BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XII ZR 310/99

Verkündet am:
13. November 2002
Breskic,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 13. November 2002 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Hahne und die Richter Weber-Monecke, Prof. Dr. Wagenitz, Dr. Ahlt und Dr. Vézina

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 18. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 20. Juli 1999 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als zum Nachteil des Beklagten erkannt worden ist.

Die Sache wird im Umfang der Aufhebung zur neuen Verhandlung und Entscheidung - auch über die Kosten des Revisionsverfahrens - an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin verlangt vom Beklagten Räumung und Herausgabe eines Gasthofs.

1994 verpachtete die Klägerin dem Beklagten ihren "Brauerei G. O. " auf zehn Jahre mit Verlängerungsoption für weitere zwei mal fünf Jahre. Nach § 1 vorletzter Absatz des Pachtvertrags sollten "nach Ankündigung von Baumaßnahmen 1. und 2. Stock und Speicher innerhalb von vier Wochen geräumt werden".

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

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

Mit Schreiben vom 8. Dezember 1998 kündigte die Klägerin dem Beklagten für die Zeit ab dem 1. April 1999 Baumaßnahmen an und forderte ihn auf, das erste und zweite Obergeschoß des Gasthofs zu räumen. Als der Beklagte dieser Aufforderung nicht nachkam, kündigte die Klägerin mit Schreiben vom 22. April 1999 das Pachtverhältnis fristlos.

Zuvor hatte die Klägerin das Pachtverhältnis bereits mit Schreiben vom 27. Januar 1998 zum 30. April 1998 gekündigt, weil der Beklagte die vereinbarte Bierbezugsmenge unterschritten und seine Verpflichtung zu sorgfältiger Bierpflege verletzt habe. Gestützt auf diese Kündigung hat die Klägerin die vorliegende Räumungsklage erhoben.

Das Landgericht hat die Kündigung vom 27. Januar 1998 für unwirksam erachtet und die Klage abgewiesen. Mit ihrer Berufung hat die Klägerin ihr Räumungsverlangen erstmals auch auf die Kündigung vom 22. April 1999 gestützt, jedoch zusätzlich beantragt festzustellen, daß das Pachtverhältnis bereits zum 30. April 1998 beendet worden sei. Das Oberlandesgericht hat die Kündigung vom 27. Januar 1998 ebenfalls für unwirksam erachtet und die Berufung deshalb hinsichtlich des Feststellungsbegehrens zurückgewiesen. Dem Räumungsantrag hat das Oberlandesgericht jedoch entsprochen, weil das Pachtverhältnis durch die Kündigung vom 22. April 1999 aufgelöst worden sei. Mit der Revision begehrt der Beklagte, die Klage auch in Ansehung der Kündigung vom 22. April 1999 abzuweisen.

Entscheidungsgründe:

Die Revision führt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils, soweit zum Nachteil des Beklagten erkannt worden ist, und zur Zurückverweisung der Sache an das Oberlandesgericht.

1. Nach Auffassung des Oberlandesgerichts verpflichtet § 1 vorletzter Absatz des Pachtvertrags den Kläger, nach Ankündigung von Baumaßnahmen den ersten und zweiten Stock sowie den Speicher des Gasthofs innerhalb von vier Wochen zu räumen; § 541 b BGB sei durch diese Regelung abbedungen. Dem Beklagten sei aus Besprechungen vom 13. Dezember 1996 und 16. Februar 1997 bekannt gewesen, daß die Klägerin Baumaßnahmen plane. Mit Schreiben vom 8. Dezember 1998 habe der Beklagte die Ankündigung erhalten, daß die Baumaßnahmen ab dem 1. April 1999 beginnen würden und er die beiden Obergeschosse sowie den Speicher bis zu diesem Zeitpunkt zu räumen habe. Die Unterlassung der rechtzeitigen Räumung stelle eine Vertragsverletzung dar, welche die Klägerin nach § 11 des Pachtvertrags zur fristlosen Kündigung berechtige.

