
Datum: 04.02.2000
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 1. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 1 U 92/99
ECLI: ECLI:DE:OLGK:2000:0204.1U92.99.00

Vorinstanz: Landgericht Köln, 15 O 371/98

Tenor:

Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil der 15. Zivilkammer des Landgerichts Köln vom 02.09.1999 - 15 O 371/98 - abgeändert. Die Klage wird abgewiesen. Die Kosten des Rechtsstreits werden der Klägerin auferlegt. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin darf die Vollstreckung der Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 19.000,00 DM abwenden, sofern nicht die Beklagte vor der Vollstreckung in gleicher Höhe Sicherheit leistet. Beiden Parteien wird nachgelassen, die Sicherheitsleistung durch selbstschuldnerische, unwiderrufliche und unbedingte Bürgschaft einer Bundesdeutschen Großbank oder öffentlich-rechtlichen Sparkasse zu erbringen.

Tatbestand: 1

Die Parteien streiten über die Räumung eines Grundstücks, auf dem die Beklagte eine Tankstelle betreibt. 2

Durch notariellen Vertrag vom 24.06.1983 verpachteten die Klägerin und ihr zwischenzeitlich verstorbener Ehemann, dessen Rechtsnachfolgerin die Klägerin ist, an die Beklagte mit Wirkung vom 01.07.1983 eine Tankstelle nebst Verkaufs- und Zubehörräumen sowie zwei Wohnungen. Nach § 3 des Pachtvertrages i. V. mit einem notariellen Zusatzvertrag vom 21.07.1983 war ab dem 01.01.1984 für die Wohnungen ein Anteil in Höhe von 1.500,00 DM, für die Tankstelle ein Pachtzins in Höhe von 6.000,00 DM - letzterer zuzüglich Mehrwertsteuer - spätestens bis zum fünften Werktag eines jeden Monats im Voraus zu zahlen (Bl. 9 f., 24 GA). Die Vertragslaufzeit war zunächst mit zehn Jahren vereinbart, verbunden mit einem zweimaligen Optionsrecht auf Verlängerung um jeweils weitere fünf 3

Jahre, welches die Pächterin sechs Monate vor Ablauf der Pachtzeit auszuüben hatte. In § 9 Abs. 1 des Pachtvertrages, auf den wegen der Einzelheiten Bezug genommen wird, heißt es:

"Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Die Beteiligten kommen unwiderruflich überein, diese Formvereinbarung nicht mündlich aufzuheben oder abzuändern." 4

In der Folgezeit nahm die Beklagte diverse Pachtzinskürzungen vor: So behielt sie seit dem Jahre 1984 - zunächst unbeanstandet - monatlich einen Betrag in Höhe von 175,00 DM ein, den die Klägerin erstmals mit Schreiben vom 04.05.1992 für die Zeit von Januar 1991 bis April 1992 geltend machte. Zu diesem Einbehalt hielt sich die Beklagte aufgrund einer angeblich mit der Klägerin mündlich getroffenen Abrede, für den Aufwand mit der Vermietung der beiden Wohnungen einen finanziellen Ausgleich zu erhalten, für berechtigt. Seit dem 01.01.1993 zahlte die Beklagte den sich aus der damaligen Erhöhung der Mehrwertsteuer von 14 % auf 15 % ergebenden Differenzbetrag in Höhe von 60,00 DM monatlich nicht. Darüber hinaus minderte die Beklagte den Pachtzins wegen behaupteter Mängel der Pachtsache in der Zeit von März 1997 bis April 1998 um insgesamt 10.898,20 DM und verweigerte gegenüber der Klägerin die Bezahlung von Ausbesserungs- und Reparaturarbeiten (Bl. 128 ff. GA). 5

