

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

2278 1098

BGB §§ 553, 581

- a) Ist durch das Verhalten eines nahen Angehörigen des Pächters ein so gespanntes Verhältnis zwischen Verpächter und Pächter entstanden, daß das angesichts der Gestaltung der Vertragsbeziehungen der Parteien erforderliche enge, verständnisvolle und friedliche Zusammenwirken nicht mehr gewährleistet ist, so kann dem Verpächter das Recht zur fristlosen Kündigung des Pachtvertrages zustehen.
- b) Im Einzelfalle kann eine von der Ehefrau des Pächters gegen den Verpächter erstattete Strafanzeige diesem einen wichtigen Grund zur Kündigung des Pachtvertrages geben.

BGH, Urt. v. 21. Dezember 1960 - VIII ZR 50/60 -

OLG Oldenburg
LG Osnabrück

VIII ZR 50/60

Verkündet am 21. Dezember 1960
Hofmeister, Justizangestellter
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

der Firma Josef I [REDACTED] & Sohn, Inhaber
Kaufmann Gerloff I [REDACTED], in O [REDACTED], R [REDACTED]straße [REDACTED],
Beklagten, Berufungsbeklagten und Revisionsklägerin,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Kaufmann Wilhelm M [REDACTED] in O [REDACTED], R [REDACTED]
straße [REDACTED],

Kläger, Berufungskläger und Revisionsbeklagten,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 21. Dezember 1960 unter Mit-
wirkung des Senatspräsidenten Dr. Pagendarm und der Bundes-
richter Dr. Gelhaar, Artl, Dr. Spieler und Dr. Dorschel

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil
des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in
Oldenburg vom 19. Februar 1960 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und
Entscheidung, auch über die Kosten der Revi-
sion, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

- 2 -

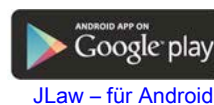
Tatbestand:

Der Kläger hat von der Stadt Osnabrück das Hafengelände R[REDACTED]straße 107 und 109 bis zum 31. März 1969 gepachtet. Den größten Teil dieses Grundstücks verpachtete er durch notariellen Vertrag vom 20. August 1956 für einen Pachtzins von 150,-- DM monatlich an die Firma B[REDACTED], Alleininhaber Kaufmann S[REDACTED], unter. Von dem Kläger als Verpächter auf dem Grundstück errichtete Bauten und angebrachte Einrichtungen übernahm die Pächterin gegen Zahlung einer monatlichen Rente von 200,-- DM. Außerdem verpflichtete sich die Pächterin, den damals 71 Jahre alten Kläger als Platzordner und für leichten Wachdienst in ihren Betrieb einzustellen und ihm hierfür monatlich 100,-- DM zu zahlen. Bei den Anforderungen an die Arbeitsleistung des Klägers sollte auf dessen Lebensalter und Gesundheitszustand Rücksicht genommen werden. In der Folgezeit geriet die Firma B[REDACTED] in wirtschaftliche Schwierigkeiten. Sie übertrug ihre Rechte aus dem Vertrage mit dem Kläger auf die Beklagte. Zwischen den Parteien wurde am 2. April 1958 ein notariell beurkundeter Vertrag abgeschlossen, durch den der Kläger der Überlassung der Vertragsrechte der Firma B[REDACTED] an die Beklagte zustimmte, die deren Pflichten für die Zeit ab 15. März 1958 übernahm. Der Pachtzins wurde auf 165,-- DM monatlich erhöht. Die Beklagte sollte verpflichtet sein, den Kläger für kaufmännische Dienstleistungen einzustellen. Als Entgelt hierfür waren für die ersten drei Monate 250,-- DM netto und für die spätere Zeit 300,-- DM netto vereinbart. Der Kläger war nach dem Vertrage berechtigt, seine Arbeitstätigkeit jederzeit ohne Angabe von Gründen fristlos einzustellen. Im übrigen sollte das Beschäftigungsverhältnis den gültigen arbeitsrechtlichen Bestimmungen unterliegen.