2. Diese Ausführungen halten einer rechtlichen Überprüfung nicht stand. Das Oberlandesgericht geht ersichtlich davon aus, daß die Regelung des § 1 vorletzter Absatz des Pachtvertrags eindeutig ist und deshalb keiner Auslegung bedarf. Eine solche Eindeutigkeit vermag der Senat der Absprache indes nicht beizumessen. Die genannte Abrede verpflichtet den Beklagten zur Räumung der Obergeschosse des ihm verpachteten Gasthofs bei Ankündigung von Baumaßnahmen, deren Art und Umfang nicht beschrieben werden. Damit bleibt offen, ob die Räumungspflicht nur für solche Baumaßnahmen gelten soll, die der Beklagte nach § 541 b Abs. 1 BGB a.F. zu dulden hat, oder ob sie jegliche Baumaßnahmen umfaßt, welche die Klägerin im Hinblick auf eine von ihr ange-

strebte künftige Verwendung des Pachtobjekts für nützlich erachtet und die - wie hier - sogar auf eine weitgehende Umgestaltung des Pachtobjekts abzielen. Das Oberlandesgericht, das - in anderem Zusammenhang und auch dort ohne nähere Begründung - § 541 b BGB a.F. für abbedungen erachtet, versteht die in § 1 vorletzter Absatz des Pachtvertrags geregelte Räumungspflicht ersichtlich im zweiten Sinn; denn es prüft nicht, ob die von der Klägerin beabsichtigten Baumaßnahmen überhaupt die in § 541 b Abs. 1 BGB a.F. genannten Ziele verfolgen und die dort normierten weiteren Voraussetzungen für eine Duldungspflicht des Beklagten erfüllt sind. Ein solches Verständnis der Abrede erscheint allerdings eher fernliegend; es widerspricht zudem den Rechtsausführungen auch der Klägerin, die ihr Räumungsverlangen in ihrem Schreiben vom 8. Dezember 1998 ausdrücklich auf die §§ 541 a, 541 b BGB a.F. stützt. In jedem Falle setzt ein derart weites Verständnis der Abrede eine Auslegung voraus, welche die Interessen der Parteien abwägend gegenüberstellt und auf diese Weise den von den Parteien gewollten Sinn und die beabsichtigte Reichweite der Absprache zu erfassen versucht. Eine solche Abwägung müßte im vorliegenden Fall u.a. der Frage nachgehen, welche Sicherheit ein auf zehn Jahre geschlossener Pachtvertrag mit einer dem Pächter eingeräumten zweimaligen Verlängerungsoption um jeweils fünf Jahre dem Pächter bieten soll, wenn der Verpächter ihn jederzeit unter Ankündigung beliebiger Umbaumaßnahmen zu einer weitgehenden und unbefristeten Räumung der Pachtsache veranlassen und dabei das Pachtobjekt - losgelöst von der pachtvertraglichen Gebrauchsüberlassungspflicht - nach seinem Gutdünken umgestalten kann. Außerdem müßte eine solche Interessenabwägung prüfen, welche Konsequenzen sich - nach dem Parteiwillen - wohl aus einem dann möglichen, von der Klägerin erzwungenen und den bisherigen Nutzungszweck modifizierenden Umbau des Pachtobjekts für den Fortbestand des Pachtvertrags ergeben soll-

ten. Eine solche interessenorientierte Auslegung hat das Oberlandesgericht nicht vorgenommen.

Das Oberlandesgericht geht ferner - stillschweigend - davon aus, daß die im Pachtvertrag (1994) getroffene und von ihm weit verstandene Räumungsabrede im Zeitpunkt des Räumungsverlangens der Klägerin (Ende 1998/Anfang 1999) unverändert fortgilt, von den Parteien in zwischenzeitlichen Besprechungen und Abreden also nicht modifiziert worden ist. Auch diese Annahme erscheint nicht - jedenfalls nicht ohne weiteres - gerechtfertigt.

Das ergibt sich aus von der Klägerin erstellten und von ihr vorgelegten Protokollen über Besprechungen, welche die Klägerin am 13. Dezember 1996 und 16. Februar 1997 über einen Umbau sowie eine Erweiterung des Gasthofs führte und an denen u.a. der Beklagte teilnahm. Nach dem Protokoll über die Besprechung vom 16. Februar 1997 über "Umbau/Erweiterungsbau Hotel O. und damit zusammenhängende Vertragsgestaltungen" wurden eine "kleine Lösung" (Schaffung von Zimmern für 42 Gäste) sowie eine "große Lösung" (Schaffung von Zimmern für 74 Gäste) diskutiert und eine entsprechende Anhebung des Pachtzinses um ca. 15.000 DM bzw. ca. 22.000 DM in Aussicht gestellt. Der Beklagte müsse sich überlegen, "in welcher Besetzung und in welcher Form die gesamte Gaststätten- und Hotellösung betrieben" werden solle. Man sei sich einig, daß es grundsätzlich sinnvoll sei, "daß Hotel und Gaststätte in einer Hand" blieben. Bereits daraus erhellt, daß die Parteien bei ihren Erörterungen vom Dezember 1996 und Februar 1997 über eine künftige grundlegende Umgestaltung des Gasthofs im Sinne einer "Gaststätten- und Hotellösung" von der Notwendigkeit ausgegangen sind, dem veränderten Bewirtschaftungskonzept durch eine Anpassung des Pachtvertrags Rechung zu tragen, die auch eine erhebliche Anhebung des Pachtzinses umfassen sollte. Außerdem sollte - ausweislich dieses Protokolls - zunächst ein "Gesamtkonzept", das vom Be-

