

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB §§ 193, 564, 581 Abs. 2

Enthält ein auf b e s t i m m t e Zeit abgeschlossener Pachtvertrag über ein gewerblich genutztes Anwesen die Abrede, daß sich das Pachtverhältnis auf b e s t i m m t e Zeit verlängert, wenn nicht ein Teil binnen einer bestimmten Frist vor Vertragsablauf erklärt, den Vertrag nicht verlängern zu wollen, so findet auf eine etwa ausgesprochene "Kündigung" § 193 BGB Anwendung (Abgrenzung zu BGHZ 59, 265).

BGH - Urt. v. 16. Oktober 1974 - VIII ZR 74/73 - OLG Düsseldorf
LG Düsseldorf

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 74/73

URTEIL

Verkündet am
16. Oktober 1974
Scheibl,
Amtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des B [REDACTED] - S [REDACTED] e. V.,
vertreten durch den Oberstleutnant Hans K [REDACTED] und den
Vizepräsidenten Dr. Dieter B [REDACTED] in B [REDACTED], I [REDACTED]-
straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

den Heimleiter Julius E [REDACTED] in R [REDACTED] bei
F [REDACTED], Erholungsheim "H [REDACTED]",

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Professoren
Dr.Dr.h.c. [REDACTED] und Dr. [REDACTED] -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat
auf die mündliche Verhandlung vom 16. Oktober 1974
durch den Vorsitzenden Richter Dr. Haidinger und die
Richter Claßen, Braxmaier, Wolf und Merz

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das
Urteil des 10. Zivilsenats des Oberlan-
desgerichts Düsseldorf vom 8. März 1973
aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhand-
lung und Entscheidung, auch über die Ko-
sten der Revision, an das Berufungsge-
richt zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Durch schriftlichen Vertrag vom 20. Dezember
1968/3. Januar 1969 verpachtete der Kläger seine
Hotel-Pension "Jagdhaus H [REDACTED]" in R [REDACTED]
bei F [REDACTED] an den beklagten Verein zum jährlichen
Pachtzins von 41 400 DM. In § 2 des Vertrages heißt
es:



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

"Der Pachtvertrag beginnt am 1. März 1969. Er wird auf die Dauer von 3 Jahren abgeschlossen. Nach Ablauf der Vertragsdauer setzt sich das Pachtverhältnis nach Maßgabe dieses Vertrages um jeweils 5 Jahre fort, sofern der Verpächter oder der Pächter nicht spätestens ein Kalenderjahr vor Ablauf der vereinbarten Dauer durch eingeschriebenen Brief erklärt, daß er von einer Verlängerung Abstand nimmt."

Mit Schreiben vom 26. Februar 1971, dem Kläger zugegangen am Montag, den 1. März 1971, kündigte der beklagte Verein namens seines Bundesvorstandes das Pachtverhältnis zum 28. Februar 1972 und bemerkte ergänzend:

"Unbeschadet davon bleibt die Zusage des Bundesvorstandes, daß eine Vertragsverlängerung um 2 Jahre vereinbart wird, sofern vor Ablauf des Kündigungsstermins 28.2.1972 durch den Bau und die Bereitstellung eines Hallenschwimmbades eine Wertverbesserung des Pachtobjektes eintritt."

Der Kläger wies die Kündigung durch die beiden Schreiben vom 2. März 1971 und vom 5. April 1971 als verspätet und als mißbräuchlich zurück und verlangte die Feststellung, daß das Pachtverhältnis auf Grund des Kündigungsschreibens vom 26. Februar 1971 erst zum 28. Februar 1977 beendet wird. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, das Oberlandesgericht hat ihr mit der Begründung stattgegeben, daß der Beklagte eine Kündigung zum 28. Februar 1972 (richtiger wohl: zum 29. Februar 1972) spätestens am Jahresende 1970 hätte aussprechen müssen. Hiergegen wendet sich die Revision des beklagten Vereins, um deren Zurückweisung der Kläger bittet.

