

Verkündet am 2. Dezember 1953
Malessa, Justizassistent, als
Urkundsbeamter der Geschäftsstelle.

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

der U Aktiengesellschaft in B
vertreten durch ihren Vorstand, den Kaufmann A.
F, für die Britische Zone wiederum vertreten durch
den Diplom-Volkswirt H in D, B Str.

Beklagte, Berufungsbeklagte und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof.Dr. -

g e g e n

die Ehefrau des Rechtsanwalts und Notars Dr. Otto N
Herta geb. R, in M, W strasse

Klägerin, Berufungsklägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

hat der VI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 2. Dezember 1953 unter Mitwirkung
der Bundesrichter Dr. Kleinewefers, Dr. Gelhaar, Dr. Bode,
Dr. Hauß und Dr. Kaul

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Teilurteil
des 5. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in
Düsseldorf vom 12. Juni 1953 wird zurückgewie-
sen.

Die Kosten der Revision werden der Beklagten
auferlegt.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Durch schriftlichen Vertrag vom 15. Januar 1938 verpflichteten sich die Klägerin, ihr Ehemann und ihre Mutter in deren Rechte die Klägerin inzwischen eingetreten ist, ein von ihnen auf einem bestimmten Grundstück in M [REDACTED] zu errichtendes Lichtspieltheater an die Beklagte zu verpachten. In diesem Vertrag ist bestimmt zu:

VII.

Die Pachtzinsverpflichtung der U [REDACTED] beginnt mit dem Zeitpunkt, zu dem die Verpächter ihr das Theater schlüsselfertig zur Verfügung stellen.

IX.

Der Vertrag wird für die Dauer von 10 (Zehn) Jahren abgeschlossen, gerechnet von dem Zeitpunkt ab, zu dem gemäss Ziffer VII die Verpflichtung der U [REDACTED] zur Zahlung des Pachtzinses beginnt.

Die Verpächter räumen der U [REDACTED] das Recht ein, die Verlängerung des Vertrages um weitere 5 (fünf) Jahre zu den gleichen Bedingungen zu verlangen. Will die U [REDACTED] von diesem Recht Gebrauch machen, so hat sie dies den Verpächtern spätestens ein Jahr vor Ablauf des Pachtvertrages mitzuteilen, andernfalls ihre Option erlischt.

XI.

Sollte das Theater durch Brand oder dergleichen vernichtet werden, so sind die Verpächter auf Verlangen der U [REDACTED] verpflichtet, das Theater wieder aufzubauen. Während der Betriebsunterbrechung ruht der Vertrag. Er verlängert sich aber um die Zeit der Betriebsunterbrechung.

In dem dann neu zu erbauenden Theater hat die U [REDACTED] wiederum die Einrichtung entsprechend der oben genannten Einrichtungsbeschreibung auf ihre Kosten zu bewirken.

- 3 -

Voraussetzung für die vorgenannte Wiederaufbaupflicht der Verpächter ist,

- a) dass die Pachtzeit noch nicht zu 3/4 abgelaufen ist und
- b) dass sich die U. für den Fall, dass der Brand vor Ausübung ihrer Option entsteht und in diesem Zeitpunkt bereits 3/4 der Pachtzeit von zehn Jahren verstrichen ist, innerhalb einer Frist von zwei Wochen nach dem Brande über die Ausübung der Option zu erklären hat und im Falle der Optionsausübung die weitere Zeit von fünf Jahren für die Berechnung der 3/4 Zeit mit zu berücksichtigen ist. Sollte der Brand daher z.B. nach 8 1/2 Jahren eintreten und sollte die U. dann erklären, dass sie die Option ausübt, so müsste das Theater neu errichtet werden.

Das Theater wurde erbaut und der Beklagten am 22. Dezember 1938 schlüsselfertig zur Verfügung gestellt.

