

Nur zu 1 für das Nachschlagewerk!
Nicht für die amtliche Sammlung!

1. Gesetz: BGB §§ 242 (Cd), 554 Abs.1, 581 Abs.2

Rechtssatz:

Hat ein Vermieter oder Verpächter durch arglistiges Verhalten den Mieter oder Pächter geschädigt und dadurch bewirkt, daß der Mieter oder Pächter den Miet- oder Pachtzins nicht fristgerecht gezahlt hat, so kann es sich als unzulässige Rechtsausübung darstellen, wenn der Vermieter oder Verpächter wegen der Säumnis des Mieters oder Pächters das Vertragsverhältnis kündigt und auf der Kündigung beharrt.

2. Gesetz: BGB § 554 Abs.1, 581 Abs.2

Rechtssatz:

Werden auf ein vertragsmäßiges Kündigungsrecht Vorschriften, die das gesetzliche Kündigungsrecht regeln, entsprechend angewendet, so ist eine erschöpfende Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen geboten.

3. Gesetz: BGB §§ 549 Abs.1, 581 Abs.2, 596 Abs.1

Rechtssatz:

Aufnahme eines Gesellschafters in das auf einem vermieteten oder verpachteten Grundstück vom Mieter oder Pächter betriebene Unternehmen als Fall verbotener Untervermietung oder Unterverpachtung.

4. Gesetz: BGB §§ 537 Abs.1, 538 Abs.1, 581 Abs.2

Rechtssatz:

Bemessung des geminderten Pachtzinses, wenn sich herausstellt, daß ein durch Pachtvertrag zur Ausbeutung überlassener Steinbruch bereits zum Teil ausgebeutet worden ist.

Aktenzeichen: VIII ZR 135/57

Urt. des BGH. v. 10. Juni 1958 OLG. Hamm
Jd. 1958/1959 S. 111

VIII. ZR 135/57

Verkündet
am 10. Juni 1958
[REDACTED], Justiz-
angestellter als
Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

der Frau Mathi von W [REDACTED]-H [REDACTED] in D [REDACTED], A [REDACTED]
straße [REDACTED],

Beklagten, Berufungsklägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

den Bauern Heinrich R [REDACTED] in S [REDACTED],

Kläger, Berufungsbeklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 10. Juni 1958 unter Mitwirkung
der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Dr. Spieler, Dr. Dorschel,
Dr. Mezger und Dr. Messner

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des
4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Hamm vom
4. Juni 1957 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und
Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwie-
sen, dem auch die Entscheidung über die Kosten
der Revision übertragen wird. .

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Der Kläger verpachtete durch Vertrag vom 30. Juli 1954 an die Beklagte, die Sprengmeisterin ist, mit Wirkung ab 15. März 1954 einen Teil seines Grundstücks zur Ausbeutung als Steinbruch. Der Pachtvertrag war bis zu dem Zeitpunkt geschlossen, zu dem die restlose Ausbeutung erfolgt sein würde, längstens jedoch auf einen Zeitraum von 10 Jahren. Der Pachtzins sollte 25.000 DM betragen und in Höhe von je 2.500 DM am 15. März eines jeden Jahres im voraus gezahlt werden, so daß der gesamte Pachtzins am 15. März 1963 gezahlt sei. Falls das Pachtverhältnis infolge Ausbeutung vorzeitig beendet würde, sollte der Restpachtzins zu diesem Zeitpunkt fällig sein. Dem Verpächter wurde im § 8 des Vertrages ein außerordentliches Kündigungsrecht für den Fall eingeräumt, daß die Pächterin oder deren Bevollmächtigte sich wesentlicher Verstöße gegen den Vertrag schuldig machten. Nach § 10 sollte eine Unterverpachtung nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verpächters zulässig sein.

Im Winter 1955/56 geriet die Beklagte in wirtschaftliche Schwierigkeiten. Am 15. Februar 1956 leistete sie auf Antrag der Steinbruchberufsgenossenschaft wegen rückständiger Beiträge von etwa 2.000 DM den Offenbarungseid.

Die Beklagte hat am 15. März 1956 keinen Pachtzins gezahlt. Hierauf hat der Kläger mit Schreiben vom 17. März 1956 fristlos das Pachtverhältnis gekündigt. Er erstrebt die Verurteilung der Beklagten zur Herausgabe des Steinbruches. Die Beklagte hält die Kündigung für unwirksam. Die Parteien streiten über die Höhe des für das Jahr 1956 zu entrichtenden Pachtzinses. Der Kläger behauptet, er habe an die Beklagte außer dem durch den



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



Vertrag vom 20. Juli 1954 überlassenen Steinbruchsgelände durch mündliche Vereinbarung noch eine weitere Steinwand zu einem zusätzlichen Pachtzins von 500.- DM jährlich verpachtet, so daß der gesamte Pachtzins 3000,-DM im Jahre betragen habe. Die Beklagte will dagegen dem Kläger auf seine Bitten im Jahre 1955 außer dem Pachtzins von 2500 DM vorschußweise weitere 500 DM gezahlt haben und meint, diesen Betrag auf den Pachtzins des Jahres 1956 verrechnen zu können, so daß sie für dieses Jahr nur 2000 DM geschuldet habe. Sie behauptet ferner, dem Kläger den Pachtzins angeboten zu haben, und will aus einer vom Kläger angeblich begangenen arglistigen Täuschung Rechte herleiten. Schließlich sieht sie die Kündigung aus Rechtsgründen für unwirksam an.

Landgericht und Oberlandesgericht haben der Klage entsprochen. Mit der Revision verfolgt die Beklagte ihr Begehren auf Klageabweisung weiter. Der Kläger beantragt die Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

I.