Entscheidungsgründe:

I. Nach Auffassung des Berufungsgerichts hätte eine Kündigung des Pachtverhältnisses mit Wirkung zu Ende Februar 1972 schon vor Beginn des Jahres 1971 erklärt werden müssen. Begründet wird dies in erster Linie mit dem Wortlaut des § 2, wonach der die Verlängerung des Pachtverhältnisses ablehnende Teil "spätestens ein Kalenderjahr vor Ablauf der vereinbarten Dauer" zu erklären hat, daß er "von einer Verlängerung Abstand nimmt". Nach allgemeinem Sprachgebrauch sei unter "Kalenderjahr" nicht eine beliebige, sondern nur die am 1. Januar beginnende und am 31. Dezember endende Zeitspanne von 12 Monaten zu verstehen. Auch dem beklagten Verein sei der Begriff "Kalenderjahr" in diesem Sinne geläufig, denn § 18 seiner Satzung bestimme als Geschäftsjahr das "Kalenderjahr" und damit die Zeitspanne vom 1. Januar bis zum 31. Dezember. Es sei nichts dafür ersichtlich, daß die Parteien bei Abschluß des Pachtvertrags übereinstimmend unter "Kalenderjahr" auch eine nicht am 1. Januar beginnende 12-Monatsfrist verstanden hätten. Eine etwaige Mehrdeutigkeit des Begriffs "Kalenderjahr" gehe zu Lasten des beklagten Vereins, weil er und nicht der Kläger den Pachtvertrag entworfen habe.

II. Der Revision ist zuzugeben, daß diese Wertung die konkreten Gegebenheiten des vorliegenden Falles nicht voll berücksichtigt und daß sie das Parteivorbringen nicht erschöpfend behandelt. So sind beide

Parteien darin einig, daß infolge Beginns des Pachtverhältnisses am 1. März 1969 auch jedes folgende Pachtjahr die Zeitspanne von März bis Februar des nächsten Jahres umfaßt. Dieser Auffassung ist auch das Berufungsgericht. Seine Auslegung des Begriffs "Kalenderjahr" führt jedoch dazu, daß die Erklärung nach § 2 praktisch schon 14 Monate vor Beendigung des Pachtverhältnisses erfolgen muß. Dies ist eine im Rechtsleben ganz ungewöhnliche Frist. Es drängt sich die Frage auf, weshalb die Parteien die 14-Monatsfrist, wenn sie gewollt war, im Vertrag nicht zum Ausdruck gebracht sondern eine unklare Formulierung gewählt haben. Nach der - vom Kläger nicht bestrittenen - Darstellung des Beklagten hat dieser Anpachtungen der hier in Rede stehenden Art regelmäßig mit einer Laufzeit ab Januar abgeschlossen, und auf diesen Regelfall war das übliche, auch hier benutzte Formular abgestellt, obwohl es hier wegen Beginns des Pachtverhältnisses erst am 1. März 1969 und wegen entsprechender Verschiebung des Pachtjahres um 2 Monate nicht paßte.

Diese Umstände sind, wie der Revision zuzugeben ist, in ihrer Gesamtheit gewichtiger als die vom Berufungsgericht in den Vordergrund gerückten Erwägungen, daß der Beklagte in seiner Satzung als Geschäftsjahr das "Kalenderjahr" und damit - unstreitig - die Zeitspanne von Januar bis Dezember bestimmt und daß er sein übliches Vertragsformular bereitgestellt hat, ohne es den Besonderheiten des vorliegenden Falles textlich anzupassen. Es liegt hier mehr vor als eine

bloße Mehrdeutigkeit des Ausdrucks: Es ist kein Grund dafür zu erkennen, daß für die Abgabe der Erklärung nach § 2 die ungewöhnliche Frist von 14 Monaten gelten sollte, ebensowenig auch ein Grund dafür, daß sie, falls gewollt, nicht klar genannt würde.