klagten anzustellende "Grundsatzüberlegungen" einbeziehen müsse, vorgelegt und sodann "ein Vorvertrag gefertigt", später ein "Zwischenvertrag für die Bauphase" erstellt und schließlich ein endgültiger neuer Pachtvertrag geschlossen werden. Diese Vorstellung der Parteien vom weiteren Vorgehen liegt offenkundig auch dem von ihnen im Oktober 1997 geschlossenen Nachtrag zum Pachtvertrag zugrunde, der die Ausgliederung des - zum Areal des Gasthofs gehörenden und zuvor der Gemeinde im Wege eines Tauschgeschäfts überlassenen - "O. -Saales" aus dem Pachtvertrag sowie die mit dem Verkauf einhergehenden baulichen Veränderungen regelt und klarstellt, daß "ein erneuter Nachtrag zum Vertrag aktuell ab dem Zeitpunkt besprochen" werden solle, zu dem "weitere Baumaßnahmen zur Durchführung anstehen".

Die in den Erörterungen und Abreden der Parteien erwogenen baulichen Veränderungen gehen weit über solche Maßnahmen hinaus, die der Beklagte bereits nach Maßgabe des § 541 b BGB a.F. hinzunehmen hätte. Die Parteien sind bei ihren Besprechungen ebenso wie in der Nachtragsvereinbarung ersichtlich von der Notwendigkeit ausgegangen, über die Neukonzeption des Gasthofs Einvernehmen zu erzielen. Dieser Umstand begründet nicht nur zusätzliche Zweifel, ob § 1 vorletzter Absatz des ursprünglichen Pachtvertrags nach dem eigenen Verständnis der Parteien die Klägerin wirklich - wie vom Oberlandesgericht angenommen - berechtigen sollte, auch derart weitreichende Baumaßnahmen einseitig und damit notfalls gegen den Willen des Beklagten durchzusetzen und zu deren Durchführung die teilweise Räumung des Pachtobjekts zu verlangen. Er stellt auch in Frage, ob die Parteien eine derart weitgehende Berechtigung der Klägerin, falls sie denn von den Parteien überhaupt jemals gewollt und vereinbart worden sein sollte, auch ihren späteren Planungen für eine grundlegende Umstrukturierung des Pachtobjekts zugrundegelegt und mit dem Nachtrag zum Pachtvertrag unverändert fortgeschrieben haben. Dem ist das Oberlandesgericht rechtsfehlerhaft nicht nachgegangen. Die nicht

näher begründete Annahme des Oberlandesgerichts, der Beklagte hätte nach Durchführung der von der Klägerin beabsichtigten Baumaßnahmen "einen Anspruch auf die Räume, zudem ohne daß im Pachtvertrag eine Erhöhung des Pachtzinses vorgesehen war", erscheint bei einer grundlegenden Umgestaltung des Gasthofs zu einem Komforthotel, wie sie in den Besprechungen zwischen den Parteien vom Dezember 1996 und Februar 1997 geplant worden ist, nicht unzweifelhaft und widerspricht jedenfalls den eigenen Vorstellungen der Parteien, wie sie in den vom Oberlandesgericht angeführten Besprechungsprotokollen niedergelegt sind und auch in der Nachtragsvereinbarung vom Oktober 1998 Niederschlag gefunden haben.