Während des Krieges wurde es zweimal durch Luftangriffe so erheblich beschädigt, dass der Lichtspielbetrieb eingestellt werden musste. Er ruhte jeweils bis zur Wiederherstellung des Theaters, und zwar in der Zeit vom 23. Juni 1943 bis zum 21. September 1944 und vom 23. Februar 1945 bis zum 7. Januar 1946, insgesamt als 25 Monate und 12 Tage.

Mit Schreiben vom 12. Juli 1947 teilte die Treuhandverwaltung Britische Zone und Sektor der U.-F.-GmbH - einer Dachgesellschaft, in der die Filmgesellschaften des Deutschen Reiches, darunter die Beklagte, zusammengefasst waren - der Klägerin mit, dass sie von dem ihr auf Grund der Nr IX des Pachtvertrages zustehenden Recht Gebrauch mache.

Die Option wurde am 6. Dezember 1947 in einem von der Beklagten - Treuhandverwaltung Britische Zone und Sektor -



an den Ehemann der Klägerin gerichteten Schreiben wiederholt. Beide Schreiben waren unterzeichnet von Dr.K [REDACTED] und Dr.G [REDACTED]. Dr. K [REDACTED] war seit November 1946 general custodian der U [REDACTED]-F [REDACTED]-GmbH und ihrer Tochtergesellschaften für die Britische Zone und den Britischen Sektor von Berlin.

Schliesslich machte die Beklagte - Universum-Film-Aktiengesellschaft in B [REDACTED] - nochmals mit Schreiben vom 11. Januar 1950, die gleichlautend an die Klägerin und ihren Ehemann gerichtet waren, von ihrer Befugnis zur Verlängerung des Vertrages Gebrauch.

In einem Vorprozess haben die Klägerin und ihr Ehemann auf Feststellung der Beendigung des Pachtverhältnisses und auf Herausgabe und Räumung des Lichtspieltheaters geklagt. Die Klage hatte in allen drei Instanzen keinen Erfolg, weil die Mieterschutzgesetzgebung dem Klagebegehren entgegenstand.

Mit dieser Klage hat die Klägerin beantragt, die Beklagte und den mitverklagten U [REDACTED]-Dezentralisierungsausschuss, vertreten durch den U [REDACTED]-Liquidationsausschuss für die Britische Zone, zu verurteilen, das Theater zu räumen und an sie herauszugeben, hilfsweise hat sie Räumung zum 22. Dezember 1953 begehrt.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. In der Berufungsinstanz hat die Klägerin wiederum in erster Linie Verurteilung der Beklagten und des mitverklagten Ausschusses zur Herausgabe des Filmtheaters beantragt, ferner hilfsweise Verurteilung nur der Beklagten zur Herausgabe und Verurteilung des Ausschusses zur Duldung der Zwangsvoll-

streckung. Ausserdem hat sie die Feststellung begehrt, dass die Beklagte und der Ausschuss sich mit ihren Verpflichtungen seit dem 25. Dezember 1952 im Verzug befänden. Hilfsweise hat sie von der Beklagten und dem Ausschuss Herausgabe des Theaters am 31. Dezember 1953 verlangt.

Das Berufungsgericht hat durch Teilurteil die Beklagte verurteilt, das Theater am 31. Dezember 1953 an die Klägerin herauszugeben, die weitergehende Klage gegen die Beklagte jedoch abgewiesen.

Mit der Revision begehrt die Beklagte Abweisung der gegen sie gerichteten Klage, während die Klägerin um Zurückweisung der Revision bittet.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist nicht begründet.

1. Das Berufungsgericht hat ausgeführt, dass nach den Bestimmungen des Geschäftsraummietengesetzes (im Folgenden abgekürzt: GRMG) in Verbindung mit § 595 BGB der Pachtvertrag zwischen den Parteien am 22. Dezember 1952 sein Ende gefunden haben würde, sofern die vereinbarte Pachtzeit abgelaufen gewesen wäre. Infolge der Option der Beklagten sei jedoch die Vertragsdauer verlängert worden, entgegen der Ansicht der Beklagten aber nur bis Ende 1953 und nicht bis zum 1. Februar 1956.