III. Gleichwohl ist es dem Senat nicht möglich, im Sinne der Revision abschließend zu entscheiden. Im Schriftsatz vom 1. Februar 1973 hatte nämlich der Kläger den in der mündlichen Verhandlung desselben Tages bereits gestellten Antrag auf Vernehmung des Zeugen K. [REDACTED] wiederholt; der Zeuge sollte bestätigen, daß die Parteien bei den Vertragsverhandlungen ausdrücklich darüber einig waren, der Ausdruck "Kalenderjahr" in § 2 solle die Zeitspanne von Januar bis Dezember bezeichnen. Das Berufungsgericht, das schon aus Erwägungen anderer Art glaubte, zugunsten des Klägers erkennen zu können, hat verständlicherweise in seinem Urteil das Beweisangebot des Klägers vom 1. Februar 1973 unerwähnt gelassen. Die Vernehmung des Zeugen ist jedoch geboten, weil seine Aussage für die Entscheidung des Rechtsstreites von Bedeutung sein kann.

IV. Sollte das Berufungsgericht zu dem Ergebnis kommen, daß für die Abgabe der Erklärung nach § 2 des Vertrags eine 14-Monatsfrist nicht vereinbart war, so konnte der Beklagte die Erklärung noch bis Ende Februar 1971 abgeben. Ihre Rechtswirkung (Pachtablauf Ende Februar 1972) scheitert dann nicht etwa daran, daß sie erst am Montag, den 1. März 1971, dem Kläger zuging.

Die Entscheidung BGHZ 59, 265, wonach dem Gekündigten die Kündigungsfrist voll gewahrt bleiben muß, steht nicht entgegen, denn hier handelt es sich nicht um eine Kündigung im technischen Sinne: Enthält ein auf bestimmte Zeit abgeschlossener Miet- oder Pachtvertrag die Abrede, daß sich das Miet- oder Pachtverhältnis auf bestimmte Zeit verlängert, wenn nicht ein Teil binnen einer bestimmten Frist vor Vertragsablauf erklärt, den Vertrag nicht verlängern zu wollen, so ist eine etwa ausgesprochene "Kündigung" lediglich als Willenserklärung dahingehend zu verstehen, daß die Verlängerung des Vertrages abgelehnt wird; wie in einer Verlängerungsklausel der genannten Art (Verlängerung auf bestimmte Zeit) die Vereinbarung liegt, daß durch Schweigen ein neuer Vertrag zustande kommen kann, der dem bisherigen Vertrag inhaltsgleich ist, so liegt im Ausspruch der "Kündigung" die Ablehnung des - im alten Vertrag enthaltenen, befristeten - Angebots, den als möglich vorgesehenen neuen Vertrag abzuschließen (RGZ 86, 60, 62; Palandt/Putzo BGB 33. Aufl. § 564 Anm. 2; Erman/Schopp BGB 4. Aufl. § 564 Anm. 3 b; vgl. auch Soergel/Mezger BGB 10. Aufl. § 564 Anm. 5; RGZ 97, 81; 107, 300; 114, 135). Auf diese rechtsgeschäftliche Erklärung, die einen schwebenden Antrag ablehnt, ist die allgemeine Auslegungsregel des § 193 BGB anzuwenden. Hiernach konnte der Beklagte den an sich bis Sonntag, den 28. Februar 1971, befristeten, im ursprünglichen Vertrag enthaltenen Antrag des Klägers auf Fortsetzung des Pachtverhältnisses noch durch die erst am Montag, den 1. März 1971, dem Kläger zugegangene Erklärung vom 26. Februar 1971 ablehnen.

V. Nach allem war das Berufungsurteil aufzuheben und die Sache zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Im erneuten Berufungsverfahren ist auch über die Kosten der Revision zu befinden, weil die Entscheidung hierüber vom Ausgang des Rechtsstreits abhängt.

Dr. Haidinger

Claßen

Braxmaier

Wolf

Merz