1. Das Berufungsgericht wertet die Säumnis mit der Zahlung der am 15. März 1956 fälligen Jahrespachtzinsrate als "wesentlichen Verstoß" gegen eine Vertragspflicht. Es führt aus, pünktliche Pachtzahlung sei eine der Hauptpflichten des Pächters. Auch das Gesetz gewähre in § 554 BGB bei Zahlungsverzug ein fristloses Kündigungsrecht, setze allerdings Säumnis für zwei aufeinanderfolgende Zahlungstermine voraus. Doch sei diese im Interesse des Pächters liegende Einschränkung abgestellt auf Pachtzahlung in wesentlich kürzeren Zeitabschnitten als einem Jahr. So gehe § 551 Abs. 2 BGB bei der Grundstücks-pacht von vierteljährlicher Pachtzahlung aus. Nach dem Vertrag

vom 30. Juli 1954 sei jedoch Zahlung in Jahresraten vorgesehen, bei solchen langen Zwischenräumen zwischen den einzelnen Zahlungsterminen komme der fristgerechten Zahlung jeder einzelnen Rate eine erhöhte Bedeutung bei und ihre Unterlassung müsse schon für sich allein in der Regel als wesentlicher Vertragsverstoß gewertet werden.

2. Der Revision ist der Erfolg nicht zu versagen.

a) Daß Säumnis mit der Pachtzahlung einen wesentlichen Verstoß gegen die Pächterpflichten bilden kann, begegnet zwar keinen Bedenken und wird auch von der Revision nicht in Frage gestellt. Die Revision will jedoch auf das vertragsmäßige Kündigungsrecht die Vorschrift des § 554 Abs. 1 BGB, wonach die Kündigung den Verzug des Mieters oder Pächters für zwei aufeinanderfolgende Termine voraussetzt, angewendet wissen. Die Erwägungen des Berufungsgerichts, aus denen es schon einen einmaligen Verzug der Beklagten mit der Pachtzinszahlung als Grund für die fristlose Kündigung des Klägers genügen läßt, halten in der Tat der rechtlichen Nachprüfung nicht stand. Vorschriften, die das gesetzliche Kündigungsrecht regeln, sind grundsätzlich auch auf vertragsmäßige Kündigungsrechte entsprechend anwendbar (RGZ 150, 232, 238; Mittelstein, Die Miete 4. Aufl. § 69 b S. 431; Niendorff, Mietrecht, 10. Aufl. § 28, 1 1 S. 209). Die Rechtsprechung hat auch in einem Falle, in dem vereinbarungsgemäß das Vertragsverhältnis nur bei einer Verletzung der Vertragspflichten fristlos gelöst werden konnte, angenommen, daß dadurch das außerordentliche Kündigungsrecht nicht über § 554 BGB hinaus habe erweitert und dem Vermieter nicht schon bei Verzug mit einer Mietzinsrate ein Kündigungsrecht habe eingeräumt werden sollen (OLG Breslau, Das Mietgericht 1931, 82 = Deutsches Mietrecht

1931, 1158; Soergel BGB 8.Aufl. § 554 Anm.8). Wenn das Berufungsgericht meint, im vorliegenden Fall müsse bereits der Verzug mit einer einzelnen Rate die fristlose Kündigung rechtfertigen, da die Bestimmung des § 554 Abs.1 BGB auf vierteljährliche Pachtzahlung abgestellt sei, so läßt es außer acht, daß bei der Pacht eines landwirtschaftlichen Grundstücks das Gesetz (§ 584 BGB) von jährlicher Pachtzahlung ausgeht und daß auch in diesem Falle grundsätzlich § 554 BGB anwendbar bleibt. Der Vertrag über die Ausbeutung eines Steinbruchs kommt einem Verträge über die Pachtung eines landwirtschaftlichen Grundstücks nahe. Setzte nun das Berufungsgericht bei der Auslegung des zwischen den Parteien geschlossenen Vertrages die Frage, ob schon der einmalige Verzug der Beklagten den Kläger zur fristlosen Kündigung berechtigte, in Beziehung zu der gesetzlichen Vorschrift über den Zeitraum, für den nach dem Gesetz jeweils der Pachtzins zu entrichten ist, so hätte es an der Bestimmung des § 584 BGB nicht vorübergehen dürfen. Da nicht ausgeschlossen werden kann, daß seine Auslegung von der Vorstellung, § 554 Abs.1 BGB finde nur bei Pachtzinszahlungen in vierteljährlichen und kürzeren Zeitabschnitten Anwendung, beeinflusst worden ist, mußte das angefochtene Urteil schon aus diesem Grunde aufgehoben werden. Bei der erforderlichen neuen Beurteilung der Abreden der Parteien wird daher das Berufungsgericht zu prüfen haben, ob das gesetzliche Kündigungsrecht des § 554 Abs.1 BGB ungeachtet dessen, daß es auch bei jährlicher Pachtzinszahlung gilt, durch die Vereinbarung eines Kündigungsrechtes für den Fall eines wesentlichen Verstoßes gegen Vertragspflichten dahin hat ausgedehnt werden sollen, daß die Kündigung bei jedem Zahlungsverzuge statthaft sei.

b) Die Revision meint weiter, wenn schon eine einmalige Verspätung der Mietzahlung genüge, um das Recht zur sofortigen Kündigung zu begründen, so sei in Auswirkung des den §§ 551, 554 BGB zugrundeliegenden Gedankens und nach Treu und Glauben der säumigen Partei eine angemessene Frist zu bewilligen, innerhalb deren sie ohne rechtliche Nachteile die Zahlung noch bewirken könne.