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Unter dem 23. April 1958 teilte die Beklagte dem Kläger mit, daß sie das Arbeitsverhältnis zum 31. Mai 1958 als gelöst betrachte. Darauf focht der Kläger mit Schreiben des von ihm beauftragten Rechtsanwalts vom 5. Mai 1958 den Pachtvertrag wegen arglistiger Täuschung und Irrtums an und forderte die Beklagte zur Räumung des Grundstücks auf. Diese lehnte das Verlangen ab. Der Kläger hat sodann bei dem Amtsgericht in Osnabrück gegen die Beklagte Klage auf Räumung und Herausgabe des Grundstücks erhoben. Das Amtsgericht hat den Rechtsstreit an das von ihm als sachlich zuständig angesehene Landgericht in Osnabrück verwiesen. Dieses hat die Klage abgewiesen.

Im Berufungsrechtszuge hat der Kläger sich ferner darauf berufen, daß in der Anfechtungserklärung auch eine fristlose Kündigung des Vertrags aus wichtigem Grunde zu erblicken sei, die er vorsorglich wiederholt hat. Das Berufungsgericht hat dem Räumungs- und Herausgabebegehren stattgegeben.

Mit der Revision, deren Zurückweisung der Kläger beantragt, erstrebt die Beklagte die Zurückweisung der Berufung des Klägers gegen das Urteil des Landgerichts.

Entscheidungsgründe:

I. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts, das ein Rechtsmittel gegen sein Urteil als nicht statthaft angesehen hat, wie der Hinweis auf § 713 a ZPO im letzten Absatz der Entscheidungsgründe ergibt, ist die Revision zulässig. Das Berufungsgericht ist anscheinend der Meinung gewesen, die Revisionssumme sei nicht erreicht. Das ist aber nicht richtig. Allerdings hat der erkennende Senat den Streitwert für die Kostenberechnung in Anwendung des § 12 Abs. 1 GKG nur auf 4380 DM festgesetzt. Dabei sind folgende

Erwägungen maßgebend gewesen: Der in § 1 des Vertrages zwischen den Parteien vom 2. April 1958 vereinbarte "eigentliche" Pachtzins beträgt monatlich 165,-DM, jährlich also 1980,--DM. Bei der Festsetzung des Wertes des Streitgegenstandes, für den nach § 12 GKG der einjährige Pachtzins maßgebend ist, sind außer der in dem Verträge als Pachtzins bezeichneten Leistung indes auch die sonstigen von der Beklagten übernommenen Verpflichtungen zu berücksichtigen, die sich bei wirtschaftlicher Betrachtung als Entgelt für die pachtweise Überlassung des Betriebes darstellen (vgl. BGHZ 18, 168). Hier hat die Beklagte auf Rentenbasis die von dem Verpächter errichteten auf dem Pachtgrundstück aufstehenden Bauten sowie die mit ihnen verbundenen Einrichtungen des Verpächters erworben und es übernommen, hierfür 200,--DM monatlich an den Verpächter zu zahlen. In diesem Betrage ist nach der Sachlage sicherlich auch eine Gegenleistung für die pachtweise Überlassung des Betriebes enthalten. Mangels besonderer Anhaltspunkte für eine andere Bewertung hat der erkennende Senat den in der Rentenzahlung von 200,-- DM monatlich enthaltenen Pachtanteil auf die Hälfte des Betrages, also 100,-- DM monatlich, bewertet, das sind weitere 1200,- DM jährlich. Schließlich hat die Beklagte es in dem Verträge übernommen, den Kläger für kaufmännische Dienstleistungen in ihrem Betrieb einzustellen und ihm hierfür eine monatliche Vergütung von anfangs 250,--DM, später 300,--DM zu zahlen. Angesichts des Alters des Klägers, der zur Zeit des Abschlusses des Vertrages zwischen den Parteien bereits des 73. Lebensjahr vollendet hatte, und mit Rücksicht darauf, daß die Beklagte es ausdrücklich übernommen hatte, "bei Anforderungen an die Arbeitsleistung des Klägers Rücksicht auf sein Lebensalter und seinen Gesundheitszustand" zu nehmen, hat der erkennende Senat keinen Zweifel daran, daß auch die Vergütung, die sich der Kläger ausbedun-

gen hatte, zu einem Teil, der mit monatlich 100,--DM, mithin jährlich 1200 DM, angemessen bewertet erscheint, als verkappter Pachtzins anzusehen ist. Insgesamt sind daher die jährlichen Pachtzinsleistungen auf Grund des Vertrages der Parteien vom 2. April 1953 auf 4380,- DM zu veranschlagen. Auf diesen Betrag hat daher der erkennende Senat den Kostenstreitwert, und zwar aus Zweckmäßigkeitsgründen in Abänderung des Beschlusses des Landgerichts vom 9. Februar 1959 für alle Rechtszüge, festgesetzt.