Mit einer am 16.12.1994 erhobenen Klage machte die Klägerin rückständige Pachtzinsen sowie Kosten für Reparaturarbeiten in Höhe von mehr als 45.000,-- DM im Verfahren 22 C 668/94 vor dem Amtsgericht Bergisch Gladbach geltend, die Beklagte begehrte im Wege der Widerklage Erstattung von Reparaturkosten. Durch Urteil vom 17.09.1998, welches Ansprüche aus dem Pachtverhältnis bis einschließlich März 1998 betrifft, wurde die Beklagte verurteilt, an die Klägerin 14.546,31 DM nebst 4 % Zinsen zu zahlen und die Klage im übrigen abgewiesen. Die gegen dieses Urteil eingelegte Berufung blieb vor dem Landgericht Köln ebenso erfolglos wie eine wegen der abgewiesenen Widerklage erhobene Anschlussberufung der Beklagten. Wegen der Einzelheiten wird auf die Urteile des Amtsgerichts Bergisch-Gladbach vom 17.09.1998 (Bl. 46 ff. der BA) und des Landgerichts Köln vom 31.03.1999 (Bl. 549 ff. der BA) sowie die in diesem Verfahren gewechselten Schriftsätze Bezug genommen. Nach Erlass des Berufungsurteils hat die Beklagte den Zahlungsanspruch der Klägerin in Höhe von insgesamt 17.680,72 DM ausgeglichen und darüber hinaus erklärt, nunmehr den ungeminderten Pachtzins zu zahlen. 6

Im Verlaufe des vorgenannten Rechtsstreits erklärte die Klägerin, nachdem die Beklagte Ende Dezember 1997 ihr Optionsrecht erneut geltend gemacht hatte, mit Schreiben vom 27.03.1998 (Bl. 26 GA) die fristlose Kündigung des Pachtvertrages unter Hinweis auf unberechtigte Pachtzinzminderungen und andere Vertragsverletzungen der Beklagten. 7

Die Klägerin hat beantragt, 8

die Beklagte zu verurteilen, das von ihr gepachtete und als Tankstelle und Wohnraum genutzte Grundstück H.straße , welches in R. gelegen und im Grundbuch des Amtsgerichts Bergisch Gladbach von B. Bl. verzeichnet ist unter Flur 2, Flurstücke 71/2, 4, 28 a; 71/4, 4 a; 71/6, 4, 45 a; 2919, 10, 71 a; jeweils Gebäude und Freifläche V. Straße, zu räumen und an die Klägerin herauszugeben ebenso wie den dazugehörigen Verkaufsraum, zwei Hallen, zwei Hebebühnen, drei Unterflurstationen mit Grubenhebern, den Lackierraum (ohne Einrichtung), die Sozialräume, zwei Toiletten, Keller und zwei Heizöltanks sowie zwei Wohnungen, wie dies in der Urkunde des Notars Dr. R. L. vom 24.06.1983, Urkunden-Nr. 706/1983 L unter Ziffer 2 bezeichnet. 9

Die Beklagte hat beantragt,

die Klage abzuweisen.

11

Sie hat die Ansicht vertreten, die Kündigung sei unwirksam, weil im Zeitpunkt ihrer Vornahme nicht einmal ein Zahlungsverzug mit zwei Bruttopachten bestanden habe. Die Voraussetzungen einer fristlosen Kündigung nach § 554 a BGB habe die Klägerin nicht hinreichend dargelegt.

12

Mit Urteil vom 02.09.1999, auf dessen Inhalt wegen der Einzelheiten verwiesen wird, hat das Landgericht der Klage stattgegeben. Zur Begründung hat es im wesentlichen ausgeführt, das Pachtverhältnis sei zwar aufgrund der von der Beklagten fristgerecht ausgeübten Option zunächst um weitere 5 Jahre bis zum Jahr 2003 verlängert worden. Die Beklagte habe aber den Pachtzins seit 1984 wegen im einzelnen streitiger Mängel in unterschiedlicher Höhe gemindert. Diese fortdauernden Pachtzinzminderungen seien in Höhe des der Klägerin vom Amtsgericht Bergisch Gladbach zuerkannten Betrages in Höhe von 14.546,31 DM unberechtigt erfolgt und stellten deshalb eine ebenso schwerwiegende Vertragsverletzung im Sinne des § 554 a BGB dar wie eine nachhaltige Störung des Hausfriedens. Diese Pflichtverletzung sei auch schuldhaft erfolgt und durch den zwischenzeitlichen Ausgleich der Rückstände nicht geheilt. Das Kündigungsrecht sei nicht verwirkt, da die Klägerin die Beklagte mit Schreiben vom 04.05.1992 insoweit zur Zahlung aufgefordert habe.

