

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 90/73

URTEIL

Verkündet am
1. Juli 1974
Mückenhäusen,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. des Gastwirts Bernd B [REDACTED],
2. der Ehefrau Erika B [REDACTED],
beide in C [REDACTED], J [REDACTED],

Beklagten und Revisionskläger,

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

g e g e n

die Eheleute Dr. med. Georg H [REDACTED] und
Frau Ursula H [REDACTED] in C [REDACTED],
D [REDACTED]-B [REDACTED]-Straße [REDACTED]/[REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagte,

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

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 1. Juli 1974 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Haidinger und die Richter Claßen, Braxmaier, Hoffmann und Merz

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Oldenburg vom 21. März 1973 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Durch schriftlichen Vertrag vom 15. Mai 1968 pachteten die beklagten Eheleute auf 10 Jahre fest von den Klägern die auf deren Grundstück C [REDACTED], S [REDACTED]straße [REDACTED], betriebene Gaststätte "M [REDACTED]" nebst Hotel. Zur Einrichtung der Gaststätte erhielten die Beklagten von der D [REDACTED] A [REDACTED]-B [REDACTED] (DAB), von der auch das Pachtvertragsformular stammt, ein Darlehen von 23 000 DM, zu dessen Sicherung die

- 3 -

Beklagten das Eigentum am Gaststätteninventar auf die Brauerei übertragen.

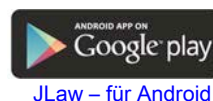
Die Kläger verlangen die Herausgabe der Gaststätte, hilfsweise die Feststellung, daß der Pachtvertrag beendet ist. Hierzu berufen sie sich auf eine angeblich einverständlich erfolgte Aufhebung des Vertrages anlässlich mündlicher Besprechungen in den Monaten November/Dezember 1970, ferner auf ihre am 4. Januar 1971 vorsorglich ausgesprochene fristlose Kündigung wegen angeblicher Vertragsverstöße der Beklagten. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, das Oberlandesgericht hat dem Hauptantrag der Klage stattgegeben, dabei den Klagegrund der einverständlichen Vertragsaufhebung als durch die in beiden Instanzen durchgeführte Beweisaufnahme erwiesen angesehen und den weiteren Klagegrund der fristlosen Kündigung dahingestellt sein lassen.

Mit der hiergegen eingelegten Revision, deren Zurückweisung die Kläger beantragen, erstreben die Beklagten weiterhin die Abweisung der Klage.

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



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



Entscheidungsgründe

Die Feststellung des Berufungsgerichts, die Parteien hätten sich in den letzten Monaten des Jahres 1970 auf eine vorzeitige Beendigung des Pachtverhältnisses geeinigt, hält der rechtlichen Nachprüfung nicht stand. Nach dem Ergebnis der in beiden Vorinstanzen durchgeführten Beweisaufnahme hat dieser Klagegrund als nicht durchgreifend auszuscheiden, so daß das Berufungsgericht in der erneuten Berufungsverhandlung nur noch zu prüfen hat, ob durch die fristlose Kündigung der Kläger vom 4. Januar 1971 das Pachtverhältnis vorzeitig beendet wurde.

I.

Bezüglich des ersten, vom Berufungsgericht als durchgreifend erachteten Klagegrundes geht der Streit der Parteien darum, ob die Beklagten sich in den Besprechungen von November/Dezember 1970 bedingungslos oder aber nur unter der Voraussetzung mit einer vorzeitigen Beendigung des Pachtverhältnisses einverstanden erklärt haben, daß der als Pachtnachfolger in Aussicht genommene Zeuge W. mit den Klägern als den Verpächtern zu einer Einigung kam, dabei die Beklagten gegenüber den Klägern freistellte und auch die Verbindlichkeiten der Beklagten gegenüber der Brauerei aus dem Einrichtungsdarlehen übernahm. Unstreitig ist der - von allen Beteiligten geförderte - Versuch,

W [REDACTED] als neuen Pächter zu gewinnen, gescheitert. Am 29. Dezember 1970 sandte W [REDACTED] den Entwurf eines Pachtvertrages, der ihm bei einer Besprechung im November oder Dezember 1970 zur Ausfüllung übergeben worden war, unausgefüllt an die Brauerei zurück und teilte mit Schreiben vom selben Tage den Klägern mit, daß er von ihrem "Angebot", die Pachtung des "M [REDACTED]" zu übernehmen, "keinen Gebrauch" mache.