Für die Revisionssumme ist gemäß § 8 ZPO der Betrag des auf die gesamte streitige Zeit fallenden Pachtzinses maßgebend. Da der Vertrag noch bis zum 31. März 1969 läuft und der Streit der Parteien darum geht, ob der Vertrag durch die Anfechtung oder Kündigung des Klägers vorzeitig aufgelöst ist, übersteigt der Pachtzins für die gesamte streitige Zeit den Betrag von 6000 DM (§ 546 Abs. 1 ZPO) bei weitem. Die Revisionssumme wäre sogar dann erreicht, wenn nur von dem "eigentlichen" Pachtzins ausgegangen werden würde.

II. Die Revision ist auch sachlich begründet.

1. Die vom Kläger erklärte Anfechtung des Vertrages hält das Berufungsgericht in Übereinstimmung mit dem Landgericht nicht für durchgreifend. Es bezieht sich auf die Gründe des Landgerichts, in denen dargelegt ist, daß die von dem Kläger behauptete arglistige Täuschung und der Irrtum, in dem er sich befunden haben will, nicht ursächlich für seinen Entschluß zum Abschluß des Vertrages mit der Beklagten gewesen sind. Einen Rechtsirrtum lassen diese Ausführungen, die sich im wesentlichen auf dem Gebiet der Tatsachewürdigung bewegen und von der Revision aus begreiflichen Gründen nicht angegriffen werden, nicht erkennen.

2. Dagegen hält das Berufungsgericht die vom Kläger erklärte fristlose Kündigung des Vertrages wegen der Diebstahlsanzeige für gerechtfertigt, welche die Ehefrau Maria I. [REDACTED] des inzwischen verstorbenen, damals alleinvertretungsberechtigten Gesellschafters der zu jener Zeit als offene Handelsgesellschaft betriebenen Beklagten, unter dem 21. November 1958 bei der Landeskriminalpolizeistelle Osnabrück gegen den Kläger erstattet hatte. In dieser Anzeige bezichtigte Frau I. [REDACTED] den Kläger, im Mai 1958 im Büroraum der Beklagten aus einer unverschlossenen Kassette mit Wechselgeld den Betrag von 10,-DM unberechtigt entnommen zu haben. Nach ihrer Darstellung hatte Frau I. [REDACTED] diesen Diebstahl selbst beobachtet, da sie zu jener Zeit in dem Büroraum auf einer Couch gelegen habe. Außerdem beschuldigte Frau I. [REDACTED] den Kläger, am 16. November 1958 in dem Öllager des Betriebes, dessen Betreten ihm verboten gewesen sei, drei Literdosen an sich genommen zu haben. Sie habe, so gab sie in der Anzeige an, selbst den Kläger in dem Öllager zur Rede gestellt und ihm befohlen, die Dosen wieder zurückzustellen, was der Kläger dann auch getan habe. Weiter verdächtigte sie den Kläger auch des Diebstahls von 1600 LM, die Ende September 1958 aus ihrer Handtasche entwendet worden seien. Diese Handtasche mit dem Geld habe, so gab sie an, im Büro gelegen, wo sich der Kläger zu einer Zeit aufgehalten habe, während sie dieses verlassen gehabt hätte, um einen Kunden zu bedienen. Später habe sie dann bemerkt, daß das Geld aus ihrer Tasche verschwunden gewesen sei. Schließlich berichtete sie noch von einem Gespräch mit einem Kunden, aus dessen Äußerungen sie geschlossen habe, daß der Kläger einem Bekannten Benzin von der Tankstelle der Beklagten verschafft gehabt habe, das dieser Bekannte des Klägers an Kunden der Beklagten unter der Hand habe verkaufen sollen. Auf Grund dieser Anzeige vernahm die Kriminalpolizei den Kläger sowie als Zeugen benannte Personen. Das

Verfahren wurde sodann von der Staatsanwaltschaft eingestellt, weil dem Kläger strafbare Handlungen nicht nachzuweisen seien.