13

Hiergegen richtet sich die Berufung der Beklagten, mit der sie ihren Klageabweisungsantrag weiter verfolgt. Sie meint, das Landgericht habe zu unrecht die Voraussetzungen des § 554 a BGB bejaht und die fristlose Kündigung vom 27.03.1998 als wirksam angesehen. Ein außerordentliches Kündigungsrecht wegen fortdauernder unpünktlicher Zahlung des Pachtzinses setze voraus, dass die unpünktliche Zahlung der in § 554 a BGB genannten nachhaltigen Störung des Hausfriedens gleichwertig sei. Davon könne vorliegend jedoch ebenso wenig die Rede sein wie von einer Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Pachtverhältnisses, wie sich insbesondere aus dem rechtskräftigen Urteil des Amtsgerichts Bergisch Gladbach vom 17.09.1998 ergebe. Darin sei der Klägerin, obwohl sie Pachtzinsen von über 50.000,00 DM eingeklagt habe, lediglich ein Betrag von 14.546,31 DM zugesprochen worden. Dabei enthalte die Urteilssumme mit 10.325,00 DM zum ganz überwiegenden Teil Nachzahlungsansprüche der Klägerin aufgrund der monatlichen Einbehalte in Höhe von 175,00 DM. Diese Beträge habe sie, die Beklagte, seit 1984, also über einen Zeitraum von mehr als acht Jahren vom laufenden Pachtzins einbehalten, ohne dass die Klägerin dies beanstandet habe (Bl. 232, 224, 226 GA). Soweit sie durch das amtsgerichtliche Urteil zur Zahlung von Reparaturkosten in Höhe von 3.371,15 DM verurteilt worden sei, habe das Landgericht nicht berücksichtigt, dass es dabei um die Auslegung einer rechtlich nicht einfachen Vertragsklausel gegangen sei. Insoweit habe sie auf die gerichtliche Klärung dieser Streitfrage vertrauen dürfen, ohne sich dem Vorwurf einer schwerwiegenden Vertragsverletzung auszusetzen. Damit betreffe lediglich ein Betrag von 850,16 DM eine ungerechtfertigte Pachtzinzminderung, der jedoch wegen seiner geringen Höhe für eine Kündigung nach § 554 a BGB nicht ausreiche. Sonstige Vertragsverletzungen habe die Klägerin nicht substantiiert dargelegt.

14

Die Beklagte beantragt,

15

unter Abänderung der angefochtenen Entscheidung die Klage abzuweisen.

16

Die Klägerin beantragt,

17

18

die Berufung zurückzuweisen.	
Sie beruft sich ebenfalls auf das Urteil des Amtsgerichts Bergisch Gladbach, wonach die Beklagte jedenfalls ab Mai 1992 zu unrecht einen Betrag von 175,00 DM und in der Zeit von Januar 1993 bis März 1998 einen weiteren Betrag von monatlich 60,00 DM vom Pachtzins einbehalten habe (Bl. 260 GA). Über dies habe die Beklagte - was unstreitig ist - in der Zeit von April 1998 bis April 1999 trotz des ergangenen amtsgerichtlichen Urteils weiterhin den Pachtzins um 175,00 DM monatlich gemindert. Diese fortlaufende Nichtzahlung von Pachtzinsanteilen sei der klassische Fall des § 554 a BGB.	19
Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Inhalt der zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.	20
Entscheidungsgründe:	21
Die zulässige Berufung hat in der Sache Erfolg, denn das Landgericht hat der Klage zu unrecht stattgegeben. Ein Räumungsanspruch aus §§ 581 Abs. 2, 556 BGB steht der Klägerin gegen die Beklagte nicht zu, weil die fristlose Kündigung des Pachtverhältnisses vom 27.03.1998 weder nach §§ 554, 554 a BGB noch aus einem anderen Rechtsgrund wirksam und das Pachtverhältnis auch nicht aus einem sonstigen Grund beendet ist. Im einzelnen gilt folgendes:	22
1.	23
Das Landgericht hat im Ausgangspunkt zutreffend angenommen, dass sich das Pachtverhältnis aufgrund wirksamer Optionsausübung durch die Beklagte gemäß § 2 Abs. 2 des Pachtvertrages bis zum Jahre 2003 verlängert hat. Die entsprechenden Ausführungen im angefochtenen Urteil lassen keinen Rechtsfehler erkennen.	24
2.	25
Eine vorzeitige Beendigung des Pachtvertrages war danach nur durch außerordentliche Kündigung möglich. Die fristlose Kündigung der Klägerin vom 27.03.1998 ist indessen unwirksam.	26
a)	27
Die Klägerin war zur Kündigung nicht wegen Zahlungsverzuges gemäß §§ 581 Abs. 2, 554 Abs. 1 BGB berechtigt.	28
aa)	29
Nach §§ 581 Abs. 2, 554 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BGB kann ein Pachtverhältnis fristlos gekündigt werden, wenn der Pächter für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung des Pachtzinses oder eines nicht unerheblichen Teils im Verzug ist. Der Begriff des Pacht- oder Mietzinses umfasst dabei die Nettomiete/-pacht einschließlich der laufenden Nebenentgelte (vgl. nur OLG Frankfurt NJW-RR 89, 973). Für die Erheblichkeit des Zahlungsrückstandes ist stets der Gesamtrückstand maßgeblich, bezogen auf die Summe der beiden Termine (vgl. BGH ZMR 87, 289). Da § 554 Abs. 2 Nr. 1 BGB, der nur einen den Mietzins für einen Monat übersteigenden Rückstand als nicht unerheblich ansieht, eine Schutzvorschrift zugunsten von Wohnraummiethern darstellt, ist ein Zahlungsrückstand von einem Monat bei anderen Miet- oder bei Pachtverhältnissen erst recht erheblich.	30