Die Revision der Beklagten gibt demgegenüber zu bedenken, dass nach §§ 20, 21 GRMG eine Kündigung erforderlich gewesen sei, um den Vertrag zu beenden. Eine solche Kündigung sei nicht erfolgt.

Dieser Angriff geht fehl. Zwar ist der Revision zuzugeben, dass eine Kündigung seitens der Klägerin notwendig gewesen ist, um die in § 20 GRMG vorgesehene Verlängerung des nach dem Inkrafttreten des Gesetzes ablaufenden Pachtverhältnisses abzuwenden. Eine solche Kündigung ist entgegen der Ansicht der Revision jedoch erfolgt. Die Klägerin hat bereits in der im April 1952 eingereichten Klage mit aller Deutlichkeit zum Ausdruck gebracht, dass sie das Pachtverhältnis mit der Beklagten nicht fortsetzen wolle. Wenn sie sich auch in der Klage auf den Standpunkt gestellt hat, dass das Pachtverhältnis zur Zeit der Einreichung der Klage bereits beendet gewesen sei, so hat sie doch durch den Hilfsantrag auf Herausgabe des Theaters zum 22. oder 31. Dezember 1953 unzweideutig zu erkennen gegeben, dass sie jedenfalls die Beendigung des Pachtverhältnisses zum nächst zulässigen Termin erstrebte. Ihre Anträge hat die Klägerin während der ganzen Dauer des Rechtsstreits - auch nach Inkrafttreten des Geschäftsraummietengesetzes - aufrechterhalten. Es bestehen deshalb keine Bedenken, in diesem Verhalten der Klägerin eine Kündigung des Pachtvertrages zu erblicken, wovon ersichtlich auch das Berufungsgericht ausgegangen ist. In Schrifttum und Rechtsprechung ist anerkannt, dass eine Klage als Kündigung wirken kann (Mittelstein, Die Miete 4. Aufl § 75, 1 S 454; Stein-Jonas-Schönke ZPO 17. Aufl vor § 128 Bem VI 1). Der hier in Frage stehenden Klage kann nach dem Ausgeführten unbedenklich diese Wirkung beigemessen werden.

Die Revision macht dagegen geltend, eine formale schriftliche Kündigungserklärung sei schon deshalb notwendig gewesen, weil der Pächter unter bestimmten Voraussetzungen nach § 8 GRMG den Widerruf der Kündigung verlangen könne;

es erscheine aber prozessrechtlich unzulässig, dass der Pächter, um der Kündigung zu widersprechen, eine Klage auf Rücknahme einer Klage oder auf Rücknahme der in einer Klage liegenden Kündigung erheben müsste. Auch diese Erwägung kann der Revision nicht zum Erfolg verhelfen.

Nach dem Pachtvertrag bedurfte es zu seiner Beendigung keiner Kündigung, da er an einem bestimmten Zeitpunkt ablief. Zur Beendigung des Vertrages ist eine Kündigung inzwischen nur deshalb erforderlich geworden, weil die erst nach Abschluss des Vertrages erlassenen Bestimmungen der §§ 20, 21 GRMG eine solche verlangen. Zur Wirksamkeit einer auf Grund dieser Bestimmungen notwendig gewordenen Kündigung ist entgegen der Meinung der Revision die Beobachtung der Schriftform nicht erforderlich. Schriftform ist lediglich für die in § 13 Abs 2 vorgesehene Erklärung des Vermieters, die den Verlust des Widerrufsrechts des Mieters bezweckt, vorgeschrieben worden. Zur Kündigung genügt dagegen jede Willenserklärung, die den Wunsch nach einer Beendigung des Pachtverhältnisses unzweideutig zum Ausdruck bringt, also auch die Erhebung einer Klage und die Stellung von entsprechenden Anträgen in einem auf Herausgabe der Pachtsache gerichteten Rechtsstreit. Entgegen der Ansicht der Revision bedurfte es zur Wirksamkeit der Kündigung auch nicht einer ausdrücklichen Bezugnahme auf die Vorschriften des Geschäftsraummietengesetzes.