Das Berufungsgericht schließt aus den Erklärungen der Frau I. bei ihrer polizeilichen Anhörung, daß sie jedenfalls, soweit es sich um den Diebstahl der 1600 DM handle, die Anzeige gegen den Kläger auf Grund bloßer Vermutungen ohne hinreichende Unterlagen erstattet habe. Es meint, ihre Angaben bei der Polizei gingen über eine Wahrnehmung berechtigter Interessen weit hinaus. Ihr Verhalten müsse die Beklagte gegen sich gelten lassen. Da die vertraglichen Beziehungen der Parteien aus verschiedenen Gründen ein enges vertrauensvolles Zusammenarbeiten bedingt hätten und das Vertrauensverhältnis bereits durch arglistiges Verhalten des verstorbenen vertretungsberechtigten Gesellschafters der Beklagten gestört gewesen sei, habe das Vertrauen des Klägers zur Beklagten durch die unberechtigte Strafanzeige der Frau I. völlig schwinden müssen. Ihm sei es nicht mehr zuzumuten, das Vertragsverhältnis mit der Beklagten fortzusetzen.

3. Diese Gedankengänge des Berufungsgerichts sind, wie die Revision mit Recht rügt, nicht frei von Rechtsirrtum.

a) Zutreffend ist allerdings der von der Revision auch nicht bekämpfte Ausgangspunkt des Berufungsgerichts, daß auch über die in den §§ 553, 554 BGB vorgesehenen Möglichkeiten hinaus die fristlose Kündigung eines Miet- oder Pachtverhältnisses durch den Vermieter oder Verpächter aus wichtigem Grunde zulässig sein kann (vgl. BGB RGRK 11. Aufl. § 553 Anm. 2; Staudinger, BGB 11. Aufl. § 553 Nr. 11), dies gilt insbesondere für den Fall der Gefährdung des Vertrages durch Umstände, die in der Person des Mieters oder Pächters liegen,

wenn diese es für den anderen Teil unzumutbar erscheinen lassen, den Vertrag weiter fortzusetzen (Roquette, Mietrecht 4. Aufl. S. 349, 350). Demgemäß hat die Rechtsprechung eine fristlose Kündigung von Pachtverträgen durch den Verpächter dann zugelassen, wenn die vertraglichen Beziehungen ein enges, verständnisvolles, friedliches Zusammenwirken der Parteien bedingen, zwischen den Parteien aber durch das feindselige Verhalten des Pächters gegen den Verpächter ein so gespanntes Verhältnis entstanden ist, daß ein solches gedeihliches Zusammenwirken nicht mehr möglich erscheint (vgl. RGZ 94, 234; 150, 193, 199 und 321).

b) Daß hier von Anfang an ein engeres vertrauensvolles Zusammenwirken der Parteien unerlässlich gewesen ist, hat das Berufungsgericht daraus hergeleitet, daß der Kläger als Hauptpächter der Stadt Osnabrück gegenüber für das Verhalten der Beklagten auf dem Pachtgelände einzustehen hat und sein Interesse deshalb dahin gegangen ist, das Pachtgelände nur jemandem zu überlassen, der sein besonderes Vertrauen genossen habe. Hinzukomme, so hat das Berufungsgericht ausgeführt, daß die Mitarbeiter des Klägers im Betriebe der Beklagten vorgesehen gewesen sei und daß schließlich der Kläger auf dem Grundstück wohne und täglich mit dem Inhaber der Beklagten und deren Angestellten in Berührung komme.

Die Revision hält diesen Erwägungen entgegen, die Tatsache, daß die Beklagte Unterpächter sei, müsse in diesem Zusammenhang als unerheblich ausscheiden, zumal die Stadt als Verpächterin mit der Unterverpachtung an die Beklagte durchaus einverstanden gewesen sei und gegen die Nutzung des unterverpachteten Geländes durch die Beklagte nichts einzuwenden habe. Auch seien, so meint die Revision, die beiden Rechtsverhältnisse zwischen den Parteien, die Pacht und die Vereinbarung über die unentgeltliche Mitarbeit des Klägers im Betriebe der Beklagten, streng voneinander zu trennen.