Das Berufungsgericht nimmt an, die Beklagte habe keine Rücksichtnahme beanspruchen können, da sie in Vermögensverfall geraten sei und der Zahlungsverzug nicht auf einem Versehen oder einer vorübergehenden Geldverlegenheit beruhe. Mit dieser Erwägung wird das Berufungsgericht aber dem Vorbringen der Beklagten nicht gerecht. Sollte es bei der erneuten Verhandlung der Sache wieder zu der Auffassung gelangen, daß schon einmaliger Verzug nach § 8 des Vertrages zur fristlosen Kündigung berechtige, so wird es den Vertrag der Beklagten auch unter folgendem Gesichtspunkt zu würdigen haben: Die Beklagte behauptet, sie habe dem Kläger im Jahre 1955 statt eines Pachtzinses von 2500 DM einen Betrag von 3000 DM entrichtet. Den übersteigenden Betrag von 500 DM habe sie vorschussweise auf Wunsch des Klägers gezahlt, weil er sich wegen Verkälbungsseuche und Mißernte in Geldnot befunden habe. Trifft diese Darstellung zu, so könnte es dem Willen der Parteien entsprochen haben oder es könnte zum mindesten nach Treu und Glauben eine Vertragsauslegung dahin geboten sein, daß die Fälligkeit des für das Jahr 1956 zu entrichtenden Restpachtzinses von 2000 DM um einen dem vorschussweise gezahlten Betrage von 500 DM entsprechenden Zeitraum hinausgeschoben werde. Da nach der Behauptung der Beklagten ein Fünftel der Jahrespacht bereits gezahlt worden wäre, könnte sich die Auffassung

rechtfertigen, daß der Kläger, dem die Beklagte aus der Geldverlegen^{heit}/geholpen haben will, mit der Einforderung der Pacht für 1956 bis zum 1. Juli 1956 hätte warten müssen. Spätestens Anfang Juni 1956 aber hat die Firma K.H.B. [REDACTED] KG in D. [REDACTED] - A. [REDACTED] für die Beklagte an den Kläger einen Betrag von 2500 DM gezahlt, den er später zurückgesandt hat. Selbst wenn der Zeitpunkt des 1. Juni 1956 geringfügig überschritten worden sein sollte, würde der Umstand, daß die Beklagte den Offenbarungseid geleistet hatte und sich in Zahlungsschwierigkeiten befand, für sich allein noch nicht die Auffassung rechtfertigen, sie habe eine Rücksichtnahme nicht beanspruchen dürfen, zum mindesten so lange nicht, als eine Zahlung des Pachtzinses noch zu erwarten war. Das Berufungsgericht wird daher seine Ansicht, auch unter Berücksichtigung von Treu und Glauben sei die Kündigung berechtigt gewesen, da die Beklagte nicht pünktlich am 15. März 1956 einen Betrag von wenigstens 2000 DM gezahlt habe, einer Nachprüfung unterziehen müssen.

II.

1. Zu Unrecht glaubt dagegen die Revision, die Beklagte sei nicht in Verzug geraten, da sie auch am 14. März 1956 dem Kläger durch den Architekten Br. [REDACTED] aus Ha. [REDACTED] den Pachtzins angeboten, der Kläger die Annahme aber verweigert habe.

Das Berufungsgericht stellt fest, der Architekt Br. [REDACTED] sei am 14. März 1956 bei dem Kläger erschienen und habe ihm angeboten, die am 15. März 1956 fällig werdende Pachtzinsrate für das Pachtjahr 1956/57 zu zahlen, falls der Kläger bereit sei, den Steinbruch zu den bisherigen Bedingungen einer Kommanditgesellschaft als Pächterin zu

überlassen, die zwischen der Beklagten als persönlich haftender Gesellschafterin und ihm, Br., als Kommanditisten gegründet werden sollte. Das Berufungsgericht führt dazu aus, der Kläger sei nicht verpflichtet gewesen, einen anderen Pächter anzunehmen. Er hätte nach § 10 des Pachtvertrages nicht einmal eine Unterverpachtung zu dulden brauchen. Zudem würde sich die Lage des Klägers verschlechtert haben, wenn die neu zu bildende Kommanditgesellschaft den Pachtgegenstand in die Hand bekommen hätte. Denn als persönlich haftende Gesellschafterin sei nach wie vor nur die vermögenslose Beklagte vorgesehen gewesen, während der Kommanditist Br. nur mit seiner Einlage haftet hätte, auf die der Kläger praktisch nie hätte zurückgreifen können. Außerdem habe Br. beabsichtigt, durch die Bildung der Kommanditgesellschaft eigene Forderungen gegen die Beklagte durchzusetzen, so daß der Kläger mit einer beschleunigten Ausbeutung des Steinbruches habe rechnen müssen, ohne daß er im Falle einer Erschöpfung vor Ablauf der Zehnjahresfrist eine Sicherheit für die Einbringung der dann noch verbleibenden Restpachtschuld besessen hätte. Ein solches Risiko auf sich zu nehmen, sei dem Kläger nicht zuzumuten gewesen.

2. Der Revision ist zuzugeben, daß gegen die vom Berufungsgericht gegebene Begründung Bedenken bestehen. Die Haftung der Beklagten für den Pachtzins wäre durch die Gründung einer Kommanditgesellschaft nicht beeinträchtigt worden. Ein Abbau des Steinbruches vor Ablauf der Zehnjahresfrist war im Vertrag ausdrücklich vorgesehen und wäre daher nicht vertragswidrig gewesen. Rein rechtlich gesehen hätte sich die Lage des Klägers durch den Eintritt der Kommanditgesellschaft in den Pachtvertrag nicht ungünstiger gestaltet. Die Ansicht des Berufungs-