Der Widerruf der Kündigung durch den Pächter kann nach § 15 GRMG auch im Wege der Einrede erfolgen, wenn der Verpächter auf Grund seiner Kündigung Ansprüche, insbesondere den Anspruch auf Räumung oder Zurückgabe des Pachtgegenstandes, erhoben hat. Entgegen der Ansicht der Revision ist hierzu also keine Klage auf Rücknahme einer Klage oder

auf Rücknahme der in einer Klage liegenden Kündigung erforderlich, so dass dahingestellt bleiben kann, ob eine solche Klage des Pächters prozessrechtlich zulässig ist. Die Bedenken der Revision greifen somit nicht durch.

2. Wird entsprechend den Ausführungen in den Entscheidungsgründen des Berufungsurteils davon ausgegangen, dass eine wirksame Option der Beklagten erfolgt ist, so würde dennoch der Pachtvertrag nur dann nicht am 31. Dezember 1953 sein Ende gefunden haben, wenn er um die Zeit der auf die Bombenschäden zurückzuführenden Betriebsunterbrechungen verlängert worden wäre. Das Berufungsgericht hat im Gegensatz zum Landgericht den Pachtvertrag zwischen den Parteien dahin ausgelegt, dass eine solche Verlängerung nicht eingetreten sei. Es hat hierzu ausgeführt: Die Bestimmung der Nr XI Abs 1 des Pachtvertrages lasse sich nicht unmittelbar auf den völlig aussergewöhnlichen Fall einer Vernichtung des Lichtspieltheaters durch Kriegsergebnisse anwenden. Es sei vielmehr anzunehmen, dass der Pachtvertrag nur auf normale Zeiten zugeschnitten gewesen sei, in denen ein Wiederaufbau in normaler Zeitdauer möglich gewesen sei. Die hier in Frage stehende Bestimmung habe nur für Fälle gelten sollen, bezüglich deren sich die Eigentümer hätten versichern können. Um eine Vertragsbestimmung auf den Kriegsfall anzuwenden, bedürfe es, wenn der Wortlaut selbst keinen sicheren Anhaltspunkt gebe, der Feststellung, dass die Vertragspartner auch diesen Fall hätten regeln wollen. Eine solche Feststellung lasse sich im vorliegenden Fall um so weniger treffen, als im Zeitpunkt des Vertragsschlusses ein Krieg keineswegs im nahen Bereich der Möglichkeit gelegen habe.

Der Prüfung der von der Revision gegen diesen Teil der Entscheidungsgründe des Berufungsurteils erhobenen Angriffe ist die Bemerkung voranzuschicken, dass der Pachtvertrag der Parteien vom 15. Januar 1938 kein typischer Vertrag, sondern ein reiner Individualvertrag ist. Ein solcher Vertrag kann vom Revisionsgericht nicht frei ausgelegt werden, vielmehr ist der erkennende Senat auf die Nachprüfung beschränkt, ob die vom Berufungsgericht vorgenommene Auslegung nicht gegen Denkgesetze oder Sätze der Erfahrung verstösst, insbesondere, ob die Auslegung des Berufungsgerichts möglich und mit dem Wortlaut des Vertrages vereinbar ist (Urteil des V. Zivilsenats des Bundesgerichtshofs vom 20. Februar 1953 - V ZR 102/51 - insoweit in BB 1953, 302 nicht abgedruckt; vgl auch Urteil des Bundesgerichtshofs vom 11. Oktober 1951 - IV ZR 17/50 - IM § 133 (B) BGB - (1)). Ein solcher Rechtsverstoss fällt dem Berufungsgericht hier nicht zur Last.