Zu diesen Rügen der Revision braucht im Einzelnen nicht Stellung genommen zu werden, da das angefochtene Urteil, wie noch darzulegen sein wird, bereits aus anderen Gründen keinen Bestand haben kann. Bemerkt sei nur, daß die erwähnten Erörterungen des Berufungsgerichts im Wesentlichen auf dem Gebiet der Tatsachenwürdigung liegen, in die einzugreifen dem Revisionsgericht grundsätzlich versagt ist. Im übrigen bleibt alles der Beklagten unbenommen, ihre Beanstandungen in der ohnehin erforderlichen neuen Verhandlung dem Berufungsgericht vorzutragen. Diesen Bedenken wird aber jedenfalls insoweit nicht gefolgt werden können, als die Revision sich auf die angebliche Selbständigkeit des Pachtverhältnisses und des Arbeitsvertrages beruft, denn die Vereinbarungen sind in einem einheitlichen Vertragswerk getroffen und miteinander verknüpft, so daß es keinen Rechtsirrtum erkennen läßt, wenn das Berufungsgericht diesem Umstand im Rahmen seiner Würdigung Gewicht beigemessen hat. Entgegen der Ansicht der Revision ist es für die Entscheidung der Frage, ob der Vertrag nach seinem Inhalt ein besonders enges Vertrauensverhältnis zwischen den Parteien vorausgesetzt hat, auch ohne Bedeutung, ob der Kläger zur Ausführung kaufmännischer Arbeiten fähig gewesen ist. Auch wenn er dies nicht gewesen sein sollte, steht dieser Umstand der vom Berufungsgericht vorgenommenen Charakterisierung der Vertragsbeziehungen zwischen den Parteien nicht entgegen.

c) Die Rügen der Revision erweisen sich ferner als unbegründet, soweit sie die Annahme des Berufungsgerichts bekämpfen, daß hier die Heranziehung des erwähnten Grundsatzes, den Schrifttum und Rechtsprechung über die Zulässigkeit der Kündigung eines Miet- oder Pachtvertrages aus wichtigem Grunde entwickelt haben, nicht deshalb abgelehnt werden darf, weil die Handlung, nämlich die Erstattung der

Strafanzeige, die das Berufungsgericht entscheidend zu Lasten der Beklagten verwertet hat, nicht von dem damaligen allein vertretungsberechtigten Gesellschafter der Beklagten selbst, sondern von dessen Ehefrau begangen worden ist. Es geht nicht an, die Ehefrau, wie es die Revision will, einer beliebigen, eigene Interessen verfolgenden Angestellten der Beklagten gleichzusetzen. Das Berufungsgericht hat die Kündigung gerade deshalb zugelassen, weil durch das Verhalten von Frau I [REDACTED] die Vertrauensgrundlage zwischen den Parteien zerstört worden sei. Ist aber dieser Erfolg durch einen nahen Angehörigen des Pächters - oder des allein vertretungsberechtigten Gesellschafters der als Pächterin auftretenden offenen Handelsgesellschaft - eingetreten, so muß er sich ihn anrechnen lassen; das gilt hier umso mehr, als die Beklagte nicht vorgetragen hat, sie habe das Verhalten der Frau I [REDACTED] mißbilligt und sich bemüht, die nach der Annahme des Berufungsgerichts durch die Anzeige eingetretene Störung des Vertrauensverhältnisses zwischen den Parteien zu beseitigen oder wenigstens abzumildern. Um die Zulässigkeit einer Kündigung des Verpächters gegen den Pächter aus wichtigem Grunde zu bejahen, ist jedenfalls nicht erforderlich, daß der Pächter selbst schuldhaft die Vertrauensgrundlage zerstört oder erschüttert hat, sondern es genügt, wenn der dem Verpächter zur Seite stehende wichtige Grund in dem Verhalten eines nahen Angehörigen des Pächters liegt und damit in den engsten persönlichen Bereich des Pächters fällt, so daß er sich dieses Verhalten zu-rechnen lassen muß. Ob sogar noch weitergehend der Pächter sich entsprechend der Regelung in § 2 MSchG alle Störungen des Vertrauensverhältnisses entgegenhalten lassen muß, die von Personen ausgehen, welche zu seinem Hausstand oder Geschäftsbetriebe gehören, bedarf angesichts des zur Entscheidung stehenden Sachverhalts nicht der Erörterung.