Diese Voraussetzungen liegen schon nach dem eigenen Vorbringen der Klägerin nicht vor, ohne dass es darauf ankommt, ob hinsichtlich der beiden Wohnungen Wohnungsmietrecht zur Anwendung kommt. Der im Zeitpunkt der Kündigung von der Beklagten zu zahlende Pacht- bzw. Mietzins belief sich auf insgesamt monatlich 8.400,00 DM (6.000,00 DM Pachtzins zuzüglich 15 % Mehrwertsteuer zuzüglich 1.500,00 DM Wohnungsmiete). Dass die Beklagte bei Zugang der Kündigung für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung des Pacht- oder Mietzinses für einen Monat in Verzug war, lässt sich dem Vorbringen der Klägerin nicht entnehmen.

bb) 32

Die fristlose Kündigung ist auch nach § 554 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BGB nicht gerechtfertigt. 33

34
Zwar ist der bis zur Kündigungserklärung aufgelaufene Rückstand der Beklagten unter Zugrundelegung des Klagevorbringens rein rechnerisch ausreichend: Wie sich aus dem Verfahren 22 C 668/94 AG Bergisch Gladbach ergibt, hat die Beklagte bis zur fristlosen Kündigung erhöhte Mehrwertsteuerbeträge von insgesamt 3.780,00 DM, als Kosten für die Wohnungsverwaltung - monatliche Beträge von 175,00 DM - insgesamt 12.950,00 DM sowie Minderungsbeträge in Höhe von weiteren 10.898,20 DM, insgesamt also 27.628,20 DM an Pachtzinsen einbehalten (Bl. 232 GA). Dieser Betrag übersteigt den im Zeitpunkt der Kündigung geschuldeten Pachtzins für zwei Monate (16.800,00 DM).

35
Allerdings wurde er von den Beklagten nicht geschuldet. Das Amtsgericht Bergisch Gladbach hat der Klägerin mit Urteil vom 17.09.1998 vielmehr nur einen Zahlungsanspruch in Höhe von insgesamt 14.546,31 DM zugesprochen, in dem über dies noch ein Betrag von 3.371,15 DM an Reparaturkosten enthalten ist, der nicht zum Miet- oder Pachtzins im Sinne des § 554 BGB gehört. Soweit die Klägerin, die sich jedenfalls in zweiter Instanz auf den Kündigungsgrund des § 554 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BGB nicht mehr ausdrücklich beruft, einen darüber hinausgehenden Pachtzinsrückstand im vorliegenden Verfahren überhaupt noch geltend machen will, wäre sie hiermit wegen der materiellen Rechtskraft der amtsgerichtlichen Entscheidung präkludiert:

36
Eine Präklusion von Tatsachen kommt nur, aber auch immer dann in Betracht, wenn das Gericht in dem Zweitprozess den Streitgegenstand des rechtskräftig entschiedenen Erstprozesses als Vorfrage erneut zu prüfen hat. Insoweit kann sich die im Vorprozess unterlegene Partei in einem neuen Rechtsstreit nicht mehr auf solche Tatsachen berufen, die - in den Grenzen des Streitgegenstandes - zu dem abgeurteilten Lebensvorgang gehören und im maßgeblichen Zeitpunkt bereits vorgelegen haben (vgl. nur BGH NJW 93, 2684, 2685 und 3205; NJW 95, 967, 968; Stein-Jonas/Leipold, ZPO, 20. Auflage, § 322 Rnr. 204 f.; Zöller/Vollkommer, ZPO, 21. Auflage, vor § 322 Rnr. 24). Nur wenn präjudizielle Rechtsverhältnisse oder Vorfragen des Vorprozesses nicht dem Streitgegenstand zuzuordnen sind, über sie also nur als Vorfrage zu entscheiden war, werden sie nicht rechtskräftig festgestellt (vgl. Zöller/Vollkommer, a. a. O., vor § 322 Rnr. 28 m. w. N.). Für den hier zu beurteilenden Räumungsanspruch ist unter dem Blickwinkel des § 554 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BGB entscheidende Vorfrage, ob die Beklagten im Zeitpunkt der Kündigung mit dem tatsächlich geschuldeten Pachtzins in einem bestimmten Umfang in Verzug waren. Es kommt mit anderen Worten darauf an, ob der Klägerin zum fraglichen Zeitpunkt die behaupteten Pachtzinsansprüche in voller Höhe zustanden. Diese Frage war im amtsgerichtlichen Vorprozess nicht lediglich Vorfrage; das Bestehen der Pachtzinsansprüche war Streitgegenstand des Vorprozesses selbst. Vor diesem Hintergrund wäre der Senat nicht befugt, im Widerspruch zu der amtsgerichtlichen Entscheidung von höheren Pachtzinsrückständen der Beklagten auszugehen.

c)	37
Entgegen der Auffassung des Landgerichts stand der Klägerin auch kein außerordentliches Kündigungsrecht aus § 554 a BGB zu.	38
aa)	39
Das angefochtene Urteil geht zwar zu Recht davon aus, dass fortdauernd unpünktliche Miet- oder Pachtzinszahlungen ein wichtiger Grund zur fristlosen Kündigung gemäß § 554 a BGB sein kann (vgl. nur BGH WuM 88, 125; NJW-RR 97, 203; Staudinger/Emmerich, BGB, 13. Bearbeitung, § 554 Rnr. 38 f.). Die Anwendung des § 554 a hängt auch nicht davon ab, ob der Miet- bzw. Pachtzins, die vertraglich vereinbarten Nebenkosten oder sonstige im Mietverhältnis begründete Zahlungsverpflichtungen unpünktlich erfüllt werden (vgl. BGH WuM 88, 126); lediglich bei Verzug mit einmaligen Leistungen sind diese Grundsätze nicht anwendbar (vgl. Staudinger/Emmerich, a. a. O., Rnr. 39).	40
bb)	41
Die Annahme des Landgerichts, die von der Beklagten nach dem Urteil des Amtsgerichts Bergisch Gladbach unberechtigt vorgenommenen Pachtzinsminderungen stellten eine schwerwiegende schuldhaftes Vertragsverletzung dar, geht jedoch fehl. Insbesondere die Erwägung, die Kürzung des Pachtzinses geschehe, soweit sie sich nachträglich als unberechtigt herausstelle, auf Gefahr des Pächters, greift vorliegend nicht durch:	42
Den Betrag in Höhe von monatlich 175,00 DM, auf dessen fortlaufende Nichtzahlung das angefochtene Urteil maßgeblich abstellt, hat die Beklagte von Beginn des Jahres 1984 bis Mai 1992, also mehr als acht Jahre vom Pachtzins einbehalten, ohne dass dies von der Klägerin jemals beanstandet wurde. Dass das Amtsgericht Bergisch Gladbach die entsprechenden Pachtzinsansprüche der Klägerin für die Zeit bis einschließlich April 1992 als verwirkt angesehen, der Klägerin aber im Hinblick auf ihre Zahlungsaufforderung vom 04.05.1992 für die Folgezeit einen Nachzahlungsanspruch in Höhe von insgesamt 9.975,00 DM zugesprochen hat (vgl. AGU 14), hindert den Senat nicht, trotz des laufenden Einbehalts eines Betrags von 175,00 DM eine schwerwiegende schuldhaftes Vertragsverletzung der Beklagten zu verneinen:	43
Ob die Beklagte auf der Grundlage ihres Sachvortrags - mündlich mit der Klägerin vereinbarter Einbehalt von 175,00 DM monatlich als Ausgleich für den Aufwand der Vermietung der beiden Wohnungen - im Hinblick auf die Schriftformklausel in § 9 Abs. 1 des Pachtvertrages insoweit von einer wirksamen Vertragsänderung oder -ergänzung ausgehen konnte, mag dahinstehen. Selbst wenn, wie die Klägerin behauptet und wovon auch das Amtsgericht Bergisch Gladbach in seinem Urteil vom 17.09.1998 ausgegangen ist, eine entsprechende Vereinbarung zwischen den Parteien nicht getroffen wurde, kann die auch nach Zugang der Zahlungsaufforderung vom 04.05.1992 fortgesetzte Pachtzinskürzung von 175,00 DM nicht als schwerwiegende schuldhaftes Vertragsverletzung gewertet werden. Die Beklagte musste zwar in Rechnung stellen, die einbehaltenen Pachtzinsanteile - entsprechend der später ergangenen Entscheidung des Amtsgerichts Bergisch Gladbach - zumindest teilweise nachentrichten zu müssen. Sie durfte jedoch, nachdem die Klägerin die Einbehalte über einen Zeitraum von mehr als acht Jahren unbeanstandet hingenommen hat, den Pachtzins jedenfalls bis zu einer abschließenden gerichtlichen Klärung dieser Frage weiter in Höhe von 175,00 DM mindern, ohne sich hierdurch der Gefahr einer außerordentlichen Kündigung des Pachtverhältnisses auszusetzen. Mag sich die Pachtzinskürzung nach dem Urteil des Amtsgerichts Bergisch Gladbach auch nachträglich als unberechtigt erwiesen	44