Nach erfolgter Vernehmung des Zeugen W [REDACTED] im Berufungsverfahren besteht heute Übereinstimmung unter den Parteien, daß W [REDACTED] eine Abschrift seines an die Kläger gerichteten Schreibens vom 29. Dezember 1970 auch an die Beklagten übersandte und daß der Vater des beklagten Ehemannes, der Zeuge B [REDACTED] sen., erst nach Erhalt dieser Abschrift und unmittelbar vor Antritt eines Marokko-Urlaubs seines Sohnes in dessen Namen in einem Schreiben vom 30. Dezember 1970 gegenüber W [REDACTED] die Auffassung vertrat, W [REDACTED] habe mit den Klägern mündlich fest abgeschlossen, er könne von seinem Vertrag nicht zurücktreten.

Dieselbe Auffassung liegt auch einem Schreiben zugrunde, das der Zeuge B [REDACTED] sen. im Namen der beklagten Eheleute am 6. Januar 1971 an die Kläger richtete. Dieses Schreiben ist die Antwort auf ein Schreiben des klagenden Ehemannes vom 4. Januar 1971, das in seinem ersten Absatz ein allseitiges, in Gegenwart von Zeugen angeblich erzielttes Einverständnis mit der vorzeitigen Räumung behauptet, in seinem zweiten Absatz vorsorglich die fristlose Kündigung des Pachtverhältnisses wegen angeblicher Vertrags-

verstöße der Beklagten ausspricht und in seinem dritten (Schluß-)Absatz die Beklagten zur Räumung der Gaststätte und zur Abholung ihrer Privatsachen auffordert. Im Antwortschreiben des Zeugen B[REDACTED] sen. vom 6. Januar 1971 heißt es hierzu:

"Ich habe den Pachtvertrag nicht gekündigt, sondern der Übertragung des Pachtvertrages ab 1.1.1971 auf die Eheleute Horst W[REDACTED], R[REDACTED], O[REDACTED] Straße [REDACTED], zugestimmt. Der Übertragung dieses Pachtvertrages auf die Eheleute W[REDACTED] stimmten alle Parteien zu, sowohl Herr Dr. H[REDACTED] nebst Gemahlin, die beiden Vertreter der DAB L[REDACTED] und K[REDACTED] und der Verleger Sch[REDACTED] als auch ich. Die Neueröffnung durch den neuen Pächter wurde auf den 3.1.1971 festgesetzt. Der Pachtvertrag sollte ohne irgendeine Abänderung weitergeführt werden. Auf die Frage des Herrn W[REDACTED], ob er jetzt zu unterschreiben habe, wurde ihm Bescheid gegeben, daß der Pachtvertrag von der Brauerei ihm zugeschickt werde.

Zu Absatz 2

Wenn Sie kündigen wollen, müssen Sie es gegenüber den Eheleuten W[REDACTED] besorgen. Wegen Ihres Vorwurfs des vertragswidrigen Verhaltens lege ich schärfstens Verwahrung ein. Ich habe auch nicht unterverpachtet.

Zu Absatz 3

Ich habe bereits das Pachtobjekt geräumt, die Gegenstände und Möbel, die noch dort vorhanden sind, sind käuflich durch die Eheleute W[REDACTED] erworben worden."

Die Auffassung der Beklagten, ein Abschluß zwischen den Klägern und W [REDACTED] sei Ende 1970 mündlich perfekt geworden, ist schließlich in zwei weiteren Schreiben vertreten, welche die Rechtsberater der Beklagten am 5. Januar 1971 (Rechtsanwalt F [REDACTED]) und am 7. Januar 1971 (Rechtsbeistand D [REDACTED]) an W [REDACTED] richteten. Dieser widersprach jedoch in seinen beiden, an die Absender gerichteten Antwortschreiben vom 14. und vom 15. Januar 1971 der Behauptung, daß eine vertragliche Bindung seinerseits vorliege.

Nach Rückkehr aus dem Marokko-Urlaub, als mit einer Übernahme des Pachtobjekts durch W [REDACTED] nicht mehr zu rechnen war, teilte sodann der beklagte Ehemann mit Schreiben vom 6. Februar 1971 den Klägern unter Hinweis darauf, daß ihre Kündigung als unbegründet bereits zurückgewiesen worden sei, mit, er sei immer noch Pächter und habe die Absicht, den "M [REDACTED]" im Frühjahr 1971 wieder zu eröffnen.

II.

