

<b>Gericht:</b>	KG
<b>Entscheidungsdatum:</b>	26.10.2023
<b>Aktenzeichen:</b>	8 U 94/22
<b>Dokumenttyp:</b>	Beschl.
<b>Quelle:</b>	 Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln
<b>Fundstelle:</b>	MietRB 2024, 170-171
<b>Normen:</b>	§ 546 BGB, § 813 BGB, § 814 BGB
<b>Zitiervorschlag:</b>	MietRB 2024, 170-171

### Titelzeile

### **Kündigung: Umdeutung in Aufhebungsvertragsangebot - konkludente Annahme durch Erklärung des Auszugs**

BGB §§ 546, 813 Abs. 2, 814

### Leitsatz

Eine unwirksame ordentliche Kündigung des Verpächters lässt sich in ein Angebot zur Vertragsaufhebung umdeuten, wenn der Erklärung zu entnehmen ist, dass er mit einer Stellungnahme des Pächters rechnet, oder wenn eine Umdeutung den beiderseitigen Interessen entspricht. Erklärt der Pächter, er werde in Erfüllung des Räumungsanspruchs zum Kündigungstermin ausziehen, obwohl er die Unwirksamkeit der Kündigung erkennt und rügt, kann dies als konkludente Annahme des Aufhebungsvertrags ausgelegt werden.

Mehr zum Thema: Zu weiteren Aspekten dieser Entscheidung vgl. MietRB 2024, 171 und 172 (nachstehend).

**Das Problem** Es geht um einen Hotelpachtvertrag mit fester Laufzeit bis zum 30.6.2024. Die Verpächterin kündigt das Pachtverhältnis mit Schreiben vom 13.1.2019 und 21.1.2019 jeweils außerordentlich mit sofortiger Wirkung. Mit Schreiben vom 21.2.2019 kündigt sie hilfsweise ordentlich zum 30.9.2019 wegen eines vermeintlichen Schriftformmangels des Pachtvertrags. Dieses letzte Kündigungsschreiben enthält auch das Angebot der Verpächterin, einen Nachtrag zu schließen, kraft dessen der Pachtvertrag zum 30.9.2019 beendet wird. Dem kommt der Pächter nicht nach. Stattdessen zeigt er mit Anwaltsschreiben vom 17.6.2019 die „Erfüllung“ des Räumungsanspruchs zum 30.9.2019 an. In dem Schreiben wird zugleich der Wirksamkeit aller Kündigungen widersprochen und erklärt, dass die Rückgabe ohne Präjudiz und ohne Anerkennung einer Rechtspflicht erfolge. Schließlich teilt das Schreiben mit, dass dem Pächter aus der „Vorenthaltung“ der Pachträume für den Zeitraum 1.10.2019 bis 30.6.2024 ein Schaden von ca. 300.000 € entstehe. Der Pächter räumt zum 30.9.2019 die Pachtsache.

Zunächst macht der Pächter Schadensersatz wegen des Ausspruchs unwirksamer Kündigungen geltend. Ein solcher Anspruch wird rechtskräftig abgelehnt (KG v. 2.8.2021 - 8 U 209/19). Zwar seien die außerordentlichen Kündigungen wie auch die ordentliche Kündigung wegen eines vermeintlichen Schriftformmangels unwirksam. Da der Pächter aber in Kenntnis der Unwirksamkeit der Kündigungen zum 30.9.2019 ausgezogen sei, habe er den Schaden selbst herbeigeführt und könne keinen Ersatz verlangen.

Im hiesigen Rechtsstreit macht der Pächter Bereicherungsansprüche geltend und beantragt im Wege der Stufenklage: Auskunft über die Nutzungsverträge für das Pachtobjekt und das von der Verpächterin vereinnahmte

- 170 -

MietRB 2024, 170-171

- 171 -

Entgelt vom 1.10.2019 bis 30.6.2024; eidesstattliche Versicherung; Zahlung des sich aus der Auskunft ergebenden Entgelts.

**Die Entscheidung des Gerichts** Das KG weist die Stufenklage insgesamt ab. Bereicherungsansprüche kämen u.a. schon deshalb nicht in Betracht, weil die Parteien das Pachtverhältnis einvernehmlich zum 30.9.2019 aufgehoben hätten. Damit fehle es an einer rechtsgrundlosen Leistung i.S.v. § 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 BGB; denn der Pächter sei aufgrund der einvernehmlichen Aufhebung zur Herausgabe der Pachtsache verpflichtet gewesen.