gerichts trifft aber im Ergebnis zu. Eine Verpflichtung des Klägers, durch eine neue Vereinbarung den Pachtvertrag auf die in Aussicht genommene Kommanditgesellschaft auszudehnen, bestand nicht. Die Beklagte hätte nicht einmal beanspruchen können, daß der Kläger es dulde, wenn sie ihr Pachtrecht in eine Kommanditgesellschaft als Einlage einbringe. Ihr Pachtverhältnis mit dem Kläger wäre zwar bestehen geblieben. Doch hätten alsdann die Kommanditgesellschaft, also die Beklagte und der Kommanditist gemeinsam, das verpachtete Grundstück genutzt. Nimmt der Pächter einen Gesellschafter auf, so wird damit der Gebrauch der gepachteten Sache einem Dritten mit überlassen. Es liegt daher der Fall einer Unterverpachtung im Sinne der §§ 581 Abs.2, 596 Abs.1, 549 Abs.1 BGB und des § 10 des zwischen den Parteien geschlossenen Vertrages vom 30. Juni 1954 vor. Die Zulässigkeit einer Unterverpachtung war im Vertrage ausdrücklich von der vorherigen Genehmigung des Pächters abhängig gemacht worden. Daß grundsätzlich auch dann der Fall einer Untervermietung oder Unterverpachtung vorliegt, wenn ein Mieter oder Pächter in ein auf dem überlassenen Grundstück betriebenes Unternehmen unter Gründung einer offenen Handelsgesellschaft oder einer Kommanditgesellschaft einen Gesellschafter aufnimmt, ist mit Recht herrschende Ansicht (RG Recht 1924 Nr.629 a; Bettermann, Mieterschutzgesetz § 2 Nr.279, § 1 Nr.126 b; Weimar GmbHRdsch 1954, 170). Die Rechtsprechung hat allerdings ausnahmsweise in der Gründung einer Gesellschaft oder in der Änderung der Gesellschaftsform des Unternehmens dann keine unbefugte Überlassung des Miet- oder Pachtgegenstandes gesehen, wenn das wirtschaftliche Interesse des Vermieters oder Verpächters dadurch nicht beeinträchtigt wird (BGH Urt.v.22.Januar 1955 - VI ZR 70/53 - LM BGB § 553 Nr. 2 = NJW 1955, 1066 mit ablehnender Stellungnahme von Breetzke NJW 1955, 1633;

RG aaO; KG für besonders gelagerte Fälle, insbesondere der Wohnungszwangswirtschaft: Grundeigentum 1925, 1254 mit ablehnender Kritik von Schweitzer. Auch Weimar (aaO) will die Frage anhand der Umstände des Einzelfalles beurteilen. Einer Stellungnahme zu dieser Frage bedarf es hier nicht. Das Berufungsgericht stellt fest, Br. [REDACTED] habe durch die Bildung der Kommanditgesellschaft beabsichtigt, eigene Forderungen gegen die Beklagte zu realisieren, so daß der Kläger mit einer beschleunigten Ausbeutung des Steinbruches habe rechnen müssen. Es ist der Auffassung, der Kläger habe befürchten dürfen, daß durch die Aufnahme des Br. [REDACTED] als Gesellschafters einer Kommanditgesellschaft für ihn wirtschaftliche Nachteile erwachsen. Nach diesen Feststellungen wäre also das wirtschaftliche Interesse des Klägers beeinträchtigt worden. Danach ist die Auffassung des Berufungsgerichts gerechtfertigt, daß der Kläger die Überlassung des Steinbruches an eine Kommanditgesellschaft nach dem Vertrage nicht habe zu dulden brauchen.

III.

1. Fehl- geht auch die Rüge der Revision, das Berufungsgericht habe verkannt, daß der Kläger auf die durch eine Kündigung begründeten Rechte verzichtet habe. Ein solcher Verzicht soll einmal dadurch erfolgt sein, daß der von ihm beauftragte Rechtsanwalt mit Schreiben vom 4. April 1956 erklärt hat:

"....Falls Ihre Mandantin den überfälligen Betrag von 3.000 DM zahlen will, mag sie die Zahlung sofort an mich vornehmen. Ich bin zur Inempfangnahme bereit und bevollmächtigt."

Das Berufungsgericht führt aus, ein Verzicht auf die Wirkungen der Kündigung sei nur in der Weise möglich, daß

durch einen neuen Vertrag der alte Zustand wieder hergestellt werde. Das Schreiben vom 4. April 1956 könne in diesem Sinne nicht ausgelegt werden. Ob die Angriffe der Revision gegen diese Auslegung im Revisionsverfahren überhaupt zulässig sind, kann dahingestellt bleiben. Allein der Umstand, daß die Beklagte nicht sofort gezahlt hat, wie es der Bevollmächtigte des Klägers verlangt hatte, trägt die Auffassung des Berufungsgerichts, daß eine Vereinbarung über eine Weitergeltung des alten Vertrages nicht zustande gekommen sei.

2. Einen Verzicht will die Revision auch darin sehen, daß der Kläger den ihm von der Firma K.H.B. KG Anfang Juni 1956 überwiesenen Betrag von 2.500 DM, den die Bank des Klägers auf einem Sonderkonto für ihn angelegt hatte, erst nach einem Zeitraum von zwei Wochen habe zurückzahlen lassen. Die Auffassung der Revision, der Kläger habe dadurch, daß er eine Annahmeweigerung nicht sofort der Beklagten gegenüber erklärt habe, den Pachtzins angenommen und damit vertragsmäßig auf die Rechtsfolge der Kündigung verzichtet, entbehrt jeder Grundlage. Auch die am 18. Juni 1956 erfolgte Hinterlegung des Pachtzinses konnte die Kündigung, falls sie wirksam erfolgt war, nicht mehr ungerechtfertigt machen.

IV.