Bei solchem Verhalten der Beteiligten ist die Feststellung des Berufungsgerichts, die Parteien hätten sich schon im November 1970 über eine vorzeitige und bedingungslose Aufhebung des Pachtverhältnisses mündlich geeinigt, schlechterdings nicht vertretbar. Entgegen der Meinung des Berufungsgerichts (BU 20) kommt auch dem Umstand kein erhebliches Gewicht zu, daß die Beklagten bei Abfassung des

Schreibens vom 30. Dezember 1970 und erst recht bei Abfassung des Schreibens vom 6. Januar 1971 das Schreiben des Zeugen W. [REDACTED] vom 29. Dezember 1970 bereits kannten, womit dieser das "Angebot" der Kläger auf Abschluß eines Pachtvertrages abgelehnt hatte. Entscheidend ist vielmehr, daß der Vater des beklagten Ehemannes namens der beiden Beklagten im Schreiben vom 30. Dezember 1970 wie auch in den zu I mitgeteilten weiteren Schreiben vom Januar 1971 die Auffassung zum Ausdruck brachte, W. [REDACTED] sei bereits Pachtnachfolger geworden. Damit wurde gesagt, was die Beklagten als Inhalt und Ergebnis der in den letzten Monaten des Jahres 1970 geführten mündlichen Besprechungen ansahen: Grundsätzliche eigene Bereitschaft zur vorzeitigen Beendigung des Pachtverhältnisses, aber nicht bedingungslose Aufhebung, sondern nur Beendigung gegen Entlassung aus den eigenen Verpflichtungen gegenüber den Klägern und gegenüber der Brauerei durch Eintritt eines neuen Pächters in die bestehenden vertraglichen Abmachungen. Ein Widerspruch im Verhalten der Beklagten gegenüber den Klägern in der Frage, was sie als Voraussetzung ihres Ausscheidens aus dem Pachtverhältnis forderten, ist nicht erkennbar. Die Fehlbeurteilung der Beklagten hinsichtlich der Perfektion eines Vertrages zwischen den Klägern und dem Zeugen W. [REDACTED] hat auf den Vertragswillen der Beklagten, ein Ausscheiden aus dem Pachtverhältnis nur bei Wahrung der eigenen Rechte und Interessen hinzunehmen, keinen Einfluß. Es ist keineswegs so, als ob die Beklagten, indem sie eine recht angreifbare

Rechtsmeinung zum Ausdruck brachten, sich damit auch bereit erklärt hätten, das Risiko der umstrittenen Perfektion eines Vertragsabschlusses zwischen den Klägern und dem Zeugen W [REDACTED] zu eigenen Lasten zu übernehmen, d.h. im Falle eines Nichteintrittes des Zeugen W [REDACTED] in die bestehenden Abmachungen bedingungslos zu räumen.

III.

Eine andere Wertung der den umstrittenen Vorgängen von November/Dezember 1970 zeitlich folgenden Korrespondenz käme nur dann in Betracht, wenn die Zeugenvernehmung eindeutig ergeben hätte, daß die Beklagten in den mündlichen Besprechungen eine vorzeitige Beendigung des Pachtverhältnisses und die alsbaldige Räumung bedingungslos zugesagt hätten. Davon kann jedoch nicht die Rede sein. Nicht nur Inhalt und Ergebnis der Besprechungen, sondern schon deren genauer Zeitpunkt bleibt auch nach Vernehmung der Zeugen im ungewissen. Die Kläger haben insoweit ihren Sachvortrag im Berufungsverfahren geändert: Während sie in erster Instanz als Zeitpunkt der maßgeblichen Besprechungen und der angeblich erzielten Einigung Dezember 1970 angegeben hatten, behaupten sie nunmehr, die Einigung über die vorzeitige bedingungslose Beendigung des Pachtverhältnisses sei schon am 9. November 1970 erfolgt, die Besprechungen vom Dezember 1970 hätten nur noch die Bedeutung gehabt, den als Pachtnachfolger in Aussicht genommenen Zeugen W [REDACTED] über