4. Nach Auffassung des Oberlandesgerichts steht § 541 b Abs. 2 (wie zu ergänzen ist: Satz 1) BGB a.F. der Räumungspflicht des Beklagten nicht entgegen. Einer Mitteilung über Umfang und Dauer der Baumaßnahmen, wie sie von dieser Vorschrift vorgeschrieben wird, habe es nicht bedurft. Dem Beklagten seien aus den Besprechungen vom Dezember 1996 und Februar 1997 Art und Umfang der Baumaßnahmen bekannt gewesen. Außerdem sei § 541 b BGB a.F. durch § 1 vorletzter Absatz des Pachtvertrags wirksam abbedungen. Auch diese Ausführungen sind nicht frei von Rechtsirrtum:

Geht man mit dem Oberlandesgericht davon aus, daß die Parteien § 541 b BGB a.F. abbedungen und die Räumungspflicht des Beklagten in § 1 vorletzter Absatz ihres Pachtvertrags eigenständig geregelt haben, so folgt daraus keineswegs zwangsläufig, daß diese vertraglich festgelegte Räumungspflicht des Beklagten nach dem Willen der Vertragsparteien an keinerlei Mitteilung der Klägerin über Art und Dauer der von der Klägerin beabsichtigten Baumaßnahmen gebunden sein sollte. Für die auf Gesetz (§ 541 b Abs. 1 BGB a.F.) gestützte Duldungspflicht des Mieters oder Pächters stellt § 541 Abs. 2 Satz 1 BGB a.F. ein Korrektiv dar, das es dem Mieter ermöglichen soll, vom

Vermieter oder Verpächter geplante Maßnahmen auf die Voraussetzungen der dem Mieter oder Pächter vom Gesetz auferlegten Duldungspflicht hin zu überprüfen und sich rechtzeitig auf danach zu duldende Maßnahmen einzustellen. Es ist nicht erkennbar und wäre auch schwer verständlich, daß die Parteien bei ihrer vertraglich vereinbarten Räumungsabrede auf ein solches von der Billigkeit gefordertes Korrektiv bewußt hätten verzichten wollen.

Soweit die vertraglich vereinbarte Räumungspflicht des Beklagten danach eine rechtzeitige Mitteilung der Klägerin über Art und Dauer von ihr beabsichtigter Baumaßnahmen verlangte, war eine solche Mitteilung für das von der Klägerin erstmals Ende 1998 gestellte Räumungsverlangen nicht deshalb entbehrlich, weil der Beklagte an den im Dezember 1996 und Februar 1997 erfolgten Besprechungen über eine bauliche Umgestaltung des Gasthofs teilgenommen hatte. Das folgt nicht nur aus dem dazwischen liegenden beträchtlichen Zeitraum, sondern auch aus dem Umstand, daß in den genannten Besprechungen - ausweislich der Protokolle - alternative Vorhaben ("große" und "kleine Lösung") erörtert worden sind und der vage Charakter der damaligen Planungen keine verläßlichen Schlüsse auf konkrete Entscheidungen zuließ. Das Oberlandesgericht geht zudem davon aus, daß die in den genannten Besprechungen erörterten Baumaßnahmen jenen Baumaßnahmen entsprechen, derentwegen die Klägerin vom Beklagten die teilweise Räumung des Pachtobjekts verlangt. Diese Annahme wird, worauf die Revision mit Recht hinweist, vom Vortrag der Parteien nicht gedeckt. Der Beklagte hat vielmehr unter Hinweis auf das schriftliche Räumungsverlangen der Klägerin vom 24. Februar 1999 vorgetragen, daß sich die Klägerin mit ihrem Räumungsverlangen nicht (nur) den in den Besprechungen vom Dezember 1996 und Februar 1997 erörterten Ausbau des Gasthofs zum Hotel, sondern auch die Schaffung von Wohnraum ermöglichen wollte. Eine solche Baumaßnahme war aber bislang weder zwischen den Parteien erörtert noch in sonstiger Weise angekündigt. Schon

deshalb fehlt es an einer Mitteilung über Art und Umfang von die Räumungspflicht begründenden Baumaßnahmen.

5. Nach allem kann das Berufungsurteil keinen Bestand haben. Der Senat ist nicht in der Lage, anhand der vom Oberlandesgericht getroffenen Feststellungen abschließend zu entscheiden. Die Sache ist vielmehr an das Oberlandesgericht zurückzuverweisen, damit es - nach gegebenenfalls weiterer Aufklärung des Parteiwillens - die gebotene Auslegung der Parteiabrede nachholt und erforderlichenfalls ihre Fortgeltung sowie das Bestehen und die Einhaltung einer Mitteilungspflicht überprüft.

Hahne Weber-Monecke Wagenitz

Ahlt Vézina