haben, soweit die Pachtzinsansprüche der Klägerin nicht verwirkt waren: Dem äußeren Anschein nach musste das Verhalten der Klägerin über einen derart langen Zeitraum hinweg den Eindruck erwecken, sie habe gegen den Einbehalt von 175,00 DM keine Einwände. Wenn die Klägerin nach mehr als acht Jahren erstmals Ansprüche auf den einbehaltenen Pachtzinsanteil erhebt, kann der Beklagten im Rahmen des § 554 a BGB kein Schuldvorwurf daraus gemacht werden, dass sie die monatlichen Einbehalte bis zum Abschluss des Verfahrens 22 C 668/94 AG Bergisch Gladbach weiter vornahm. Vielmehr hat die Klägerin durch ihr eigenes Verhalten eine unklare Situation geschaffen, deren gerichtliche Klärung die Beklagte abwarten durfte, ohne sich durch Fortsetzung der Kürzungen einem Verschuldensvorwurf auszusetzen. Im Zeitpunkt der Kündigung vom 27.03.1998 war über die vor dem Amtsgericht Bergisch Gladbach geltend gemachten Zahlungsansprüche der Klägerin noch nicht entschieden.

cc) 45

Selbst wenn von einer schuldhaften Vertragsverletzung der Beklagten auszugehen wäre, hätte das Verhalten der Klägerin jedenfalls zur Folge, dass die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses für die Klägerin nicht als unzumutbar angesehen werden kann. Dies gilt um so mehr, als die Klägerin, nachdem sie bereits mit Schreiben vom 04.05.1992 die seit Januar 1991 einbehaltenen Beträge von 175,00 DM gegenüber der Beklagten geltend gemacht hatte, erst im März 1998 die fristlose Kündigung "aufgrund ihrer weiteren ... unberechtigt vorgenommenen Kürzungen" erklärt hat. Die Klägerin hat zwar im Schreiben vom 04.05.1992 darauf hingewiesen, bei Fortsetzung des darin beanstandeten Verhaltens durch die Beklagte eine fristlose Kündigung in Erwägung zu ziehen. Sie hat die Kürzungen des Pachtzinses indessen nahezu weitere sechs Jahre hingenommen, bis sie im März 1998 die fristlose Kündigung ausgesprochen hat. Zwar ist die Kündigung nach § 554 a BGB grundsätzlich an keine Frist gebunden; sie darf aber auch nicht unangemessen verzögert werden. Andernfalls folgt bereits aus dem eigenen Verhalten des Kündigenden, dass ihm die Fortsetzung des Vertrages trotz der Vertragsverletzung des anderen Teils zuzumuten ist (vgl. BGH WuM 88, 126; WM 84, 1537; Staudinger-Emmerich, a. a. O., Rnr. 11 m. w. N.). Im Hinblick darauf, dass nach der Rechtsprechung im allgemeinen bereits eine Kündigung drei bis vier Monate nach der Vertragsverletzung als verspätet und das Kündigungsrecht als verwirkt angesehen wird (vgl. BGH, a. a. O.; WM 83, 660, 661; Staudinger-Emmerich, a. a. O.), vermag der fortdauernde Einbehalt des Betrages von 175,00 DM wegen des weiteren Zuwartens der Klägerin von nahezu sechs Jahren eine fristlose Kündigung des Pachtverhältnisses nicht zu rechtfertigen. 46

