

71. Muß der Pächter, um eine gegen ihn ausgesprochene Kündigung durch Aufrechnung unwirksam zu machen, die Aufrechnung auch dann unverzüglich erklären, wenn er seine Gegenforderung auf eine vom Verpächter gegen ihn begangene arglistige Täuschung stützt?

BGB. § 554 Abs. 2, § 581.

III. Zivilsenat. Urt. v. 6. Januar 1928 i. S. P. (Bekl.) w. St. (R.). III 407/27.

I. Landgericht Köln.

II. Oberlandesgericht daselbst.

Der Kläger hat durch Vertrag vom 13. Juli 1925 dem Beklagten sein Haus in R. einschließlich der darin betriebenen Wirtschaft nebst Inventar auf die Dauer von 5 Jahren verpachtet. Neben einem Pachtzins von 16 R. M für den Tag hatte der Beklagte Steuern und Lasten, auch die vom Kläger noch zu zahlenden Rückstände, sowie die Unterhaltung des Hauses usw. übernommen. Frühere Streitigkeiten der Parteien sind durch einen Vergleich beigelegt worden. Nunmehr klagt der Kläger auf Herausgabe, da der Beklagte seinen Verpflichtungen zur Zahlung der Steuern usw. nicht nachkomme, auch den Pachtzins unpünktlich und nicht im voraus, sondern trotz Mahnung immer erst am Schlusse des Monats entrichte. Im Laufe des Rechtsstreits hat der Beklagte die Pacht vom Dezember 1926 und Januar 1927, wie er selbst zugibt, erst am 20. und 26. Januar 1927 bezahlt, nachdem ihm der Kläger am 3. Januar 1927 hierwegen nochmals fristlos gekündigt hatte.

Das Landgericht gab der Klage statt; die Berufung wurde zurückgewiesen. Auch die Revision des Beklagten blieb erfolglos.

Gründe:

Das Berufungsgericht stellt fest, daß der Beklagte nach dem Vertrag verpflichtet war, den Pachtzins an jedem ersten Tag

eines Monats im voraus in der Wohnung des Klägers zu zahlen. Er sei daher, da die Leistung nach dem Kalender bestimmt gewesen sei, ohne Mahnung mit den beiden Raten vom Dezember 1926 und Januar 1927 in Verzug gekommen, die Kündigung sei also nach §§ 581, 554 BGB. berechtigt gewesen. . . . Die angebliche Gegenforderung des Beklagten wegen arglistiger Täuschung hindere die Wirkung der Kündigung nicht. Wenn der Beklagte damit habe aufrechnen wollen, so habe er dies nur durch eine der Kündigung unverzüglich folgende Erklärung tun können.

Die Revision ist nicht begründet. . . . Ihre Meinung, die Gegenforderung werde aus einer arglistigen Täuschung abgeleitet und für eine solche Gegenforderung sei nach Treu und Glauben § 554 Abs. 2 BGB. nicht anwendbar, trifft nicht zu. Der Abs. 2 des § 554 BGB. ist von der Kommission bei der Beratung des Entwurfs eingefügt worden. Wie die Protokolle (Bd. 2 S. 514) ergeben, wurde der Antrag mit Rücksicht darauf gestellt, daß zweifelhaft erschien, ob nicht § 283 des Entwurfs, der dem § 389 BGB. entspricht, sinngemäß Anwendung auf die Kündigung finde. Man könne vielleicht sagen, daß der Mieter nachträglich zu beliebiger Zeit seine Forderung aufrechnen könne, daß die Aufrechnung rückwärts wirke, daß damit der Kündigungsgrund und die Kündigung selbst rückwärts weg falle. Die an sich zweifelhafte Schlussfolgerung führe zu dem unerwünschten Ergebnis, daß der Vermieter nicht sicher auf die Gültigkeit der Kündigung rechnen könne und deshalb verhindert sei, weiter zu vermieten. Dem wurde widersprochen. Die Mehrheit war für den Antrag und ermog:

„Gleichviel welcher Auffassung über die Wirkung des § 283 man folgen wolle, eine Bestimmung im Sinne des Antrags erscheine immerhin angezeigt. Nehme man an, daß das einmal begründete Kündigungsrecht nicht hinfällig werde, so sei es billig, dem Mieter zu ermöglichen, die Kündigung durch unverzügliche Aufrechnung unwirksam zu machen. Nehme man dagegen an, daß dem Mieter ohne weiteres die Möglichkeit offen stehe, durch nachträgliche Aufrechnung die Kündigung zu beseitigen, so müsse dieses Recht im Interesse des Verkehrs notwendig von der unverzüglichen Geltendmachung abhängig gemacht werden.“

Hieraus ergibt sich, daß die Absicht des Gesetzgebers dahin ging, alsbald über die Wirksamkeit der Kündigung Klarheit zu schaffen,

daß jedoch der Frage, welchem Rechtsgrund die zur Aufrechnung zu stellende Forderung entsprang, keinerlei Bedeutung beigelegt wurde, aber auch mit Rücksicht auf die Absicht des Gesetzgebers naturnotwendig überhaupt nicht beigelegt werden konnte. Sollte diese Absicht erreicht werden, so konnte eine aus einer angeblichen arglistigen Täuschung hergeleitete Forderung nicht anders behandelt werden als jede andere. Mit Treu und Glauben hat die Frage nichts zu tun, sie ist gesetzlich geregelt.