

Für das Nachschlagewerk!

Nicht für die Amtliche Sammlung!

Gesetz: ZPO § 8
Geschäftsraummietengesetz § 8

Rechtssatz: Im Falle der Kündigung eines Pachtverhältnisses von unbestimmter Dauer ist, auch wenn der Beklagte gegenüber dem Räumungsbegehren einen Anspruch auf Widerruf der Kündigung im Wege der Einrede geltend macht, die streitige Zeit im Sinne des § 8 ZPO der Zeitraum von der Erhebung der Klage bis zu dem Zeitpunkt, zu dem die Kündigung zulässig ist.

Aktenzeichen: V ZR 99/55

Beschl. des BGH vom 21. Juni 1955

LG Wuppertal
OLG Düsseldorf

B e s c h l u ß

In Sachen

1. des Gastwirts Paul V[REDACTED],
 2. dessen Ehefrau Maria V[REDACTED],
- beide in R[REDACTED], A[REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten, zu 2 Berufungs- und
Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter der Beklagten zu 2: Rechtsanwalt
Dr. [REDACTED] -

gegen

die Firma C.W. K[REDACTED], Bierbrauerei AG in R[REDACTED],
K[REDACTED]straße [REDACTED],

Klägerin, Berufungs- und
Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Justizrat Dr. [REDACTED]

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs in der Sitzung
vom 21. Juni 1955 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten
Dr. Tasche sowie der Bundesrichter Schuster, Dr. Piepenbrock,
Dr. Großmann und Dr. Spieler

beschlossen:

Der Streitwert für die Revisionsinstanz wird
auf 3 600 DM festgesetzt.

G r ü n d e :

Die Klägerin hat den Beklagten ein Haus mit einer Gast-
stätte vom 1. Juli 1946 ab auf die Dauer von 3 Jahren ver-
pachtet. Die Parteien haben nach dem Ablauf der Pachtzeit
das Vertragsverhältnis fortgesetzt. Der Pachtzins war mit

Wirkung vom 1. Juli 1952 ab auf 300 DM monatlich vereinbart. Im Juli 1953 hat die Klägerin, nachdem sie im März 1953 wegen Erkrankung des beklagten Ehemannes den Pachtvertrag zum 30. Juni 1953 gekündigt hatte, gegen die Beklagten Klage auf Herausgabe des Grundstücks erhoben. Die beklagte Ehefrau hat den Widerruf der Kündigung verlangt, weil sie durch die Räumung der Gastwirtschaft ihre Existenz verliere. Das Landgericht hat der Klage stattgegeben, das Oberlandesgericht die Berufung der beklagten Ehefrau zurückgewiesen. Das Berufungsgericht hat die Frage, ob die kurz befristete Kündigung zum 30. Juni 1953 gerechtfertigt sei, offengelassen, weil inzwischen auch die gesetzliche Kündigungsfrist zum 30. Juni 1954 abgelaufen sei. Die Voraussetzungen für den Anspruch auf Widerruf der Kündigung hat es verneint. Hiergegen richtet sich die Revision.

Nach § 546 Abs 3 ZPO bestimmt sich der Streitwert, soweit es sich um die Berechnung der Revisionssumme handelt, nach den Vorschriften der §§ 3 bis 9 ZPO. Ist das Bestehen oder die Dauer eines Pacht- oder Mietverhältnisses streitig, so ist nach § 8 ZPO der Betrag des auf die gesamte streitige Zeit entfallenden Zinses für die Wertberechnung entscheidend. Bei einem Pacht- oder Mietverhältnis von unbestimmter Dauer wird die streitige Zeit durch die Frist bis zu dem Tage gebildet, zu dem frühestens gekündigt werden kann (vgl. RGZ 164, 325 [329]; Stein-Jonas-Schönke ZPO 17. Aufl. § 8 Bem II 2). Die streitige Zeit, die mit der Klageerhebung beginnt (vgl. Urteil des Senats vom 12. Juli 1952, V ZR 30/51) und mit dem Ablauf des Vertrages infolge der Kündigung endet, würde danach ein Jahr betragen.