Soweit die Beklagte den Pachtzins auch nach Erlass des Urteils des Amtsgerichts Bergisch Gladbach bis einschließlich April 1999 um monatlich 175,00 DM gemindert hat, führt dies - anders als das Landgericht offenbar meint - zu keinem anderen Ergebnis. Diese Einbehalte liegen zeitlich nach Ausspruch der fristlosen Kündigung vom 27.03.1998 und können zu deren Rechtfertigung von vornherein nicht herangezogen werden. Ob in der Klageschrift vom 07.07.1998 oder dem Schriftsatz der Klägerin vom 25.06.1999 (Bl. 185 GA) materiell-rechtlich eine erneute fristlose Kündigung des Pachtverhältnisses zu sehen ist (vgl. dazu BGH-RR 97, 203, 204), bedarf keiner abschließenden Entscheidung. Selbst wenn eine derartige Auslegung möglich wäre, müsste das Verhalten der Klägerin - mehr als acht Jahre widerspruchslose Hinnahme der Pachtzinskürzungen, weiteres Zuwarten von nahezu sechs Jahren bis zum Ausspruch der Kündigung - bei der Frage des Verschuldens der Vertragsverletzung Berücksichtigung finden. Dies gilt um so mehr, als eine Abmahnung durch die Klägerin nicht erfolgt ist und die Klägerin im Verfahren vor dem Amtsgericht Bergisch Gladbach Zahlungsansprüche wegen des Einbehalts von 175,00 DM erst unter dem 47

16.03.1995 - also nahezu drei Jahre nach dem Schreiben vom 04.05.1992 - geltend gemacht hat (vgl. Bl. 70 d. BA). Vor diesem Hintergrund kann die zwischen den Parteien umstrittene Kürzung mangels Verschuldens der Beklagten solange nicht als Kündigungsgrund im Sinne des § 554 a BGB angesehen werden, wie über die Berechtigung zu dieser Kürzung im Verfahren 22 C 668/94 AG Bergisch Gladbach nicht rechtskräftig entschieden war. Nach Erlass des Berufungsurteils des Landgerichts Köln vom 31.03.1999 (Bl. 549 d. BA) hat die Beklagte aber - wie sich aus ihrem von der Klägerin nicht bestrittenen Schreiben vom 23.04.1999 ergibt (Bl. 187 GA), den insoweit rückständigen Betrag gezahlt und keine weiteren Pachtzinskürzungen vorgenommen.	
c)	48
Die fristlose Kündigung vom 27.03.1998 lässt sich auch nicht auf die Nichtzahlung derjenigen Beträge stützen, die das Amtsgericht Bergisch Gladbach der Klägerin im übrigen zuerkannt hat.	49
Soweit die Beklagte zur Zahlung anteiliger Reparaturkosten in Höhe von 3.371,15 DM gemäß § 5 Abs. 4 des Pachtvertrages verurteilt wurde, handelt es sich um eine einmalige Leistung, deren Nichterbringung unter dem Gesichtspunkt fortdauernd unpünktlicher Zahlungen von vornherein keinen Kündigungsgrund nach § 554 a BGB darstellt (vgl. Staudinger-Emmerich, a. a. O., Rnr. 39). Ob die Nichtzahlung der Reparaturkosten - die Beklagte hatte insoweit die Höhe der Kosten und den Zugang des entsprechenden Aufforderungsschreibens bestritten (Bl. 102 GA) - als bloße einmalige Leistungsverweigerung überhaupt noch als schwerwiegende schuldhafte Vertragsverletzung in Betracht kommt, erscheint zweifelhaft, bedarf aber keiner abschließenden Entscheidung: Nach dem Vortrag der Klägerin wurde die Beklagte zur Zahlung dieser Kosten mit Schreiben vom 15.03.1997 aufgefordert (Bl. 99 GA), die fristlose Kündigung erfolgte dagegen erst ein Jahr später, am 27.03.1998 und damit - wie oben dargelegt - nicht mehr in angemessener Zeit.	50
Die danach verbleibenden, unberechtigten Pachtzinsminderungen in Höhe von insgesamt 750,00 DM oder - nach dem Vortrag der Beklagten - 850,16 DM (Bl. 226 GA) reichen angesichts ihrer Geringfügigkeit keinesfalls aus, um eine schwerwiegende schuldhafte Vertragsverletzung im Sinne des § 554 a BGB anzunehmen. Dies gilt auch, wenn man das Zahlungsverhalten der Beklagten nicht isoliert, sondern insgesamt würdigt.	51
d)	52
Soweit die Klägerin sich in der Klageschrift auf eine Vielzahl angeblicher Vertragsverletzungen der Beklagten beruft (etwa massive Beschädigungen der Marmorstufe im Treppenhaus, Nichtvornahme des Innenanstrichs etc.), fehlt ihrem Vorbringen die erforderliche Substantiierung. Der Senat ist auch nicht gehalten, die erforderlichen Angaben zu Zeitpunkt, Hintergrund und Umfang der angeblichen Beschädigungen bzw. Vertragsverletzungen aus der Korrespondenz der Parteien oder den beigezogenen Akten des Amtsgerichts Bergisch Gladbach herauszusuchen. Die Klägerin kommt in zweiter Instanz auf diese Kündigungsgründe auch nicht mehr zurück.	53
4.	54
Die fristlose Kündigung vom 28.03.1998 ist schließlich nicht als außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund gemäß § 242 BGB zulässig. Ein derartiges Kündigungsrecht setzt zwar keine schuldhafte Vertragsverletzung des anderen Vertragsteils voraus; auch unverschuldete Umstände können ausreichen, wenn sie so bedeutsam sind, dass dem Kündigenden das	55

