

BUNDESGERICHTSHOF

2110 022

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 170/66

URTEIL

Verkündet am

16. Oktober 1968

Klett,

Justizhauptsekretär

als Urkundsbeamter

der Geschäftsstelle

In dem Rechtsstreit

des Waldemar P [REDACTED] in I [REDACTED],
O [REDACTED] T [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. h.c. [REDACTED] -

gegen

den Hotelbesitzer Bernhard S [REDACTED]
in I [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 16. Oktober 1968 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger sowie der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Artl, Mormann und Braxmaier

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Oldenburg vom 14. Juli 1966 wird auf Kosten des Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger überließ durch notariellen Vertrag vom 12. April 1956 einen 1,25 ha großen Teil seines Grundstücks in I■■■■, Grundbuch Bd. 8 Bl. 2■■■ Bernhard N■■■■ und Franz Josef D■■■■ zur Kies- und Sandgewinnung. Der Beklagte trat am 29. Mai 1956 durch notariellen Vertrag vom selben Tage in diesen inhaltlich gleichzeitig teilweise geänderten Vertrag ein. N■■■■ und D■■■■ schieden aus dem Vertragsverhältnis aus. Der am 13. September 1956 erneut abgeänderte Vertrag enthält u.a. folgende Bestimmungen:

- 3 -

"III

Um zu den abzubauenen und verwertbaren Kies- und Sandschichten zu gelangen, hat der Pächter zunächst die gepachtete Fläche ordnungsgemäß abzukummern. Der abgekummerte Mutterboden ist zum Zwecke der späteren Planierung ordnungsgemäß auf der gepachteten Fläche abzusetzen. Soweit der Pächter (der Beklagte) das verpachtete Grundstück noch nicht in Abbau genommen hat, ist der Verpächter (der Kläger) berechtigt, dasselbe weiter landwirtschaftlich zu nutzen. Durch diese Nutzung darf jedoch eine Beeinträchtigung der Abbauarbeiten nicht erfolgen.

IV.

Der Pächter ist verpflichtet, die Ausbeutung nach den Regeln einer ordnungsmäßigen Kies- und Sandgewinnung vorzunehmen. Er hat die erforderlichen Abräumarbeiten und Schüttungen fortlaufend im Rahmen eines ordnungsgemäßen Geschäftsganges durchzuführen.

VI

Der Pachtzins beträgt pro cbm abgefahrenen Sand oder Kies 0,80 DM ... Der Pächter hat ... einen jährlichen Mindestpachtzins für 2.000 cbm Sand oder Kies zu zahlen.

VII

... Er (der Beklagte) errichtet auf seine Kosten in der Sandgrube eine verschließbare Baubude, in der ein Buch niedergelegt wird, in das die Fahrer unter Angabe der Uhrzeit die geladenen cbm Sand und Kies unter Angabe des Namens des Fahrers einzutragen haben. Der Pächter verpflichtet sich, Schlüssel für diese Baubude nur den Fahrern und dem Verpächter auszuhändigen...



Der Verpächter ist berechtigt, jederzeit die Sandgrube zu betreten und in das in der Baubude liegende Buch Einsicht zu nehmen.

VIII

Die notwendigen Absicherungen der Kiesgrube (Absperrungen pp.) ist allein Sache des Pächters...

IX

Nach Beendigung der Pachtzeit ist das verpachtete Gelände dem Verpächter in ordnungsmäßigem Zustand zurückzugeben, und zwar dergestalt, daß der Verpächter das Gelände zur landwirtschaftlichen Nutzung wieder in Bewirtschaftung nehmen kann. Der Pächter ist verpflichtet, die ausgebeuteten Flächen ordnungsgemäß einzuebnen und zu planieren und mit dem bei Abbau an die Seite gestellten Mutterboden gleichmäßig aufzuschütten.

X

Der Vertrag wird auf die Dauer von 15 Jahren abgeschlossen, und zwar ab 30. Mai 1956.

Den beiden Parteien steht das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grunde zu. Jedoch muß auch bei Kündigung aus wichtigem Grunde eine Kündigungsfrist von einem Vierteljahr zum Quartalsschluß eingehalten werden."

Mit Schreiben seines Rechtsanwalts vom 23. Juni 1964 kündigte der Kläger den Vertrag zum 30. September 1964 und führte unter Berufung auf Nr. X des Vertrages als wichtige Gründe für die Kündigung u.a. an:

- "1.) Gemäß Ziff. III des Vertrages sind Sie zu ordnungsgemäßen Abkummerungen verpflichtet. Eine ordnungsgemäße Abkummerung besteht darin, daß der Mutterboden abgeschoben und zur Seite gesetzt wird. Das ist in letzter Zeit nicht geschehen. Vielmehr bleibt der Mutterboden oben stehen und läuft von oben in die Grube. Früher abgekummerter Mutterboden, der zur Seite gesetzt war, ist von Ihnen abgefahren und verkauft worden. Der Vertrag sieht einen Verkauf des Mutterbodens nicht vor. Vielmehr mußte dieser auf jeden Fall zurückgehalten werden, um später wieder aufgefahren werden zu können.
- 4.) Gemäß Ziff. VII des abgeänderten Vertrages sind Sie verpflichtet, das Abrechnungsbuch in der Baubude jeweils zur Einsicht des Verpächters bereitzuhalten. Es ist wiederholt festgestellt, daß das Abrechnungsbuch nicht in der Baubude ist, sondern bei einem der Fahrer. Es wird vertragswidrig nicht jeweils bei der Abfuhr eingetragen, sondern wie ein Fahrer Herrn S. [REDACTED] gesagt hat, erst abends. Dabei sind verschiedene Fahren nicht eingetragen.
- 5.) Gemäß Ziff. VIII des Vertrages sind Sie verpflichtet, entsprechende Absicherungen und Absperrungen vorzunehmen. Diese Maßnahmen fehlen."

Die auf Räumung und Herausgabe gerichtete Klage ist vom Landgericht abgewiesen worden. Das Berufungsgericht hat ihr stattgegeben. Der Beklagte, der auf Vollstreckungsankündigung des Gerichtsvollziehers die Grube am 26. August 1966 geräumt hat, erstrebt mit der Revision die Abweisung der Klage und beantragt außerdem, den Kläger nach § 717 Abs. 3 ZPO zur Herausgabe der Grube zu verurteilen. Der Kläger tritt diesen Anträgen entgegen.

Entscheidungsgründe:

I. Die Revision ist zulässig, obgleich der Beklagte noch vor der Einlegung seines Rechtsmittels die Sand- und Kiesgrube herausgegeben hat. Die unter dem Druck der drohenden Zwangsvollstreckung erfolgte Räumung hat den zuerkannten Anspruch nicht zum Erlöschen gebracht und damit auch nicht die in dem angefochtenen Urteil liegende Beschwer beseitigt.

II. Das Berufungsgericht geht in Übereinstimmung mit der Auffassung der Parteien davon aus, daß es sich bei dem Ausbeutungsvertrag um einen Pachtvertrag handelt. Dagegen bestehen keine rechtlichen Bedenken (BGH Urteil vom 27. September 1951 - I ZR 85/50 - = LM BGB § 581 Nr. 2).

III. Das Berufungsgericht legt Nr. X des Vertrages dahin aus, ein wichtiger Grund zur Kündigung sei dann gegeben, wenn durch das Verhalten einer Partei der Vertragszweck erheblich gefährdet sei und dem anderen Teil die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses nicht mehr zugemutet werden könne. Diese von der Revision nicht angegriffene Auslegung läßt keine Rechtsfehler erkennen. Sie ist für das Revisionsgericht daher bindend.

IV. 1.) Das Berufungsgericht führt aus:

a) Der Beklagte habe entgegen seiner vertragli-

chen Verpflichtung den über dem abzubauenden Material liegenden Boden nicht vorschriftsmäßig abgeschoben (abgekummert) und gelagert. Insbesondere habe er zwischen der Vorderkante des abzubauenden Sandes oder Kieses einerseits und dem darüber liegenden Boden andererseits keinen "Schutzstreifen" von mindestens 1,50 m stehen lassen und dadurch bewirkt, daß abgekummertter Boden in die Grube gerutscht sei. Ein erheblicher Teil dieses Bodens sei mit dem ausgebeuteten Material veräußert und endgültig aus dem Bereich der Grube weggebracht worden. Darüber hinaus sei auch von dem abgekummerten Boden, der nicht in die Grube gerutscht sei, eine erhebliche Menge abtransportiert worden, weil er bei der im Laufe des Abbaues notwendig gewordenen Tieferlegung der Einfahrt zur Grube im Wege gewesen sei. Es sei nicht erwiesen, daß der Kläger mit der Wegschaffung dieses abgekummerten Bodens einverstanden gewesen sei.

b) Der Beklagte habe seit Jahren das Buch, in dem die abgefahrenen Kies- und Sandmengen zu verzeichnen waren, nicht mehr, wie vertraglich vereinbart, in der Baubude verwahrt, sondern dem Baggerführer oder einem seiner LKW-Fahrer überlassen, die es auch außerhalb der Grube mit sich geführt und abends dem Beklagten überbracht hätten. Da häufig weder der Baggerführer noch ein LKW-Fahrer in der Grube gewesen seien, sei damit dem Kläger die Möglichkeit genommen worden, jederzeit die abgefahrenen Kies- und Sandmengen, nach denen sich die Höhe des Pachtzinses

berechnet habe, festzustellen. Das behauptete Einverständnis des Klägers mit der vertragswidrigen Handhabung der Aufbewahrung des Abrechnungsbuches sei nicht erwiesen.

c) Der Beklagte sei verpflichtet gewesen, die Grube abzusichern, um die Gefährdung dritter Personen zu vermeiden. Er habe aber geeignete Maßnahmen nicht getroffen.

2. Diese Vertragsverstöße des Beklagten seien, so führt das Berufungsgericht weiter aus, schuldhaft erfolgt. Der weggeschaffte abgekummerte Boden, gleichgültig ob es sich um Mutterboden oder um sogenannten Abraum handle, stehe für die in Nr. IX des Vertrages ausdrücklich vorgesehene spätere Einplanierung der Grube und eine anschließende landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr zur Verfügung. Bei Fortsetzung des bisherigen Verhaltens des Beklagten sei ein weiterer Verlust zu befürchten gewesen. Die Verletzung der vertraglichen Abmachungen über die Aufbewahrung des Abrechnungsbuches sei geeignet gewesen, das Vertrauensverhältnis der Parteien erheblich zu stören oder gar zu beseitigen. Die fehlende Sicherung der Grube habe für den Kläger die Gefahr mit sich gebracht, von etwa zu Schaden kommenden Dritten auf Ersatz in Anspruch genommen zu werden.

Durch das festgestellte Verhalten des Beklagten sei der Vertragszweck erheblich gefährdet worden. Dem Kläger habe daher die Fortsetzung des Pachtver-

trages nicht zugemutet werden können. Ob er vor seiner Kündigung den Beklagten abgemahnt habe, könne auf sich beruhen. Dessen Verhalten im Prozeß zeige, daß er sich trotz einer etwaigen Abmahnung auch künftig nicht vertragsmäßig verhalten hätte. Die Kündigung des Klägers sei deshalb wirksam.

V. Diese Ausführungen bekämpft die Revision im Ergebnis ohne Erfolg.

1. a) Sie macht geltend, der Beklagte habe den abgekummerten Boden nicht, wie im Vertrage vorgesehen, auf dem gepachteten Gelände absetzen können, weil ein Teil des Grundstücks vom Kläger als Weide für sein Pferd benutzt worden sei. Das Berufungsgericht habe die hierfür benannten Zeugen unter Verstoß gegen § 286 ZPO nicht vernommen.

Diese Rüge ist nicht begründet. Daß der Kläger einen Teil des Pachtgrundstücks als Weideland benutzt hat, war unstreitig. Nach Nr. III des Vertrages war er dazu berechtigt, soweit es der Ausbeutung des Geländes durch den Beklagten nicht entgegenstand. Daß der Kläger erfolglos aufgefordert worden wäre, die Weide für die Ablagerung des abgekummerten Bodens freizumachen, hat der Beklagte nicht behauptet.

b) Einen Schutzstreifen von 1,50 m habe der Beklagte, so führt die Revision weiter aus, deshalb nicht anlegen können, weil hierzu das Pachtgrundstück zu klein gewesen sei.

Auch damit kann die Revision keinen Erfolg haben. Die auf das Gutachten des Sachverständigen J. [REDACTED] gestützte Auffassung des Berufungsgerichts, eine ordnungsmäßige Ausbeutung, wie sie in Nr. III und IV des Pachtvertrages vorgeschrieben war, erfordere einen Schutzstreifen, um das Abrutschen des Abraums bzw. des Mutterbodens zu verhindern, ist nicht zu beanstanden. Der Beklagte hätte den Abbau nicht, wie er es teilweise getan hat, so weit an die Grundstücksgrenze vortreiben dürfen, daß für die Freilassung eines Schutzstreifens kein Platz mehr war. Davon, daß hierfür das gepachtete Grundstück zu klein war, kann angesichts einer überlassenen Fläche von 1,25 ha keine Rede sein.

c) Die Revision rügt weiter, das Berufungsgericht habe nicht beachtet, daß der Kläger nach seinem eigenen Vorbringen sieben Jahre lang, nämlich bis zum Juni 1963, die angeblich nicht ordnungsmäßige Ausbeutung des Grundstücks durch den Beklagten nicht beanstandet habe.

Der Kläger hatte hierzu im Berufungsverfahren vorgetragen, der Beklagte habe, nachdem er bei Beginn der Ausbeutung zunächst den Mutterboden in Richtung der Ränder des Grundstücks abgeschoben habe, sich bei der Sand- und Kiesgewinnung allmählich bis zu dem abgeschobenen Material herangearbeitet, es dann aber unterlassen, für dessen Sicherung, sei es durch ordnungsgemäße anderweitige Lagerung, sei es durch Anlegung eines Schutzstreifens zu sorgen. Das sei 1962

erstmals der Fall gewesen und vom Kläger sogleich gegenüber einem Fahrer des Beklagten, 1963 auch gegenüber dem Beklagten selbst gerügt worden.

Das Berufungsgericht, darin ist der Revision recht zu geben, hat sich mit diesem Vorbringen nicht auseinandergesetzt. Es hat lediglich die ganz andere, vom Beklagten gleichfalls aufgeworfene Frage geprüft, ob der Kläger mit dem anlässlich der Tieferlegung der Einfahrt zur Grube im Frühjahr 1964 erfolgten Abtransport des im Wege liegenden abgekummerten Bodens einverstanden war. Diese Frage hat es unter Würdigung des Beweisergebnisses rechtsirrtumsfrei verneint. Die Revision greift das auch nicht an. Ihr Vorbringen zielt vielmehr in andere Richtung.

Eine Kündigung aus wichtigem Grunde muß nach der Rechtsprechung, wenn auch nicht sofort, so doch in angemessener Frist erklärt werden. Treu und Glauben verlangen, daß der Kündigende im Interesse des Vertragsgegners alsbald Klarheit darüber schafft, ob er beabsichtigt, sein Kündigungsrecht auszuüben, und daß er damit nicht länger zögert als notwendig (BGH Urteil vom 15. Juni 1951- V ZR 86/50 - LM BGB § 242 (Ba) Nr. 2 = NJW 1951, 836 und vom 15. Februar 1967 - VIII ZR 222/64 - WM 1967, 515, 517). Diese Grundsätze gelten auch dann, wenn die Kündigung aus wichtigem Grunde nicht auf die allgemeine Vorschrift des § 242 BGB gestützt ist, sondern, wie hier, auf einer ausdrücklichen Vertragsbestimmung beruht. Denn jedenfalls die Frage, ob ein wichtiger Grund vorliegt,

ist auch in einem solchen Falle unter Würdigung aller Umstände nach Treu und Glauben zu beurteilen. Möglicherweise deutet die jahrelange widerspruchslöse Hinnahme des den Kündigungsgrund bildenden Verhaltens darauf hin, daß der Kündigende dieses Verhalten nicht als Vertragsverstoß oder nur als unerhebliche Vertragsverletzung angesehen hat. Das kann unter Umständen der Wirksamkeit der Kündigung ebenso entgegenstehen wie der beim Gegner erweckte Eindruck, aus seinem Verhalten würden keine ihm nachteiligen rechtlichen Folgerungen gezogen werden.

Mangels entsprechender tatsächlicher Feststellungen des Berufungsgerichts ist davon auszugehen, daß dem Kläger, der das Pachtgrundstück unstreitig regelmäßig aufgesucht hat, spätestens seit 1962 der Verlust von Mutterboden, der sich infolge der mangelhaften Abbauweise des Beklagten mit dem ausgebaggerten Sand und Kies vermischte hatte, bekannt war. Die von ihm behaupteten Beanstandungen, die gegenüber einem Fahrer des Beklagten (1962) und gegenüber diesem selbst (1963) erfolgt sein sollen, hat der Beklagte bestritten. Feststellungen hat das Berufungsgericht auch hierzu nicht getroffen. Hat der Kläger das Verhalten des Beklagten aber so lange hingenommen, so kann zweifelhaft sein, ob er 1964 darauf eine außerordentliche Kündigung noch stützen konnte.

Das kann indessen auf sich beruhen. Der Beklagte hat nämlich seine vertragswidrige Abbauweise auch nach der Kündigung und sogar nach Erhebung der Klage

weiter fortgesetzt. Dabei kommt es nicht darauf an, ob die Beseitigung des unmittelbar über dem abzubauenen Material stehenden Bodens und damit die Verhinderung des Abrutschens von Muttererde in die Grube teilweise praktisch deshalb nicht mehr möglich war, weil der Beklagte den schon vorher vertragswidrigen Abbau bis unmittelbar an die Grundstücksgrenze vorgetrieben hatte, ohne zugleich einen Schutzstreifen anzulegen. Die Fortsetzung des Abbaues brachte jedenfalls, wenn der Beklagte an diesen Stellen nicht von einer weiteren Sand- und Kiesgewinnung absah und wenn er, soweit dies an einzelnen Abschnitten der Grube noch möglich war, nicht einen ausreichend breiten Schutzstreifen anlegte, unvermeidlich den Verlust weiteren abgekummerten Bodens mit sich. Der Beklagte hat weder das eine noch das andere getan, sondern die von ihm für richtig gehaltene Abbauweise auch nach der Kündigung fortgesetzt. Der Kläger war deshalb zumindest nunmehr berechtigt, seine Kündigung hierauf zu stützen. Das Berufungsgericht hat ausdrücklich festgestellt, daß er im Berufungsvorfahren seine Kündigung wiederholt und sie auf die während des Prozesses geschehenen Vertragsverletzungen gestützt hat.

2. Zutreffend sieht das Berufungsgericht einen Kündigungsgrund auch darin, daß der Beklagte das Buch, in dem die abgefahrenen Kies- und Sandmengen zu verzeichnen waren, nicht, wie im Vertrag vorgeschrieben, in der Baubude verwahrt hat.

a) Unstreitig hat er etwa seit 1962 das Buch dem Baggerführer oder einem Fahrer überlassen, die es tagsüber bei sich hatten und es ihm abends aushändigten.

Die Feststellung des Berufungsgerichts, daß der Kläger mit dieser Handhabung nicht einverstanden war, wird von der Revision nicht angegriffen. Sie macht aber geltend, der Kläger habe auch insoweit bis zur Kündigung niemals Beanstandungen erhoben. Der Kläger hatte in den Vorinstanzen nur behauptet, er habe die Bediensteten des Beklagten darauf hingewiesen, das Buch gehöre in die Baubude. Eine entsprechende Feststellung hat das Berufungsgericht in einem einzigen Falle auf Grund der Beweisaufnahme für die Zeit etwa drei Monate vor der mit Schreiben vom 23. September 1964 erfolgten Kündigung getroffen. Ob die Kündigung bei dieser Sachlage nach Treu und Glauben auf die Verletzung der Nr. VII des Vertrages gestützt werden konnte, könnte zweifelhaft sein.

Es kommt hierauf aber nicht an. Der Beklagte hat nämlich auch nach der Kündigung und nach Erhebung der Klage sein vertragswidriges Verhalten unstreitig nicht geändert. Zumindest hierauf konnte der Kläger seine im Berufungsverfahren wiederholte Kündigung stützen.

b) Das Berufungsgericht ist der Meinung, die anhaltende Verletzung der Nr. VII des Pachtvertrages und

die dadurch bedingte Erschwerung der Kontrollen über die Menge des abgefahrenen Materials seien geeignet gewesen, das Vertrauensverhältnis der Parteien zu stören oder gar zu beseitigen. Das bekämpft die Revision mit der Erwägung, nach dem Inhalt des Vertrages sei es nur darauf angekommen, daß das Buch jederzeit zur Einsicht zur Verfügung stand.

Damit kann sie keinen Erfolg haben; denn das Berufungsgericht stellt auf Grund der Beweisaufnahme fest, daß das Abrechnungsbuch gerade nicht ständig greifbar war, weil der Baggerführer oder die LKW-Fahrer, die es in Verwahrung hatten, sich häufig nicht in der Grube aufhielten, sei es, daß an den Tagen, an denen der Kläger eine Überprüfung vornehmen wollte, in der Grube überhaupt nicht gearbeitet wurde, sei es daß sie jedenfalls zur Zeit der Kontrolle dort nicht anwesend waren.

3. Mit Recht hat das Berufungsgericht angenommen, der Kläger könne seine Kündigung auch damit begründen, daß der Beklagte die Grube nicht hinreichend gesichert hat.

a) Die notwendigen Absperrungen der Grube waren nach Nr. VIII des Vertrages Sache des Beklagten. Unstreitig hatte er zunächst Warnschilder aufgestellt. Unstreitig ist ferner, daß der Kläger trotz entsprechender Kenntnis bis zu seiner Kündigung vom 23. Juni 1964 nie bemängelt hat, die Grube sei entgegen der vertraglichen Verpflichtung des Beklagten nicht hinreichend

gesichert. Das hat das Berufungsgericht nicht beachtet und demgemäß auch nicht geprüft, ob dem Kläger bei dieser Sachlage nach Treu und Glauben wirksam gekündigt werden konnte.

b) Das kann der Revision aber nicht zum Erfolg verhelfen. Der Beklagte hat auch nach der Kündigung die Grube nicht hinreichend gesichert. Zwar hat er, nachdem das Gutachten des Sachverständigen N. [REDACTED] erstattet war, das Pachtgelände mit einem an Pfählen befestigten Stacheldraht umzäunt. Das genügte aber nach der Auffassung des Sachverständigen J. [REDACTED], die sich das Berufungsgericht ersichtlich zu eigen gemacht hat, nicht. Erforderlich war vielmehr zumindest die Anbringung eines Zaunes aus Rickelpfählen mit vier Stacheldrähten, um ein Durchkriechen oder Übersteigen zu verhindern.

Die Revision meint allerdings, insoweit fehle es zumindest am Verschulden des Beklagten, nachdem eine Reihe der in der Nähe liegenden Gruben gänzlich ungesichert seien und auch die zuständige Berufsgenossenschaft bei Besichtigungen keine Beanstandungen erhoben habe.

Grundsätzlich setzt die Kündigung aus wichtigem Grunde nicht voraus, daß das den Kündigungsgrund bildende Verhalten des anderen Teiles auf Verschulden beruht. Gleichwohl kann es im Rahmen der nach § 242 BGB vorzunehmenden Gesamtwürdigung darauf ankommen, ob ein Verschulden vorliegt. Davon ist das Berufungs-

gericht, wie seine Ausführungen zeigen, hier ausgegangen. Mit Recht hat es eine fahrlässige Verletzung der Vertragspflichten des Beklagten bejaht. Es kommt nicht darauf an, daß der Beklagte auf Grund des Verhaltens einiger anderer Kiesgrubenbesitzer oder der Einstellung der Berufsgenossenschaft seine Vorkehrungen für ausreichend gehalten hat. Maßgebend ist vielmehr, daß er die Sicherungen treffen mußte, die nach der vom Berufungsgericht zutreffend festgestellten Verkehrsauffassung erforderlich waren. Das aber hat er nicht getan.

4. a) Das Berufungsgericht hat aus der Gesamtheit der festgestellten Vertragsverletzungen des Beklagten den Schluß gezogen, der Vertragszweck sei so gefährdet gewesen, daß dem Kläger die Fortsetzung des Pachtvertrages nicht länger zugemutet werden konnte. Das ist rechtlich nicht zu beanstanden.

Die Revision macht geltend, bei langfristigen Verträgen seien an die Gründe für eine außerordentliche Kündigung besonders strenge Anforderungen zu stellen. Daß das Berufungsgericht das übersehen habe, kann dem angefochtenen Urteil nicht entnommen werden. Ebenso wenig trifft es zu, daß es die Investitionen, die der Beklagte vorgenommen hat, und die von ihm mit etwa 15.000 DM beziffert worden sind, nicht berücksichtigt habe.

b) Die Revision meint allerdings, die Kündigung scheitere auf jeden Fall daran, daß der Kläger zuvor den Beklagten nicht abgemahnt habe. Auch dem kann nicht zugestimmt werden.

Ob hier, wo auf Grund einer vertraglichen Kündigungsklausel und nicht nach § 553 BGB gekündigt worden ist, überhaupt eine Abmahnung erforderlich war, kann dahinstehen. Denn zumindest in der Erhebung der vorliegenden Klage lag eine Abmahnung des beanstandeten vertragswidrigen Verhaltens. Der Beklagte hat seine Vertragsverstöße aber gleichwohl fortgesetzt. Jedenfalls die während des Berufungsverfahrens wiederholte Kündigung war deshalb wirksam und hat den Pachtvertrag zum Erlöschen gebracht. Mit Recht ist deshalb vom Berufungsgericht der Klage stattgegeben worden.

VI. Da die Revision nach allem zurückzuweisen war, mußten dem Beklagten die Kosten seines Rechtsmittels auferlegt werden (§ 97 ZPO).

Dr. Haidinger

Dr. Gelhaar

Artl

Mormann

Braxmaier