Die Revision meint, mit Rücksicht darauf, daß die beklagte Ehefrau gegenüber dem Räumungsbegehren einen Anspruch auf Widerruf der Kündigung geltend gemacht und damit das Recht in



Anspruch genommen habe, die Gaststätte über den auf Grund der Kündigung eingetretenen Ablauf des Vertrages hinaus zu behalten, müsse als streitige Zeit im Sinne des § 8 ZPO der Zeitraum angesehen werden, für welchen die Pächterin den Fortbestand des Pachtverhältnisses in Anspruch nehme. Dieser Auffassung kann nicht gefolgt werden. Das Reichsgericht hat allerdings in der oben angeführten Entscheidung, die eine auf das Mieterschutzgesetz gestützte Klage auf Aufhebung des Mietverhältnisses und Verurteilung zur Räumung betraf, ausgeführt, daß, wenn durch die bestehende Mieterschutzgesetzgebung der Vermieter in der Ausübung des Kündigungsrechts beschränkt werde und infolgedessen an Stelle der Kündigung die Aufhebungsklage wähle, nichts anderes übrig bleibe, als den Streitwert nach § 3 in Verbindung mit § 8 ZPO frei zu schätzen. Um einen solchen Fall handelt es sich hier jedoch nicht. Ein dem Mieterschutzgesetz unterliegendes Mietverhältnis kann nur im Wege der Klage durch gerichtliches Urteil aus bestimmten Gründen aufgehoben werden (§ 1 MSchG). Das Pachtverhältnis der Parteien, das im Zeitpunkt der Kündigung auf unbestimmte Zeit lief, konnte dagegen durch Kündigung, die keiner Begründung bedurfte, zur Auflösung gebracht werden, ohne daß die Klägerin in der Ausübung des Kündigungsrechts beschränkt gewesen wäre. Die beklagte Ehefrau hatte allerdings das Recht, unter den Voraussetzungen des § 8 des Geschäftsraummietengesetzes - GRMG - vom 25. Juni 1952 (BGBl I, 338), der nach § 21 des Gesetzes auch auf die Verpachtung von Geschäftsräumen Anwendung findet, den Widerruf der Kündigung zu verlangen. Dieses Recht kann im Wege der Klage oder in dem Verfahren, in dem der Verpächter auf Grund der Kündigung Ansprüche, insbesondere einen Anspruch auf Räumung oder Zurückgabe des Pachtgegenstandes erhebt, durch Einrede geltend gemacht werden, wie das im vorliegenden Fall geschehen ist (§§ 15, 16 GRMG). Widerruft der Verpächter die Kündigung oder wird er rechtskräftig zum Widerruf verurteilt

oder wird die Klage auf Räumung auf Grund der Einrede des Pächters rechtskräftig abgewiesen, so gilt die Kündigung als nicht erfolgt (§ 15 Abs 2 GRMG). Der Anspruch auf Widerruf der Kündigung gibt somit dem Pächter ein Leistungsverweigerungsrecht, das rechtsvernichtenden Charakter hat. Wenn danach auch ein Pächter durch die Geltendmachung des Anspruchs auf Widerruf der Kündigung die Fortsetzung des Pachtverhältnisses über den durch die Kündigung eingetretenen Ablauf des Vertrages hinaus erreichen kann und die Frage der endgültigen Beendigung des Pachtvertrages bis zur rechtskräftigen Entscheidung in der Schwebe bleibt, so erscheint es doch nicht gerechtfertigt, den Grundgedanken des Reichsgerichts auf den vorliegenden Fall entsprechend anzuwenden, weil die Rechtslage von der auf das Mieterschutzgesetz gestützten Klage auf Aufhebung des Mietverhältnisses wesentlich abweicht. Streitige Zeit im Sinne des § 8 ZPO bleibt vielmehr der Zeitraum von der Klageerhebung bis zu dem Tage, zu dem die Kündigung zulässig ist. Daran ändert sich nichts durch die Einrede, mit der die Pächterin einen Anspruch auf Widerruf der Kündigung geltend macht. Unerheblich ist auch, daß seit der Klageerhebung fast zwei Jahre verstrichen sind und die beklagte Ehefrau sich noch im Besitz des Pachtgegenstandes befindet.

Der Streitwert war deshalb auf den für die Dauer eines Jahres zu entrichtenden Pachtzins festzusetzen.

Dr. Tasche

Schuster

Dr. Piepenbrock

Dr. Großmann

Dr. Spieler