Festhalten am Vertrag nicht mehr zuzumuten ist (vgl. im einzelnen dazu Palandt/Putzo, BGB, 59. Auflage, § 554 a Rnr. 5 m. w. N.). Insoweit besteht jedoch, was die hier als Kündigungsgrund allein in Betracht kommende teilweise Nichtzahlung des Pachtzinses betrifft, im Ergebnis kein Unterschied zum Kündigungsrecht aus § 554 a BGB:

Die monatlichen Einbehalte in Höhe von 175,00 DM machen aus den im einzelnen bereits dargelegten Gründen die Fortsetzung des Pachtverhältnisses ebenso wenig unzumutbar wie die Nichtzahlung der Reparaturkosten. Die unberechtigte Pachtzinsminderung in Höhe von 750,00 DM - bzw. 850,16 DM - rechtfertigt weder für sich noch mit den vorgenannten Umständen zusammengenommen die außerordentliche Kündigung des Pachtvertrages. Auch daraus, dass das Pachtverhältnis zwischen den Parteien - wie insbesondere das amtsgerichtliche Verfahren 22 C 668/84 AG Bergisch Gladbach gezeigt hat - durch eine Reihe von Streitpunkten belastet ist, rechtfertigt nicht die außerordentliche Kündigung wegen Zerrüttung des gegenseitigen Vertrauensverhältnisses. Der BGH hat selbst eine Vielzahl von Prozessen zwischen Miet- und Pachtvertragsparteien als Kündigungsgrund nur in einem Fall anerkannt, in dem gerade aufgrund der ständigen unpünktlichen Mietzahlungen jeweils neue Prozesse geführt worden sind (vgl. BGH NJW-RR 97, 203). Damit ist der vorliegende Fall nicht vergleichbar, wobei ergänzend zu berücksichtigen ist, dass es sich bei der Beklagten um eine gewerbliche Mieterin bzw. Pächterin handelt und zwischen den Parteien keine zwangsläufiger täglicher Kontakt stattfindet. Gründe, die im Rahmen einer Gesamtabwägung zur Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Pachtvertrages für die Klägerin führen müssen, vermag der Senat nicht zuerkennen. 56

Die Räumungsklage war danach unter Abänderung des angefochtenen Urteils abzuweisen. 57

Die Nebenentscheidungen beruhen auf den §§ 91 Abs. 1, 708 Nr. 10, 711 ZPO. 58

Berufungsstreitwert und Wert der Beschwer für die Klägerin: 104.400,00 DM 59

Wert der Beschwer für die Beklagte: 0,00 DM 60