1. Die Beklagte hat im Berufungsrechtszug schließlich vorgetragen, sie habe am 15. März 1954 mit den Arbeiten zum Aufschluß des Steinbruches begonnen. Zunächst sei geradeaus auf Wegeniveau zur nördlichen Grenze gebrochen worden. Es habe sich dabei ein normales Steinvorkommen ergeben. Im Jahre 1955 sei ebenfalls auf Wegeniveau auf der ganzen Breite nach Osten hin gearbeitet worden. Dabei sei sie dauernd auf Lehm gestoßen, weil kein Felsgestein vor-

handen gewesen sei. Weil sie aber eingegangene Lieferungsverpflichtungen hätte erfüllen müssen, sei sie nunmehr in das auf Wegeniveau schon abgebaute Stück nach unten in eine Tiefe von 7 Meter gegangen und habe so in der Tiefe wieder nach Norden abgebaut. Da im Sommer 1956 dieser Tiefgang fast ausgebeutet gewesen sei, habe sie sich dem Gelände nach Osten wieder zuwenden müssen. Beim Abbau hätten sich nur ganz wenige Steine ergeben. Hierauf habe ein Sachverständiger festgestellt, daß die ganze Ostwand etwa 10 Meter weit nach Osten und bis in eine Tiefe von etwa 6 Metern ausschließlich aus angefülltem und nicht ursprünglichem Lehm bestehe. Es handele sich offenbar um ein früher bereits ausgebeutetes und mit Lehm wieder angefülltes Gelände. Die Dorfbewohner F[REDACTED] sen. und We[REDACTED] die mit dem Kläger etwa gleichaltrig seien, hätten bestätigt, daß vor etwa 35 Jahren auf dem der Beklagten verpachteten Steinbruch der Vater des Klägers und andere Dorfbewohner bereits Steine gebrochen und weggeschafft hätten und daß der Steinbruch dann durch monatelanges Anfahren von Lehm und Abraum wieder aufgefüllt worden sei. Für die Nachteile, die ihr angeblich dadurch entstanden sind, daß der Ostteil des Steinbruchs bereits ausgebeutet sei, macht die Beklagte den Kläger verantwortlich.

Das Berufungsgericht hält dieses Vorbringen, dessen Richtigkeit es unterstellt, für unerheblich. Es führt aus, der Pachtvertrag vom 30. Juli 1954 enthalte keinerlei Garantieerklärung oder Zusicherung des Klägers für eine bestimmte Menge des Steinvorkommens oder auch nur für eine bestimmte Lagerung der Steine. Im Gegenteil hätten die Parteien bei dem Abschluß des Vertrages durchaus damit gerechnet, daß sich der Steinbruch schon vor Ablauf der Vertragszeit erschöpfen könne und hätten gerade für diesen Fall vereinbart, daß der restliche Pachtzins sofort

fällig, aber nicht etwa wegen geringer Steinmenge herabgesetzt werde. Diese Klausel zeige, daß die Parteien die einem Steinbruchunternehmen innewohnenden Chancen und Risiken mitbewertet hätten, was eine Garantiepflicht der bezeichneten Art ausschließe. Im übrigen sei der größte Teil des Schadens, den die Beklagte erlitten haben wolle, nach ihren eigenen Angaben erst im Sommer 1956 entstanden, zu einer Zeit also, als das Pachtverhältnis bereits beendet gewesen sei und die Beklagte das Pachtgrundstück gar nicht mehr habe ausnützen dürfen. Ein derartiger Schaden könne für die Vorgänge, die zur Kündigung des Klägers am 17. März 1956 geführt hätten, nicht ursächlich sein.

2. Auch diese Auffassung des Berufungsgerichts greift die Revision mit Recht an.

a) Seiner Erwägung, die Beklagte könne aus dem von ihr vorgetragenen Sachverhalt keine Rechte herleiten, weil der Pachtvertrag keine Garantie oder Zusicherung für ein Vorkommen von Steinen enthalte, ist nicht zu folgen. Wenn die Parteien das Risiko einer frühzeitigen Erschöpfung des Steinbruches der Beklagten aufgebürdet haben, so konnte es sich auch nach der von dem Berufungsgericht getroffenen Auslegung des Vertrages lediglich um das Risiko handeln, daß das natürliche Vorkommen von Steinen nur eine beschränkte Menge erreiche oder daß die natürliche Lagerung einen Abbau erschwere. Daß bei den Vertragsverhandlungen auch in Erwägung gezogen wäre, ein Teil des Steinbruches könne bereits ausgebeutet sein, hat das Berufungsgericht selbst nicht festgestellt. Eine solche Möglichkeit wäre nach der Lebenserfahrung auch recht fernliegend; denn niemand könnte einen bereits abgebauten Steinbruch zur Ausbeutung verpachten, ohne sich dem Vorwurf arglistigen und betrügerischen Verhaltens auszusetzen. Das Berufungsge-

richt durfte deshalb aus der Klausel, daß der volle Pachtzins auch bei Erschöpfung des Steinbruches vor Ablauf der Vertragszeit zu zahlen sei, nicht ohne weiteres den Schluß ziehen, der Kläger hafte der Beklagten auch dann nicht, wenn der Steinbruch zum Teil deshalb keine abbauwürdigen Steine aufweise, weil er bereits ausgebeutet worden sei. Ob die Parteien die Haftung des Klägers auch für diesen Fall haben ausschließen wollen, bedurfte einer besonderen Prüfung.

b) Liegt ein solcher keineswegs zu vermutender Haftungsausschluß nicht vor, so würde der Umstand, daß ein zum

Abbau verpachteter Steinbruch zu einem Teil bereits ausgebeutet worden ist, einen Mangel der Pachtsache im Sinne des § 537 BGB darstellen. Dieser Mangel hätte bereits zur Zeit der Überlassung des Pachtgeländes an die Beklagte bestanden. Er würde nach § 538 BGB die Beklagte berechtigen, Schadensersatz wegen Nichterfüllung zu verlangen.

