung der Beklagten vom 6. November 1968 kam, über die Höhe der Entschädigungsansprüche der Klägerin einerseits und über etwaige Pachtzinsforderungen der Beklagten für die vor der Wiederinbetriebnahme der Tankstelle (1. Mai 1968) liegende Zeit andererseits. Insoweit war eine Verrechnung der gegenseitigen Ansprüche vorgesehen, die nach den ursprünglichen Vorstellungen der Parteien eine Ausgleichszahlung der Beklagten an die Klägerin in Höhe von 4 500 DM ergaben (Schreiben vom 13. September 1968). Diesen Betrag wollte die Klägerin im Schreiben vom 28. Oktober 1968 auf 14 525 DM erhöht haben. In die geplante Verrechnung waren nicht einbezogen die Pachtzinsansprüche für die Zeit ab 1. Mai 1968. Daß die Klägerin von da

an Pachtzins schuldete, war stets unstreitig. Umstritten war lediglich, ob auch schon vorher eine Pachtzinsschuld bestand, weil, wie die Beklagten meinten, die Klägerin schon früher die Tankstelle wieder hätte in Betrieb nehmen können. Die Klägerin ging bei den Verhandlungen, wie die angeführten Briefe zeigen, zugunsten der Beklagten davon aus, daß ab 1. Januar 1968 eine Eröffnung der Tankstelle möglich gewesen wäre, und war demgemäß bereit, sich einen Betrag von 3 164 DM (= 4 Monate = $\frac{1}{3}$ des Jahrespachtzinses von 9 500 DM) auf ihre Entschädigungsansprüche anrechnen zu lassen.

Alles das legt, wie die Ausführungen auf Seite 9 des Berufungsurteils zeigen, auch das Oberlandesgericht seiner Entscheidung zugrunde.

II. 1. Dieser Sachverhalt könnte es nahelegen, die Aufforderung der Beklagten am Schluß ihres Schreibens vom 6. November 1968, "den noch offenstehenden Betrag innerhalb einer Nachfrist von zwei Wochen zu zahlen", so zu verstehen, die Klägerin solle jedenfalls den unstreitigen Pachtzins, d.h. die seit 1. Mai 1968 fällig gewordenen Pachtzinsraten, bei denen bis dahin nie eine Verrechnung in Rede gestanden hatte, bezahlen. Dann wären, weil für diesen Zeitraum mehr als zwei Pachtzinsraten in Rückstand waren, weil außerdem ausdrücklich eine "Nachfrist" gesetzt worden war, und weil schließlich im Gegensatz zum bisherigen Schriftwechsel der Parteien die Beklagten durch Einschreiben zur Zahlung aufgefordert hatten, die Voraussetzungen für eine Kündigung nach § 9 a des Pachtvertrages gegeben gewesen.

2. Dem Berufungsgericht ist jedoch im Ergebnis recht zu geben, daß der Brief vom 6. November 1968 widersprüchlich und deshalb für die Klägerin mißverständlich war. Die Zahlungsaufforderung in diesem Schreiben darf nicht für sich allein betrachtet werden, sie ist vielmehr im Zusammenhang mit dem ihr vorangehenden Satz zu sehen. Der dort genannte "Vergleichsvorschlag" des Erstbeklagten war nichts anderes, als das im Schreiben der Klägerin vom 13. September 1968 erwähnte Angebot einer Zahlung von 4 500 DM seitens der Beklagten zur abschließenden Regelung aller etwaigen vor dem 1. Mai 1968 entstandenen beiderseitigen Ansprüche. Dann aber konnte die sich anschließende Aufforderung, die Klägerin solle den "noch offenstehenden Betrag" bezahlen, durchaus auch so verstanden werden, daß im Gegensatz zum Inhalt der bisherigen Verhandlungen die Beklagten nunmehr eine Verrechnung des Saldos der Ausgleichszahlung mit dem seit 1. Mai 1968 geschuldeten Pachtzins vorschlugen. Bei sieben Monatsraten zu je (rd.) 791,50 DM hätte die Klägerin dann noch einen Betrag von 1 040,50 DM zu zahlen gehabt (5 540,50 DM Pachtzins ./ 4 500 DM Ausgleichszahlung der Beklagten). War der Brief der Beklagten so zu verstehen, so brauchte die Klägerin die Zahlungsaufforderung nicht als eine Nachfristsetzung nach § 9a des Pachtvertrages anzusehen, weil nach dieser Berechnung sich eine geringere Pachtzinsschuld als zwei Monatsraten ergab.

3. Hier bedarf es keiner abschließenden Entscheidung, wie unter Heranziehung des Inhaltes der vorangegangenen

28

Partei-verhandlungen letzten Endes die Erklärung der Beklagten im Brief vom 6. November 1968 auszulegen wäre. Ist in einem Pachtvertrag als Voraussetzung der außerordentlichen Kündigung wegen Zahlungsrückständen eine formelle Zahlungsaufforderung vorgeschrieben, so muß eine derartige Erklärung eindeutig sein. Sie darf den Pächter nicht darüber im ungewissen lassen, ob der Verpächter lediglich eine Mahnung ausspricht, oder ob es sich darum handelt, daß er mit seiner Erklärung die vertraglich vereinbarten Voraussetzungen für eine fristlose Kündigung schaffen will. Das hat erst recht dann zu gelten, wenn wie hier durch Kündigung ein praktisch auf 30 Jahre geschlossener Vertrag, der für den Pächter von erheblicher wirtschaftlicher Bedeutung ist, schon nach fünf Jahren beendet werden soll. Sind die nach der vertraglichen Kündigungsregelung insoweit erforderlichen Erklärungen (hier Zahlungsaufforderung mit Nachfristsetzung) nicht eindeutig, so kann der Verpächter nicht wirksam kündigen.

III. Da das Oberlandesgericht demnach die Räumungs- und Herausgabeklage mit Recht abgewiesen hat, war die Revision mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Haidinger

Dr. Mezger

Braxmaier

Dr. Hiddemann

Hoffmann