Eine ordentliche Kündigung könne in ein Angebot zur Vertragsaufhebung umgedeutet werden, wenn der Erklärung des Kündigenden zu entnehmen sei, dass er mit einer Stellungnahme des Erklärungsgegners rechne, oder wenn eine Umdeutung den beiderseitigen Interessen entspreche (Verweis auf BGH v. 27.6.2014 - V ZR 51/13 Rz. 33). So sei es bei der ordentlichen Kündigung der Verpächterin vom 21.2.2019 gewesen. Diese habe aufgrund des Angebots eines Nachtrags erkennen lassen, dass die Verpächterin mit einer Stellungnahme des Pächters gerechnet hätte.

Dieses Angebot habe der Pächter mit Schreiben vom 17.6.2019 angenommen. Denn er habe ausdrücklich erklärt, trotz der gerügten rechtlichen Unwirksamkeit der Kündigung den „Räumungsanspruch zu erfüllen und das Pachtobjekt fristgerecht zum 30.09.2019 gemäß § 11 Pachtvertrag zurückzugeben“. Indem er die als unwirksam erkannte und gerügte Kündigung kraft ihrer Erklärung als erfüllbar behandelt und Erfüllung ankündigt habe, habe er zum Ausdruck gebracht, dass er von einem annahmefähigen Angebot ausging, und die Annahme erklärt. Die folgenden Ausführungen, wonach das Pachtverhältnis mangels wirksamer Kündigung und nach Optionsausübung „erst zum 30.06.2024 endet“, sprächen nicht gegen diese Auslegung. Denn sie stünden im Zusammenhang mit der sodann folgenden Ankündigung einer Schadensersatzforderung wegen entgehenden Pachtgebrauchs im Zeitraum 1.10.2019 bis 30.6.2024.

Diese Auslegung sei auch interessengerecht. Während dem Schadensersatzverlangen der Abschluss eines Aufhebungsvertrags für sich genommen nicht entgegenstünde (Verweis auf BGH v. 8.4.2009 - VIII ZR 231/07 Rz. 14, MietRB 2009, 283 [Dötsch] = MDR 2009, 794), hätte der Pächter bei Fortbestehen des Pachtverhältnisses trotz seines Auszugs Pachtzahlung geschuldet. Dass er eine Vertragsbeendigung gewollt hätte, werde auch durch sein späteres Verhalten deutlich, nämlich durch seine Erklärung der „dauerhaften“ Aufgabe der Pachträume im Schriftsatz vom 24.2.2020 an das Gericht in 8 U 209/19 und die Rückforderung der Mietsicherheit mit E-Mail vom 14.5.2020.

**Konsequenzen für die Praxis** Die Begründung des Gerichts erscheint ergebnisgeleitet. Vor allem spricht wenig für die Unterstellung, eine einvernehmliche vorzeitige Beendigung des Pachtvertrags habe dem Interesse des Pächters entsprochen. Dessen einzig ersichtliches Interesse dürfte gewesen sein, das Risiko zu vermeiden, dass die Schriftformkündigung der Verpächterin doch durchgeht. Aus

diesem nachvollziehbaren Interesse sein Einverständnis mit dem Abschluss einer Aufhebungsvereinbarung abzuleiten, also mit der Aufgabe aller eigenen Rechte, ist wenig sachgerecht.

**Beraterhinweis** Bei streitigen Auseinandersetzungen um ein mögliches Ende eines Miet-/Pachtvertrags kommt es (auch) auf die Wortwahl der Parteien und ihrer Vertreter in der vorgerichtlichen Korrespondenz an. Die Formulierung (sinngemäß) „Mit einer einvernehmlichen Aufhebung des Pachtverhältnisses ist mein Mandant nicht einverstanden, ein etwaiges Angebot dazu nimmt er nicht an“ sollte sich in der Korrespondenz lieber einmal zu viel als einmal zu wenig finden. Das macht es einem damit befassten Gericht jedenfalls schwerer, dennoch zu einer einvernehmlichen Vertragsaufhebung zu kommen.

RA Dr. Joachim Wichert, aclanz Partnerschaft von Rechtsanwälten, Frankfurt/M./Berlin, [www.aclanz.de](http://www.aclanz.de)

© Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln