

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB §§ 581 Abs. 2, 553

Zur Frage der Entbehrlichkeit einer Abmahnung
des vertragswidrigen Gebrauchs der Pachtsache.

BGH, Urt. v. 19. Februar 1975 - VIII ZR 195/73 OLG Oldenburg
LG Oldenburg

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 195/73

URTEIL

(Versäumnisurteil hinsichtlich
des Klägers zu 2)

Verkündet am

19. Februar 1975
Scheibl,
Amtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Landgerichtsrats a.D. Dr. H. [REDACTED] H. [REDACTED]
in D. [REDACTED]-G. [REDACTED], H. [REDACTED]straße 151,

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte [REDACTED] und [REDACTED] -

g e g e n

1. I. [REDACTED] S. [REDACTED] geb. H. [REDACTED],

2. den Landwirt und Versicherungsinspektor G. [REDACTED] S. [REDACTED],
beide wohnhaft in B. [REDACTED] [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

zu 1: Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED]

zu 2: Prozeßbevollmächtigter Rechtsanwalt [REDACTED]
II. Instanz: in O. [REDACTED] -

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 19. Februar 1975 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Haidinger und die Richter Braxmaier, Dr. Hiddemann, Hoffmann und Wolf

für Recht erkannt:

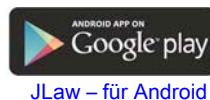
- I. Der Rechtsstreit ist hinsichtlich der von der Klägerin zu 1) erhobenen Feststellungsklage und der gegen sie erhobenen Widerklage in der Hauptsache erledigt.
- II. Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Oldenburg vom 19. Juli 1973 in der Fassung des Berichtigungsbeschlusses vom 4. Oktober 1973 aufgehoben.

Die vom Kläger zu 2) erhobene Feststellungsklage wird abgewiesen. Der Kläger zu 2) wird auf die Widerklage verurteilt, den Hof in Bardewisch Nr.10 einschließlich der vorhandenen Gebäude zu räumen und an den Beklagten herauszugeben.

- III. Wegen der hilfsweise erhobenen Zahlungsklage wird die Sache zu anderweiter Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen.
- IV. Die Entscheidung über die Kosten des Rechtsstreits, einschließlich der Kosten der Revision, bleibt dem Berufungsgericht vorbehalten.
- V. Das Urteil ist hinsichtlich des Klägers zu 2) ein Versäumnisurteil und vorläufig vollstreckbar.



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



Tatbestand

Der Beklagte ist Eigentümer eines 38,6 ha großen Bauernhofs. Bis Ende 1957 bewirtschaftete er ihn in der Weise, daß er ca. die Hälfte des Grund und Bodens parzelliert verpachtete und auf der verbliebenen Fläche gegen Entgelt fremdes Weidevieh hielt. Der Beklagte wünschte, daß der Hof, den seine älteste Tochter Waltraud als Vorerbin bekommen sollte, für eines seiner Enkelkinder erhalten würde. Das brachte ihn auf den Gedanken, den Hof insgesamt zu verpachten. Am 20. September 1957 unterzeichneten die Parteien einen entsprechenden Pachtvertrag. Die Klägerin, eine Tochter des Beklagten, ist als Pächterin bezeichnet, der Kläger, ihr Ehemann, als "Bewirtschafter" des Pachtobjekts. In dem Vertrag heißt es u.a.:

"Wenn der Hof für die Enkelkinder bleiben soll, so muß er einheitlich verpachtet werden auf lange Jahre und der Pächter muß die Wirtschaftsgebäude errichten. Es ist auf beste Pflege des Pachtobjekts Wert zu legen und weniger auf hohe Pacht, damit später bei Übernahme des Hofes keine Schwierigkeiten sind. Die Eheleute S. wollen den Hof pachten und die Wirtschaftsgebäude errichten. Das Geld, welches sie für den Bau der Gebäude aufwenden, soll ihnen von dem späteren Übernehmer des Hofes erstattet werden. ... Die Pächter sind verpflichtet aufs beste zu wirtschaften, ... Die Pacht läuft 30 Jahre und beginnt im Frühjahr 1958. Die Pächterin tritt in die bestehenden Pachtverträge ein und gilt insoweit als Verpächterin. ...

Als Pacht werden folgende Leistungen festgelegt:

1.
2.
3. Die Pächterin hat an die Kinder ihrer Schwester W[REDACTED] jährlich 1 000 DM zu zahlen.
4."

Die Kläger nahmen die Bewirtschaftung des Hofes auf. Es blieb bei der - wechselnden - Unterverpachtung von 8 - 18 ha Grund und Bodens. Die Kläger erweiterten das Wohnhaus, errichteten Stallungen, Siloanlagen und ließen den Hof befestigen. Den Wert der Investitionen beziffern sie mit 213 495 DM. Auf diesen Betrag lassen sie sich finanzielle Leistungen des Beklagten im Gesamtbetrag von 52 416 DM und 20 000 DM Wertminderung für Gebäude, insgesamt also 72 416 DM, anrechnen.

Bis einschließlich 1961 leisteten die Kläger die im Pachtvertrag vorgesehenen Zahlungen an die Kinder der Tochter W[REDACTED] des Beklagten.

Der Kläger gibt sein finanzielles Engagement mit 250 000 DM an. Auf diesen Betrag rechnet er 120 000 DM als Wert der baulichen Verbesserungen an.

Der Kläger stellte mit Ablauf des September 1970 unter Hinweis auf seine angegriffene Gesundheit die Arbeit auf dem Hof ein und trat am 1. Oktober 1970 eine Stelle als Ringleiter des Versuchs- und Beratungsrings in G[REDACTED]/H[REDACTED] an. Zuvor veräußerten die

Kläger das lebende und tote Inventar bis auf die Hühner. Den in dieser Weise eingeschränkten Betrieb führte die Klägerin allein weiter.

Der Beklagte richtete am 20. Oktober 1970 an beide Kläger folgenden Brief:

"Da Herr S. [REDACTED], der in dem Pachtvertrag von 1958 als Bewirtschafter des Pachtobjekts eingesetzt war, ohne weiteres den Pachtverpflichtungen sich am 1.10. des Jahres ohne jede Vereinbarung vom Pachtobjekt entfernt hat, also den Pachtvertrag gebrochen hat, kündige ich den Pachtvertrag mit sofortiger Wirkung, bzw. erkläre ich ihn als erloschen, ganz eventuell kündige ich ihn zum 30.9.1971."

Die Kläger haben die Feststellung begehrt, daß die Kündigung des Pachtverhältnisses, die der Beklagte am 20. Oktober 1970 ausgesprochen hat, unwirksam sei und der Pachtvertrag fortbestehe.

Das Landgericht hat die Feststellungsklage abgewiesen. Es hat die fristlose Kündigung für gerechtfertigt erachtet.

Im zweiten Rechtszuge haben die Kläger das Feststellungsbegehren weiterverfolgt und hilfsweise Verurteilung des Beklagten zur Zahlung von 141 079 DM (213 495 - 72 416 DM) begehrt. Der Beklagte hat im Wege der Widerklage Räumung des Hofes und Herausgabe verlangt.

Das Berufungsgericht hat nach Beweiserhebung durch Einholung eines Sachverständigengutachtens die Kündigung

des Beklagten vom 20. Oktober 1970 für unwirksam erachtet, festgestellt, daß das Pachtverhältnis zwischen den Parteien fortbesteht und die Widerklage abgewiesen.

Die Klägerin und der Beklagte haben in der Revisionsverhandlung den Rechtsstreit hinsichtlich der von der Klägerin erhobenen Feststellungsklage und der gegen sie gerichteten Widerklage in der Hauptsache für erledigt erklärt.

Im übrigen verfolgt der Beklagte mit der Revision das Klageabweisungsbegehren und die Widerklage weiter.

Der Kläger war trotz ordnungsgemäßer Ladung in der Revisionsverhandlung anwaltlich nicht vertreten. Gegen ihn hat der Beklagte Erlaß eines Versäumnisurteils beantragt.

Entscheidungsgründe

I. Nachdem die Klägerin und der Beklagte den Rechtsstreit hinsichtlich der von der Klägerin erhobenen Feststellungsklage und der gegen sie gerichteten Widerklage in der Hauptsache für erledigt erklärt haben, war in der Sache nur noch über die Revision des Beklagten gegen das insoweit zugunsten des Klägers ergangene Urteil des Berufungsgerichts zu entscheiden.

Da der Kläger trotz ordnungsgemäßer Ladung anwaltlich in der Revisionsverhandlung nicht vertreten war, mußte dies auf Antrag des Beklagten im Wege des - unechten - Versäumnisurteils geschehen (§§ 330, 331 ZPO).

Die Revision des Beklagten hat Erfolg.

II. 1. Das Berufungsgericht hat auch den Kläger als Pächter des Hofes angesehen. Das ist rechtlich einwandfrei.

2. Auch die Bejahung eines rechtlichen Interesses an der von dem Kläger begehrten Feststellung gemäß § 256 ZPO begegnet keinen rechtlichen Bedenken.

3. Das Berufungsgericht hat ausgeführt, ein außerordentliches Kündigungsrecht wegen erheblichen vertragswidrigen Gebrauchs der Pachtsache (§§ 581 Abs. 2, 553 BGB) habe dem Beklagten bei der Kündigung vom 20. Oktober 1970 nicht zur Seite gestanden, weil es an einer Abmahnung fehle. Zwar würden sich eine Abmahnung und eine Wiederholung der Kündigung mitunter den Erklärungen des Verpächters im Rechtsstreit entnehmen lassen. Das scheide im vorliegenden Falle aber deshalb aus, weil Streitgegenstand die - vorprozessuale - Kündigung vom 20. Oktober 1970 sei.

Das hält einer rechtlichen Nachprüfung nicht stand. Die vom Beklagten am 20. Oktober 1970 ausgesprochene fristlose Kündigung ist wirksam. Einer Abmahnung bedurfte es nicht.