d) Mit Recht macht dagegen die Revision geltend, daß die vom Berufungsgericht in dem angefochtenen Urteil angestellten Erwägungen nicht ausreichen, um darzutun, daß der Kläger zur Kündigung des langjährigen Pachtvertrages zwischen den Parteien aus wichtigem Grunde berechtigt gewesen sei. Zu folgen ist dem Berufungsgericht allerdings darin, daß eine von dem Pächter oder, wie hier, von der Ehefrau des allein vertretungsberechtigten Gesellschafters des Pächters gegen den Verpächter bei der Polizei erstattete Anzeige, in der ihm strafbare Handlungen vorgeworfen werden, einen wichtigen Grund zur fristlosen Kündigung abgeben kann. Es ist in Rechtsprechung und Schrifttum anerkannt, daß eine Strafanzeige des Mieters gegen den Vermieter diesen gemäß § 2 MSchG wegen erheblicher Belästigung unter Umständen zur Klage auf Aufhebung des Mietverhältnisses berechtigt (vgl. Roquette, MSchG § 2 Nr. 63; Bettermann, MSchG § 2 Nr. 165 m.Nachw.), und für die fristlose Kündigung eines nicht dem Mieterschutz unterliegenden langfristigen Pachtverhältnisses aus wichtigem Grunde kann angesichts der Gleichheit der Interessenlage nichts anderes gelten. Ob nun im Einzelfalle eine Strafanzeige gegen den Vermieter oder Verpächter eine erhebliche Belästigung oder einen Grund zur fristlosen Kündigung darstellt, hängt indes von der besonderen Gestaltung des zur Entscheidung stehenden Sachverhalts ab. Selbst eine sachlich richtige Anzeige kann beim Vorliegen besonderer Umstände eine erhebliche Belästigung des Vermieters sein (BGH Urt. v. 27. Mai 1953 - VI ZR 249/52 - LM MSchG § 2 Nr. 1; Bettermann aaO II 1 a/ß und b); dagegen braucht eine nicht leichtfertig erstattete Strafanzeige selbst dann, wenn der Angezeigte freigesprochen oder das Verfahren wegen mangelnder Beweise eingestellt wird, nicht notwendig als eine schuldhafte schwere Belästigung und damit als ein wichtiger Grund zur Kündigung gewertet zu

werden. Ob Frau I [REDACTED] leichtfertig gehandelt hat, läßt aber das Berufungsgericht ausdrücklich dahingestellt, es wirft ihr lediglich vor, daß sie die Anzeige gegen den Kläger, jedenfalls soweit sie sich auf den Diebstahl der 1600 DM bezieht, auf Grund bloßer Vermutungen ohne hinreichende Unterlagen erstattet habe. Diese Würdigung steht, wie die Revision mit Recht rügt, in unlösbarem Widerspruch zu dem Inhalt der Anzeige, zu den protokollierten Erklärungen der Frau I [REDACTED] und auch zu der eigenen Einlassung des Klägers. Die Anzeige kann nicht in einzelne Teile aufgelöst werden, sondern muß, worauf die Revision zutreffend hinweist, als Ganzes betrachtet werden. Es darf auch nicht unberücksichtigt bleiben, daß die Anzeige wenige Tage nach dem Vorfall vom 16. November 1958 erstattet worden ist, an welchem Tage Frau I [REDACTED] den Kläger im Öllager der Beklagten angetroffen hat, als er, wie er selbst angegeben hat, im Begriff war, sich Öl zum Nachfüllen zu nehmen. Frau I [REDACTED] hat sowohl in ihrer Anzeige wie bei ihrer persönlichen Vernehmung vom 29. Januar 1959 betont, daß sie dem Kläger schon vorher das Betreten sämtlicher Räume der Beklagten ausdrücklich verboten gehabt habe. Das hat der Kläger zwar bestritten. Er hat sich dahin eingelassen, daß der verstorbene allein vertretungsberechtigte Gesellschafter der Beklagten ihm erlaubt gehabt habe, Öl und Benzin zu entnehmen, und sich das Verbot der Frau I [REDACTED] lediglich auf die Büroräume bezogen habe. Welche Darstellung richtig ist, hat das Berufungsgericht nicht festgestellt. Gehen man zugunsten der Beklagten davon aus, daß die Schilderung der Frau I [REDACTED] über das Verhalten des Klägers zutrifft, so hatte sie den Kläger bei einer Unredlichkeit betroffen, die strafrechtlich als Diebstahl oder Mundraub (vgl. BGHSt 14, 357) zu werten ist. In diesem Falle wäre also die erwähnte Beschuldigung des Klägers nicht unrichtig. Ähnliches