Die Beklagte hat den Mangel des Pachtgeländes unter dem Gesichtspunkt geltend gemacht, daß ihr ein Schadensersatzanspruch erwachsen sei, mit dem sie gegen die Pachtzinsforderung aufrechnen könne. Damit kann sie allerdings nicht gehört werden. Nach § 554 Abs.2 BGB ist die Kündigung, falls der Mieter oder Pächter sich von seiner Schuld durch Aufrechnung befreien konnte, nur unwirksam, wenn er diese Aufrechnung unverzüglich nach der Kündigung erklärt. Diese Regelung hat das Berufungsgericht als auch für das vertragsmäßige Kündigungsrecht der Parteien gewollt angesehen. Mit dieser für die Revisionsinstanz bindenden Auslegung befindet es sich auch im Einklang mit der Auffassung des Schrifttums über die Geltung der gesetzlichen Kündigungsbestimmungen

im Falle besonderer vertraglicher Kündigungsabreden (Mittelstein, Miete 4.Aufl. § 69 b S.431; Niendorff, Mietrecht, 10.Aufl. § 28 1 1 S.209). Die Beklagte hat jedoch unstreitig die Aufrechnung nicht unverzüglich nach der Kündigung erklärt. Unerheblich ist, ob sie zur Zeit der Kündigung noch nicht gewußt hat, daß ihr ein Schadensersatzanspruch gegen die Klägerin zustehen könne. Die Absicht des Gesetzgebers bei der Schaffung der Vorschrift des § 554 Abs.2 BGB war, für den Fall der Kündigung alsbald Klarheit über ihre Wirksamkeit zu schaffen (RGZ 119, 360; BGB RGRK 10.Aufl. § 554 Anm.4). Aus diesem Grunde hat auch der Umstand, daß der Schadensersatzanspruch eines Mieters aus einer Arglist des Vermieters hergeleitet werden soll, keine Bedeutung. Das Reichsgericht (aaO) führt zutreffend aus, daß eine auf arglistige Täuschung beruhende Forderung, soll die Absicht des Gesetzgebers erreicht werden, nicht anders behandelt werden könne als jede andere, und daß diese Frage mit Treu und Glauben nichts zu tun habe.

c) Der Vortrag der Beklagten, der Kläger habe ihr ein bereits zum Teil ausgebeutetes Gelände als Steinbruch verpachtet, kann aber unter einem anderen Gesichtspunkt von Bedeutung sein. Ist eine verpachtete Sache zur Zeit der Überlassung mit einem Fehler behaftet, der ihre Tauglichkeit zu dem vertragsmäßigen Gebrauch und Fruchtgenuß aufhebt oder mindert, so ist der Pächter nach §§ 581 Abs.2, 537 BGB von der Entrichtung des Pachtzinses ganz oder teilweise befreit ohne Rücksicht darauf, ob den Verpächter ein Verschulden trifft oder er Kenntnis von dem Fehler gehabt hat (BGB RGRK 10.Aufl. § 537 Anm.2).

Die Kündigung vom 17.März 1956 könnte also auch unbegründet gewesen sein, wenn die Beklagte wegen des

für die Revisionsinstanz zu unterstellenden Mangels des Steinbruches von der Entrichtung des etwa am 15. März 1956 fälligen Pachtzinses befreit gewesen wäre. Die Höhe dieses Betrages ist streitig. Während der Kläger behauptet, die Beklagte habe mit ihm für eine zusätzlich verpachtete Steinwand die Zahlung eines weiteren Betrages von 500 DM jährlich vereinbart, habe also insgesamt 3 000 DM geschuldet, will die Beklagte, wie oben erwähnt, für das Jahr 1956 nur noch zur Zahlung von 2000 DM verpflichtet gewesen sein. Das Berufungsgericht hat eine Entscheidung nicht getroffen. Für das Revisionsverfahren ist deshalb davon auszugehen, daß die Beklagte an sich nur noch einen Restbetrag von 2000 DM geschuldet hätte. Ob sie den Pachtzins für das Jahr 1956 um mindestens diesen Betrag hat mindern können, hängt nach §§ 537 Abs. 1, 472 Abs. 1 BGB davon ab, in welchem Verhältnis für diese Zeit der Pachtwert des Steinbruchs in mangelfreiem Zustande zu dem wirklichen Pachtwert stehen würde. In dieser Richtung läßt der bisherige Vortrag der Beklagten bestimmte Angaben vermissen. Sollte das Berufungsgericht bei der erneuten Verhandlung zu dem Ergebnis gelangen, daß es für die Entscheidung des Rechtsstreits darauf ankommt, ob und bejahendenfalls in welcher Höhe die Beklagte zur Minderung des Pachtzinses berechtigt gewesen ist, so wird es das Vorbringen der Beklagten auch unter den folgenden Erwägungen zu prüfen haben: In der Regel übt ein Pächter den Gebrauch und die Nutzung am ganzen Pachtgegenstand aus. Ist ein Teil des Pachtgegenstandes während der Pachtzeit mit einem Fehler behaftet, so ist im allgemeinen der ganze Pachtgegenstand zu dem vertragsmäßigen Gebrauch nur vermindert tauglich. Der Pächter ist daher berechtigt, den vereinbarten Zins während der Pachtzeit jeweils bei Fälligkeit um einen gleichbleibenden Betrag