die Verhältnisse zu instruieren. Dies ist jedoch von den in erster Instanz vernommenen Zeugen Sch. und L. in keiner Weise bestätigt. Nach Bekundung dieser beiden Zeugen, war jedenfalls vor der Besprechung, an der sie teilnahmen, ein Abschluß zwischen den Klägern und W. nicht perfekt, das Thema ihrer Vernehmung lautete dahin, ob im Laufe der Besprechung ein Abschluß perfekt wurde. Das Landgericht, das die beiden Zeugen vernommen hat und deshalb einen unmittelbaren Eindruck von der Persönlichkeit der Zeugen hatte, hat ihre Bekundungen dahin gewertet, auch im Verlaufe der mündlichen Besprechung sei ein Abschluß zwischen den Klägern und W. nicht perfekt geworden. Es geht nicht an, daß das Berufungsgericht, ohne die beiden Zeugen nochmals zu vernehmen, ihren Aussagen einen "wesentlich größeren Beweiswert" (BU 25) beimißt, als das Landgericht angenommen hat. Dies war um so weniger vertretbar, als der Zeuge K. (Nachfolger des Zeugen L. im Dienste der Brauerei), auf dessen Bekundung das erstinstanzliche Urteil in besonderem Maße beruht, seinen Eindruck von der Besprechung dahin zusammengefaßt hatte, daß das Vertragsverhältnis der Parteien mit Sicherheit erst dann aufgelöst werden sollte, wenn ein Vertrag zwischen den Klägern und den Eheleuten W. zustande kam; er - der Zeuge - sei davon ausgegangen, daß der Vertrag zwischen den jetzigen Prozeßparteien weiterhin bestand.

IV.

Vermag somit weder das Ergebnis der Zeugenvernehmung über die Geschehnisse von Ende 1970 noch die Wertung der anschließend geführten Korrespondenz die Feststellung des Berufungsgerichts zu tragen, die Beklagten hätten einer vorzeitigen Aufhebung des Pachtverhältnisses bedingungslos zugestimmt, so gilt dies erst recht, wenn man die Interessenlage der Parteien berücksichtigt. Mit einer vorzeitigen Beendigung des Pachtverhältnisses waren wegen der in letzter Zeit immer schwieriger gewordenen Personalverhältnisse im Prinzip auch die Beklagten, die in C [REDACTED] bereits zwei Gaststätten unterhielten, grundsätzlich einverstanden, nicht dagegen mit einer entschädigungslosen Preisgabe der Mittel, die sie in das Objekt "M [REDACTED]" hereingesteckt hatten; vor allem ist es verständlich, daß sie aus der Haftung gegenüber der Brauerei wegen des Einrichtungsdarlehens freikommen wollten, wenn sie schon das Inventar zurücklassen sollten. Treibender Teil für einen Pächterwechsel waren die Kläger, und naturgemäß war ein neuer Pächter um so leichter zu gewinnen, je weniger er dem weichenden Pächter zu zahlen hatte. Ausdruck dieser Grundeinstellung der Kläger ist der erst im Berufungsverfahren von ihnen vorgelegte Entwurf eines "Zusatzvertrages", datiert vom 9. November 1970, der von den Klägern wegen der auf ihm angebrachten handschriftlichen Bemerkungen zum Anlaß genommen wird, für ihre neuere Sachdarstellung, daß man sich nicht erst im Dezember, sondern schon am 9. November 1970 über die bedingungslose Beendigung des Pacht-

verhältnisses mündlich geeinigt habe. Der Entwurf dieses "Zusatzvertrages" ist hinsichtlich der Abfindungsregelung für die Beklagten denkbar ungünstig. Die Kläger tragen selbst vor, daß die Beklagten die Unterzeichnung dieses Zusatzvertrages ausdrücklich verweigerten, sie behaupten freilich als Weigerungsgrund der Beklagten, der beklagte Ehemann habe eine schriftliche Verpflichtung als unnötig bezeichnet, da man ja in der Sache klar sei. Jedenfalls wird die abschließende Wertung des Berufungsgerichts, der als sicher erwartete Vertragsabschluß zwischen W. [REDACTED] und den Klägern sei für die Beklagten nicht "unverzichtbare Grundlage", sondern "allenfalls der Beweggrund" für eine einverständliche vorzeitige und bedingungslose Beendigung des Pachtverhältnisses gewesen, den wirtschaftlichen Verhältnissen der Parteien ebensowenig gerecht wie dem durch Zeugenvernehmung und anschließende Korrespondenz belegten Verhalten der Beklagten.

V.

Nach allem war das angefochtene Urteil aufzuheben. Da die zweite Grundlage des Klagebegehrens - fristlose Kündigung wegen behaupteter Vertragsverstöße der Beklagten - im angefochtenen Urteil nicht entschieden wurde, war die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Im erneuten Berufungsverfahren ist auch über die Kosten der jetzigen Revision zu befinden, weil die Entscheidung vom Ausgang des Rechtsstreits abhängt.

Dr. Haidinger

Claßen

Braxmaier

Hoffmann

Merz