gilt für den in der Anzeige geschilderten ersten Vorfall. In-
soweit hat der Kläger selbst zugegeben, Wechselgeld aus der
Kasse entnommen zu haben, und aus seiner polizeilichen Verneh-
mung, die allerdings recht ungeschickt protokolliert worden
ist, ergibt sich nicht, daß er das gewechselte Gelästück in
die Kasse gelegt hätte. Jedenfalls hat das Berufungsgericht
auch hierzu nicht die Feststellung getroffen, daß die Darstel-
lung des Vorfalls durch Frau I [REDACTED], die ihn miterlebt hat,
unrichtig sei. Bei dieser Sachlage fehlt es aber an jeder
Grundlage für die Annahme des Berufungsgerichts, daß Frau I [REDACTED]
[REDACTED] die Anzeige wegen des Diebstahls der 1600 DM, von dem
das Berufungsgericht unterstellt hat, daß er sich ereignet
hat, auf Grund bloßer Vermutungen ohne hinreichende Unterla-
gen erstattet habe. Hätte Frau I [REDACTED] den Kläger zwei Mal bei
Unredlichkeiten ertappt und waren ihr die 1600 DM aus einer
Tasche gestohlen worden, die lange Zeit in einem Büroraum ge-
legen hatte, in dem der Kläger zeitweise allein anwesend ge-
wesen war, so sprach ein immerhin erheblicher Verdacht gegen
den Kläger, und unter solchen Umständen kann die Anzeige auch
wegen des Diebstahls der 1600 DM der Frau I [REDACTED] nicht zum Vor-
wurf gemacht werden, zumal sie bei ihrer polizeilichen Verneh-
mung die Anzeige ausdrücklich dahin eingeschränkt hat, sie ha-
be wegen des Diebstahls der 1600 DM den Kläger nicht direkt be-
schuldigen, sondern nur prüfen lassen wollen, ob er den Betrag
auf sein Konto eingezahlt habe. Wenn nicht festgestellt werden
kann, daß Frau I [REDACTED] die Vorfälle mit dem Wechselgeld und
dem Öl unrichtig geschildert hat, ist mithin die fristlose Kün-
digung wegen der Beschuldigung des Diebstahls der 1600 DM nicht
begründet.

Im übrigen darf auch diese Anzeige nicht für sich allein
und ohne Rücksicht auf das eigene Verhalten des Klägers ge-
würdigt werden, wie die Revision zutreffend hervorgehoben hat.

Es darf daher in diesem Zusammenhange nicht außer Betracht gelassen werden, daß der Kläger seinerseits den verstorbenen allein vertretungsberechtigten Gesellschafter der Beklagten verschiedener strafbarer Handlungen bezichtigt hat, die von diesem entschieden in Abrede gestellt worden sind.