zu kürzen. Die Minderung auf diese Weise durchzuführen, kann aber unter Umständen den besonderen Verhältnissen eines langjährigen Abbauvertrages, wie er hier vorliegt, nicht gerecht werden. Im Wesen eines solchen Ausbeutungsvertrages wird es häufig liegen, daß jeweils nur aus einem Teil des verpachteten Grundstücks Bodenbestandteile entnommen werden. So sehen es auch die §§ 5 und 6 des zwischen den Parteien geschlossenen Vertrages vom 30. Juli 1954 vor. Danach sind die abgebauten Flächen nach erfolgter Ausbeutung durch die Beklagte so zu planen, daß sie für landwirtschaftliche Zwecke benutzt werden können. Die Nutzung sowohl der noch nicht zu Ausbeutungszwecken angegriffenen Grundstücksflächen als auch der bereits ausgebeuteten Grundstücksflächen soll dem Kläger zustehen. Obwohl der Beklagten das gesamte Steinbruchsgelände verpachtet ist, übt sie die Nutzung doch immer nur an dem Teil aus, der jeweils abgebaut wird oder dem Steinbruchbetriebe dient. Erweist sich in einem derartigen Falle ein Teil des verpachteten Geländes als zur Ausbeutung ungeeignet, so ergibt sich folgende Lage: Solange nach dem Abbauplan der fehlerfreie Grundstücksteil ausgebeutet wird, ist die Tauglichkeit des Pachtgrundstücks zu dem vertragsgemäßen Gebrauch und Fruchtgenuß überhaupt nicht beeinträchtigt. In der Zeit, in der das Gelände, das zur Ausbeutung ungeeignet ist, abgebaut werden sollte, kann dagegen die für diese Zeit vertragsmäßig vorausgesetzte Nutzung des gesamten Pachtgeländes überhaupt in Frage gestellt sein oder, wenn der Pächter auf einen anderen Teil des ihm überlassenen Geländes ausweicht, mindestens stark beeinträchtigt werden. Danach wirkt sich möglicherweise ein Mangel des verpachteten Steinbruchs für einzelne Abschnitte der Pachtzeit ganz verschieden aus. Da es nach § 537 Abs. 1 BGB aber gerade auf die Zeit ankommt, während

deren die Tauglichkeit gemindert ist, kann es gerechtfertigt sein, daß der Pächter in der Zeit, in der er beim Abbau nicht beeinträchtigt ist, den gesamten Pachtzins entrichtet, daß er aber für die Zeit, in der er bei Verfolgung der planmäßigen Ausbeute keine Früchte zieht oder erst nach unwirtschaftlicher Betriebsumstellung Früchte zu ziehen vermag, von der Pachtzahlung ganz oder zum mindesten in wesentlichem Umfange freigestellt wird.

Die Beklagte hat nach ihrer Darstellung schon im Jahre 1955 den Teil des Steinbruches angehen wollen, der angeblich bereits ausgebeutet worden ist, und hat sich infolge des Fehlschlages, um dringende Lieferpflichten zu erfüllen, einer anderen kostspieligen Abbauweise zugewendet. Sie will dann im Jahre 1956 wiederum den Versuch unternommen haben, den bereits ausgebeuteten Teil des Grundstücks abzubauen. Trifft diese Darstellung zu, so könnte der Abbau dieses Teiles im Rahmen der für das Jahr 1956 im Verträge stillschweigend vorgesehenen Nutzungsweise gelegen haben. Dann aber könnte nach den vorangegangenen Ausführungen die Beklagte möglicherweise von der Entrichtung des Pachtzinses für das Jahr 1956 wenigstens in Höhe von 2000 DM befreit gewesen sein. Eine solche Befreiung beruht nach herrschender Ansicht nicht auf einem Anspruch des Mieters oder Pächters, sondern stellt sich als eine kraft Gesetzes eintretende Änderung der Vertragspflicht dar (RG JW 1918, 815, 816; SeuffArch 58 Nr.51 S.97; BGB RGRK 10.Aufl. § 537 Anm.5; Urteil des erkennenden Senats vom 11.Februar 1958 - VIII ZR 12/57 -). Die Verpflichtung der Beklagten wäre also entfallen, obwohl sie sich zur Zeit des im Verträge vorgesehenen Fälligkeitstermins auf den jetzt behaupteten Mangel des Steinbruches nicht berufen hatte.

V.

Sollte das Berufungsgericht auch bei erneuter Verhandlung zu dem Ergebnis kommen, daß im Zeitpunkt der Kündigung des Pachtvertrages eine Pachtzinsschuld noch in einer solchen Höhe bestanden hat, daß sich der Verzug der Beklagten als "wesentlicher" Verstoß gegen Vertragspflichten darstellte, so wird weiter zu erwägen sein, ob nicht hier die Verfolgung des Räumungsanspruches eine unzulässige Rechtsausübung bildet. Die Beklagte hat behauptet, ihr wirtschaftlicher Zusammenbruch sei dadurch herbeigeführt worden, daß sie im Jahre 1955 nicht, wie vorgesehen, das überlassene Pachtgelände im Ostteil habe ausbeuten können, sondern sich mit dem unwirtschaftlichen Abbau des Nordteils in einer Tiefe bis zu 7 m unter Wege-niveau habe befassen müssen.

Das Berufungsgericht hält allerdings erkennbar eine Arglist des Klägers nicht für erwiesen und meint, aus dem Umstand allein, daß der Kläger sich zeitlebens im Heimatdorf aufgehalten habe und Nachfolger auf dem Hofe seines Vaters geworden sei, lasse sich seine Kenntnis davon, daß zu Lebzeiten seines Vaters der Steinbruch bereits zum Teil ausgebeutet worden sei, schwerlich herleiten.