3. Zu Unrecht wendet sich die Revision gegen den Ausgangspunkt des Berufungsgerichts, der Wiederaufbau des Filmtheaters sei in beiden Fällen nicht in normaler Zeit möglich gewesen. Zu dieser Annahme sei das Berufungsgericht nur deshalb gelangt, weil es wesentliches Parteivorbringen ausser acht gelassen habe. Ersichtlich beruht die von der Revision angegriffene Annahme des Berufungsgerichts, dass der Wiederaufbau des Theaters beide Male nicht in normaler Zeitdauer durchgeführt worden ist, auf der Verwendung des zutreffenden Erfahrungssatzes, dass wegen der zeitbedingten Schwierigkeiten in der Beschaffung von Material und Arbeitskräften sowohl in den Jahren 1943 und 1944 als auch im Jahre 1945 der Wiederaufbau eines Gebäudes wesentlich länger gedauert hat als in normalen Friedenszeiten. Gegen die Rich-

tigkeit dieses Erfahrungssatzes bestehen keine Bedenken, so dass das Berufungsgericht an seiner Verwertung nicht gehindert gewesen ist, er wird auch durch die von der Revision hervorgehobenen Umstände nicht ausgeräumt. Ein Vergleich der Länge der Zeiträume, in denen das Theater stillgelegt hat, mit der vom Abschluss des Vertrages bis zur schlüsselfertigen Übergabe des Gebäudes an die Beklagte verstrichenen Zeit kann schon deswegen kein zuverlässiges Bild über die normale Dauer des notwendigen Wiederaufbaues ergeben, weil weder feststeht, wann mit der Ausführung des vertraglich vereinbarten Theaterbaues begonnen worden ist, noch über den Zerstörungsgrad des Theaters nach den Bombenangriffen nähere Feststellungen getroffen worden sind. Da die insoweit erforderliche Darlegung des Tatsachenstoffes seitens der Beklagten in den Vorinstanzen unterblieben ist, fällt dem Berufungsgericht auch ein Verfahrensverstoss nicht zur Last.

b) Auch die weitere Rüge der Revision, die Auslegung der Nr XI des Pachtvertrages durch das Berufungsgericht sei mit dem Wortlaut dieser Bestimmung nicht vereinbar, geht fehl. Ohne Rechtsirrtum und daher für den erkennenden Senat bindend hat das Berufungsgericht festgestellt, dass die Parteien an den Fall der Zerstörung des Theaters durch Kriegsereignisse bei dem Abschluss des Vertrages nicht gedacht und diesen Fall nicht geregelt haben. Der Wortlaut des Vertrages steht dieser tatsächlichen Feststellung nicht entgegen, da er eine ausdrückliche Vereinbarung für den Fall einer durch Kriegsereignisse eingetretenen Zerstörung des Lichtspieltheaters nicht enthält. Ist aber an ein tatsächlich eingetretenes Ereignis von den Parteien nicht gedacht und seine Auswirkung in dem von den Parteien abgeschlossenen Vertrag nicht geregelt worden, so gibt die Vorschrift

des § 157 BGB dem Gericht die Handhabe, den Inhalt des Vertrages zu ergänzen (BGHZ 9, 273 [276 ff] mit Nachweisen). Von dieser ihm zustehenden Befugnis ist das Berufungsgericht ersichtlich ausgegangen und hat erwogen: Es komme nicht entscheidend darauf an, ob man - nachträglich gesehen - die Verpächter für verpflichtet erachten müsste, das Lichtspieltheater nach der durch Kriegssereignisse verursachten Zerstörung wieder aufzubauen, zumindest in dem ersten Falle, als ihnen durch die Kriegsschädenzahlung des Reiches die Mittel hierfür zur Verfügung gestellt wurden. Denn nach Treu und Glauben erscheine es nicht angängig, anzunehmen, dass die Betriebsunterbrechungen eine Verlängerung der Pachtdauer mit sich gebracht hätten. Die Verhältnisse in der Kriegs- und Nachkriegszeit hätten den Aufbau derartig erschwert, dass Wiederaufbauten nur mit ganz erheblicher Verzögerung möglich gewesen seien. Das gelte auch für den vorliegenden Fall, in dem die beiden Betriebsunterbrechungen insgesamt länger als zwei Jahre gedauert hätten. Es bestehe keine Veranlassung, diese kriegsbedingten Verzögerungen des Wiederaufbaues im Rahmen des Vertragsverhältnisses einseitig den Verpächtern aufzubürden, zumal ein besonders schutzwürdiges Interesse der Pächterin an einer solchen Verlängerung nicht bestehe. Deren Interesse sei hinreichend gewahrt, wenn ihr trotz Änderung der Lage das Recht der Option auf 5 Jahre erhalten bleibe.