e) An diesem Ergebnis ändert auch nichts, daß das Vertrauensverhältnis zwischen den Parteien durch das von dem Berufungsgericht auf Grund der eidlichen Aussage des S [REDACTED] für erwiesen gehaltene arglistige Verhalten des damaligen vertretungsberechtigten Gesellschafters der Beklagten bereits vorher gestört gewesen ist, wie das Berufungsgericht festgestellt hat. Der Gesellschafter der Beklagten hat nämlich nach der Bekundung des Zeugen im März 1958 geäußert, er müsse bei dem Kläger zunächst gut Wetter machen, nach Abschluß des Unterpachtvertrages werde dann die Beklagte dem Kläger den Arbeitsvertrag zum nächstmöglichen Termin schnellstens kündigen. Da der Kläger von dieser Äußerung, wie das Berufungsgericht ebenfalls festgestellt hat, bereits vor Abschluß des Unterpachtvertrages mit der Beklagten erfahren hat, kann er aus diesem Verhalten kein Recht zur fristlosen Kündigung des Vertrages herleiten. Es kann, wie das Berufungsgericht zutreffend angenommen hat, höchstens zur Unterstützung verwendet werden. Da aber die von dem Berufungsgericht als wichtiger Grund gewertete Anzeige der Frau I [REDACTED] angesichts der bisher vom Berufungsgericht getroffenen Feststellungen nicht geeignet ist, einen Vorwurf gegen die Beklagte zu begründen, und sie deshalb die Kündigung auch dann nicht zu rechtfertigen vermag, wenn das vom Berufungsgericht festgestellte Verhalten des früheren Gesellschafters der Beklagten berücksichtigt wird, kann auf sich beruhen, ob die Angriffe, die von der Revision gegen die auf Grund der Aussage des S [REDACTED] getroffene Feststellung der Täuschung gerichtet werden, der Revision zum Erfolge verhelfen könnten.

4. Mit den Erwägungen des Berufungsurteils läßt sich somit die Verurteilung der Beklagten zur Räumung nicht rechtfertigen. Das angefochtene Urteil kann auch nicht mit anderer Begründung aufrecht erhalten werden. Der Streit zwischen den Parteien ist anscheinend vor allem darauf zurückzuführen, daß die Beklagte dem Kläger das in § 3 des Vertrages vom 2. April 1958 vereinbarte Beschäftigungsverhältnis, dessen Ausgestaltung im übrigen den arbeitsrechtlichen Bestimmungen unterliegen sollte, gekündigt hat. Steht aber der Unterpachtvertrag im inneren Zusammenhange mit dem vereinbarten Arbeitsverhältnis, so kann möglicherweise die Lösung des Arbeitsvertrages jedenfalls dann einen wichtigen Grund zur fristlosen Kündigung des Pachtvertrages bilden, wenn die Kündigung unberechtigt und der Kläger auch nicht nach Treu und Glauben verpflichtet gewesen ist, der von der Beklagten vorgeschlagenen Abänderung des Arbeitsvertrages zuzustimmen (vgl. Urteil des erkennenden Senats vom 24. Februar 1959 - VIII ZR 64/58 - LM BGB § 553 Nr. 4). Da in dem Berufungsurteil hierüber keine tatsächlichen Feststellungen getroffen worden sind, kann jedoch der erkennende Senat diese Frage nicht abschließend selbst entscheiden. Ebenso fehlt es auch an tatsächlichen Feststellungen über die von dem Kläger behaupteten Belästigungen durch den jetzigen Inhaber der Beklagten und seinen Bruder, die ebenfalls einen Grund zur fristlosen Kündigung des Pachtvertrages darstellen können.

5. Bei der Prüfung, ob das Verhalten der Beklagten oder der Frau I [REDACTED] dem Kläger einen wichtigen Grund zur fristlosen Kündigung gegeben hat, kann zu Gunsten der Beklagten auch dem von der Revision hervorgehobenen Umstand Bedeutung zukommen, daß die Beklagte, wie sie behauptet hat, sehr erhebliche Beträge hat aufwenden müssen, um das Pachtgrundstück zu erhalten und so zu verbessern, daß es jetzt einen guten Ertrag abwirft. Ein Zurückbehaltungsrecht an dem Grundstück, das sie dem Räumungsbegehren des Klägers entgegensetzen könnte, steht ihr allerdings wegen dieser Aufwendungen nicht zu (§§ 556 Abs. 2, 561 BGB).

6. Die Sache muß daher zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden, dem auch die Entscheidung über die Kosten der Revision zu übertragen ist, da sie von der Endentscheidung in der Sache selbst abhängt.

Bei seiner Kostenentscheidung wird das Berufungsgericht, sofern die Beklagte wiederum unterliegen sollte, überdies zu berücksichtigen haben, daß der Kläger gemäß § 276 ZPO die durch die Anrufung des unzuständigen Amtsgerichts in Osnabrück entstandenen Mehrkosten in jedem Falle tragen muß.

Dr.Pagendarm Dr.Gelhaar Artl Dr.Spieler Dr.Dorschel