Soweit die Revision geltend macht, nach der Beweisregel des ersten Anscheins habe der Kläger zu beweisen, daß er bei Vertragsschluß keine Kenntnis von der Ausbeutung des Steinbruches gehabt habe, kann ihr zwar nicht gefolgt werden. Die Erinnerung eines Hofnachfolgers an Ereignisse, die den Hof betroffen haben, ist kein typischer Geschehensablauf; sie hängt vielmehr ganz von den Umständen des Einzelfalles ab. Wohl aber könnte im Wege des Anzeichenbeweises der Nachweis bestimmter Tat-

sachen zu der Überzeugung führen, daß der Kläger die Erinnerung an frühere Ereignisse behalten hat. In dieser Hinsicht beanstandet die Revision mit Recht, daß das Berufungsgericht die Zeugen F[] sen. und We[] nicht gehört hat. Die Beklagte hatte mit dem Hinweis, daß die Zeugen mit dem Kläger gleichaltrig seien (sie sollen 60 Jahre alt sein), offensichtlich sagen wollen, wenn schon andere gleichaltrige Dorfbewohner sich erinnerten, daß in dem in Frage stehenden Steinbruch vor 35 Jahren Steine gebrochen seien, so müsse auch der Kläger, der sich zeit seines Lebens auf dem jetzt von ihm bewirtschafteten Hofe aufgehalten habe, erst recht davon wissen. Die Zeugen sind also auch zum Beweise für die Kenntnis des Klägers benannt worden. Selbst wenn mit dem Berufungsgericht angenommen wird, daß der Aufenthalt des Klägers auf dem väterlichen Hofe allein seine Kenntnis nicht beweist, so ist nicht von der Hand zu weisen, daß das Berufungsgericht, wenn die Zeugen die Behauptungen der Beklagten bestätigt hätten, zu einer anderen Auffassung gelangt wäre, weil es sich danach bei der Ausbeutung des Steinbruchs möglicherweise um ein in der Dorfgemeinschaft allgemein bekannt gewordenes und deshalb nicht unbedeutendes Geschehnis gehandelt haben könnte.

Zutreffend greift die Revision auch die Annahme des Berufungsgericht an, der größte Teil des Schadens, den die Beklagte erlitten haben wolle, sei nach ihren eigenen Angaben erst im Sommer 1956 entstanden, die im Sommer 1955 für grundlose Bohrversuche entstandenen unnützen Kosten könnten nur geringfügig gewesen sein und könnten keinesfalls die schlechte Vermögenslage der Beklagten im Winter 1955/56 herbeigeführt haben. Die Beklagte hatte vorgetragen, bei dem zweimaligen Versuch (also dem des Jahres 1955 und dem des Jahres 1956), die Ostwand des Steinbruches ab-

zubauen, seien 4000 DM an Löhnen vergeblich aufgewendet worden. Danach hatte die Beklagte behaupten wollen, daß schon im Jahre 1955 immerhin beträchtliche Kosten vergeblich entstanden seien. Nach ihrer weiteren Darstellung will die Beklagte ferner im Jahre 1955 rund 12.000 DM Unkosten dadurch gehabt haben, daß sie gezwungen gewesen sei, einen Abbau bis zu 7 m Tiefe vorzunehmen, um dringend eingegangene Lieferungsverpflichtungen zu erfüllen. Zum Beweise hatte sie sich auf ein Sachverständigen-Gutachten und hinsichtlich der finanziellen Ausfälle auf ein Gutachten des Wirtschaftsprüfers der Regierung in Ar [REDACTED], Diplomkaufmann K [REDACTED], berufen. Treffen die unter Beweis gestellten Angaben der Beklagten zu, so erscheint es keinesfalls ausgeschlossen, daß diese Ausgaben zu dem wirtschaftlichen Zusammenbruch der Beklagten zu Anfang des Jahres 1956 geführt haben, zumal die Beklagte, wie der Kläger selbst vorträgt, einen Flüchtlingsbetrieb ohne eigenes Kapital nur mit Hilfe fremder Mittel eröffnet hatte. Solche Unternehmen sind erfahrungsgemäß stark krisenempfindlich und schon bei kleineren Rückschlägen besonders anfällig. Das Berufungsgericht hätte daher, wie die Revision mit Recht rügt, über die Frage, ob und welcher Schaden der Beklagten durch den angeblich erzwungenen Tiefenabbau entstanden ist, nicht ohne die beantragte Beweiserhebung befinden können. Fehlt auch die Erwägung des Berufungsgerichts, die Beklagte könne dem Kläger die erhöhten Aufschließungskosten nicht zur Last legen, da sie keinen Anspruch darauf gehabt habe, daß alles Gestein vom Wegeniveau aus abgebaut werden könne. Die Beklagte macht den Kläger nicht dafür verantwortlich, daß das Gestein unterhalb des Wegeniveaus liegt, sondern dafür, daß sie infolge der von ihm angeblich verübten arglistigen Täuschung zu einer unrentablen Abbauweise

habe schreiten müssen. Nicht darauf, daß die Beklagte keinen Anspruch darauf hatte, nur vom Wegeniveau aus abzubauen, kann es für die Frage der Schadenshaftung ankommen, sondern unter dem Gesichtspunkt des mitwirkenden Verschuldens höchstens darauf, ob der Kläger beanspruchen durfte, daß die Beklagte davon Abstand nahm, einen ihr bei Nichterfüllung eingegangener Lieferungsverpflichtungen drohenden Schaden durch den kostspieligen und unrentablen Tiefenabbau abzuwenden.

Hat der Kläger die Beklagte durch Verpachtung eines zum Teil schon abgebauten Steinbruches arglistig getäuscht und ihr einen Schaden zugefügt, der zu ihrem wirtschaftlichen Zusammenbruch geführt hat, so könnte es sich als ~~einen~~ Verstoß gegen den das gesamte Pachtrecht beherrschenden Grundsatz von Treu und Glauben darstellen, wenn er die Sanierung des Unternehmens der Beklagten dadurch verhinderte, daß er seine Zustimmung zu einem ihm nicht wesentlich nachteiligen Eintritt eines Kommanditisten in das Pachtverhältnis versagte, die so bewirkte Zahlungsunfähigkeit der Beklagten zum Anlaß einer fristlosen Kündigung nahm und auf ihr beharrte, um das Pachtgrundstück wieder an sich zu bringen.

V.

Die Entscheidung über die Kosten der Revision war
dem Berufungsgericht zu übertragen.

Dr.Gelhaar . Dr.Spieler Dr.Dorschel Dr.Mezger Dr.Messner