Diese Ausführungen des Berufungsgerichts ergeben, dass es zu dem möglichen und aus Rechtsgründen nicht zu beanstandenden Ergebnis gelangt ist, eine Vertragsergänzung dahin, dass eine Verlängerung des Vertrages um die Zeit der Unterbrechung des Betriebs infolge von Kriegssereignissen erfolgt sei, sei aus tatsächlichen Gründen und mit Rücksicht auf die

Interessenlage der Parteien nicht gerechtfertigt. Auf die in der Berufungsbegründung zum Ausdruck gebrachte Auffassung der Klägerin, die die erste Zerstörung des Theaters grundsätzlich als Unterbrechungsgrund anerkannt hat, kommt es schon deshalb nicht an, weil die Klägerin im Ergebnis immer eine Ansicht vertreten hat, die derjenigen des Berufungsgerichts entspricht.

c) Die Interessenlage der Parteien ist entgegen der Ansicht der Revision von dem Berufungsgericht ausdrücklich erörtert worden. Es hat sie daher ersichtlich auch bei seiner Entscheidung berücksichtigt. Die Annahme des Berufungsgerichts, ein besonders schutzwürdiges Interesse der Beklagten an einer Verlängerung um die Zeit der kriegsbedingten Unterbrechung habe nicht bestanden, liegt auf tatsächlichem Gebiet und ist für den erkennenden Senat bindend.

d) Wenn das Berufungsgericht ausgeführt hat, dass die Bestimmung in Nr XI Abs 1 des Pachtvertrages sich nur auf Fälle habe beziehen sollen, bezüglich deren sich die Eigentümerin habe versichern können, so hat es damit eine tatsächliche Feststellung über den Sinn dieser Vereinbarung getroffen, die ebenfalls einen Rechtsfehler nicht erkennen lässt.

e) Entgegen der Ansicht der Revision hat auch das Berufungsgericht, wie die von ihm angestellten Erwägungen ergeben, den Abs 3 der Nr XI des Pachtvertrages nicht übersehen. Es hat nämlich zugunsten der Beklagten unterstellt, dass die Klägerin nach den Kriegszerstörungen zum Wiederaufbau des Theaters verpflichtet gewesen ist. Es ist jedoch dennoch zu dem Ergebnis gelangt, nach Treu und Glauben hätten die kriegsbedingten Betriebsunterbrechungen eine Ver-

längerung der Pachtdauer nicht mit sich gebracht. Der Revision kann daher nicht zugegeben werden, dass das Berufungsgericht die Bestimmung des Abs 3 der Nr XI ausser acht gelassen hat.

3. Da somit die von dem Berufungsgericht vorgenommene Auslegung des Pachtvertrages durch Rechtsirrtum nicht beeinflusst ist und die tatsächliche Richtigkeit der für die Auslegung des Vertrages von dem Berufungsgericht getroffenen Feststellungen durch den erkennenden Senat nicht nachgeprüft werden kann, kommt es auf die Hilferwägung des Berufungsgerichts, die Beklagte habe auf eine Verlängerung des Pachtvertrages über den 31. Dezember 1953 hinaus auch verzichtet, nicht mehr an. Vielmehr wird das Urteil bereits von den an die Spitze gestellten Ausführungen über die Auslegung des Vertrages getragen, so dass die Revision mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen war.

Dr.Klenewefers	Dr.Gelhaar	Dr.Bode
Dr. Hauß	Dr. Kaul	