Das Berufungsgericht hat mit Recht keinen Zweifel daran gelassen, daß der Beklagte Anlaß hatte, die Bewirtschaftung des Hofes zu beanstanden. Es ist unstreitig, daß er sich bei Vertragschluß von dem Gedanken bestimmen ließ, den Hof für eines seiner Enkelkinder zu erhalten, und daß er davon ausging, das werde auf lange Sicht nur bei einer Eigenbewirtschaftung durch Tochter und Schwiegersohn gewährleistet. Darauf haben sich die Kläger eingelassen und deshalb die Pächterstellung erlangt. Durch den Weggang des Klägers und den Ausfall seiner Arbeitskraft ist nach den Feststellungen des Berufungsgerichts ein Zustand eingetreten, "der einer nach dem Vertrage vorgesehenen Eigenbewirtschaftung durch die Pächter noch stärker" (als die bis dahin beibehaltene Unterverpachtung und Aufnahme von Pensionsvieh) "zuwiderlief".

Einer Abmahnung bedurfte es nach Lage der Dinge im vorliegenden Falle, entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts, nicht. Durch den dem Schritt des Klägers vorausgegangenen Verkauf des lebenden und toten Inventars bis auf die 3 000 Hühner und den Weggang des Ehemannes S. vom Hofe sind vollendete Tatsachen geschaffen worden, die die Möglichkeit einer Rückkehr zu der vertraglich vorgesehenen Eigenbewirtschaftung des Hofes für absehbare Zeit ausschlossen. Der Kläger hat seinen Entschluß, die schwere körperliche Arbeit auf dem Hof zugunsten der Tätigkeit eines Ringleiters des Versuchs- und Beratungsrings in G./H. aufzugeben, mit seinem schlechten Gesundheitszustand begründet. Die Art der angeführten Leiden und eine wenige Monate zuvor

ohne Erfolg durchgeführte Kur ließen keinen Raum für eine Hoffnung auf Besserung seines Gesundheitszustandes. Entscheidend kommt hinzu, daß der Kläger auch nicht mehr auf dem Hofe arbeiten wollte. Im Hinblick auf diese endgültige und ernsthafte - wenn auch unverschuldete - Weigerung, sich dem Pachtvertrage entsprechend für die Erhaltung des Hofes einzusetzen, würde es eine leere Förmerei bedeuten, noch eine Abmahnung zu verlangen. Es kann im Rahmen des § 553 BGB nichts anderes gelten, als in den Fällen einer endgültigen und ernsthaften Leistungsverweigerung, die anerkanntermaßen auch ohne Mahnung und Ablehnungsandrohung zum Verzug führt (vgl. Palandt, BGB 34. Aufl. Anm. 4 c zu § 284 und Anm. 6 d zu § 326).

Die fristlose Kündigung vom 20. Oktober 1970 hat also bereits zur Beendigung des Pachtvertrages geführt. Ob dem Kläger außerdem das Recht zur sofortigen Kündigung gemäß § 581 Abs. 2 i.Vbg. mit § 554 und allgemein aus wichtigem Grunde gemäß § 242 BGB zugestanden hat, braucht deshalb nicht entschieden zu werden.

Die vom Kläger erhobene Feststellungsklage ist mithin unbegründet.

4. Da die Feststellungsklage unbegründet ist, ist die Widerklage auf Räumung und Herausgabe, soweit sie sich gegen den Kläger richtet, sachlich gerechtfertigt. Ein Zurückbehaltungsrecht wegen des geltend gemachten Anspruchs auf Aufwendungsersatz ist gemäß §§ 581 Abs. 2, 556 Abs. 2 BGB ausgeschlossen.

5. Über die von dem Kläger erhobene Feststellungsklage und die gegen ihn gerichtete Widerklage auf Herausgabe und Räumung des Hofes war gemäß § 565 Abs. 3 Nr. 1 ZPO in der Sache selbst zu entscheiden.

III. Zu dem hilfsweise von den Klägern erhobenen Anspruch auf Zahlung von 141 079 DM hat das Berufungsgericht keine Feststellungen getroffen. Insoweit war der Rechtsstreit an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

IV. Die Kostenentscheidung, einschließlich derjenigen über die Revision, war dem Berufungsgericht vorzubehalten.

Da der Hilfsantrag auf Leistung einen höheren Streitwert hat, als der Feststellungshauptantrag und der mit einem Feststellungsbegehren zusammen treffenden Widerklage auf Räumung und Herausgabe kein höherer Wert zukommt, als dem Feststellungsbegehren (§ 12 Abs. 2 GKG), wird das Obsiegen oder

Unterliegen im Rechtsstreit allein von der Entscheidung über den Hilfsantrag bestimmt. Soweit die Hauptsache teilweise für erledigt erklärt worden ist, wird das Berufungsgericht zu berücksichtigen haben, daß die Klägerin ohne die Erledigung mit der Feststellungsklage und gegenüber der gegen sie gerichteten Widerklage unterlegen gewesen wäre.

Dr. Haidinger

Braxmaier

Dr. Hiddemann

Hoffmann

Wolf