

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 180/79

URTEIL

Verkündet am
14. November 1980
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Dachdeckers Herbert M [REDACTED], L [REDACTED] Straße [REDACTED],
H [REDACTED] A,

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

den Landwirt Franz M [REDACTED], E [REDACTED], Ed [REDACTED]-P [REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

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

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 14. November 1980 durch die Richter Offterdinger, Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen, Linden und Dr. Vogt

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Oldenburg vom 11. Oktober 1979 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als es die Klage abgewiesen hat. Im Umfang der Aufhebung wird der Rechtsstreit zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an den 3. Zivilsenat des Berufungsgerichts zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Beklagte ist Eigentümer einer 12,68 ha großen Landstelle in Portsloge, die er mit seiner Ehefrau und seiner älteren Tochter bewohnt. Der Kläger ist mit der jüngeren Tochter des Beklagten verheiratet; aus der Ehe sind vier Kinder hervorgegangen.

- 3 -

Durch schriftlichen Pachtvertrag vom 25. Februar 1977 verpachtete der Beklagte die Landstelle mit Wirkung vom 1. März 1977 auf zehn Jahre an den Kläger. Der Kläger sollte als Pachtzins jährlich 200 DM je Hektar zahlen und außerdem sämtliche auf der Landstelle ruhenden Lasten und Abgaben tragen. Für Aufwendungen an dem Pachtgegenstand sollte er keinen Anspruch haben, auch sollte ihm bei Beendigung oder Auflösung des Pachtverhältnisses ein Anspruch für Verbesserungen nicht zustehen (§ 6 des Vertrages). Mündlich vereinbarten die Parteien überdies, daß der Kläger auf dem Grundstück aus eigenen Mitteln ein Wohnhaus errichten sollte. Nach Fertigstellung sollte der Beklagte mit seiner Ehefrau und der älteren Tochter das Wohnhaus beziehen, während der Kläger und seine Familie in das bereits vorhandene Wohn- und Wirtschaftsgebäude einziehen sollten.

Am 1. März 1977 übernahm der Kläger die Bewirtschaftung der Landstelle; er reiste jeweils von Oldenburg aus an, wo er ein Hausgrundstück bewohnte, das ihm gehörte. Am 16. Juni 1977 verkaufte er dieses Grundstück und verpflichtete sich, es bis zum 27. Juli 1977 zu räumen. Mit der Errichtung des Neubaus auf dem Grundstück des Beklagten hatte er bis dahin noch nicht begonnen.

Anfang Juni 1977 ließ der Kläger den Beklagten über dessen ältere Tochter bitten, ihm als Sicherheit für die Aufwendungen bei dem geplanten Neubau eine Grundschuld in Höhe von 100 000 DM an der Landstelle zu bestellen; der Beklagte sollte sich durch einen Notar beraten lassen. Der Kläger unterrichtete den Beklagten auch über den Verkauf seines Hausgrundstücks in Oldenburg und seine Absicht, am 27. Juli 1977 mit seiner Familie in das Wohnhaus des Beklagten mit einzuziehen.



Am 25. Juni 1977 fragte der Kläger den Beklagten nach der Eintragung der Grundschild. Der Beklagte erwiderte, daß die Bestellung einer Grundschild nicht in Betracht komme. Die Unterredung, deren weiterer Hergang streitig ist, endete damit, daß der Beklagte erklärte, er wolle sich an den Pachtvertrag nicht mehr halten, und dem Kläger das Betreten seines Grundstücks verbot.

Mit Schreiben seines Anwalts vom 27. Juni 1977 focht der Beklagte den Pachtvertrag wegen Irrtums an, da der Vertrag für ihn kein Unterkunfts- und Verpflegungsrecht auf der Landstelle vorsehe; hilfsweise kündigte er den Vertrag fristlos, weil der Kläger ihn bedroht und beleidigt und ihm angekündigt habe, er werde ihn aufgrund des Pachtvertrages von Haus und Hof verjagen.

Der Kläger wies mit Schreiben seines Anwalts vom 1. Juli 1977 die Kündigung zurück und bestand auf Erfüllung des Pachtvertrages. Er erklärte sich auch seinerseits bereit, den Vertrag zu erfüllen, verlangte aber für seine Aufwendungen nunmehr eine weitergehende Sicherheit als eine Grundschild in Höhe von 100 000 DM.

Der Beklagte ließ dem Kläger durch Anwaltsschreiben vom 8. Juli 1977 mitteilen, daß er ihm lediglich noch gestatte, die bestellten Flächen während des laufenden Jahres zu bewirtschaften; zugleich ließ er erklären, daß sich das ausgesprochene Hausverbot nur auf das Wohnhaus beziehe.

Der Kläger erwiderte durch Schreiben seines Anwalts vom 11. Juli 1977, er werde, nachdem der Beklagte es ablehne, das Pachtobjekt herauszugeben und ihm, dem Kläger, eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung zu ermöglichen, nunmehr auch die ihm aus dem Pachtvertrag obliegende Leistung nicht mehr erbringen und sämtlichen ihm entstandenen und noch entstehenden Schaden geltend machen.

Mit der vorliegenden Klage verlangt der Kläger u.a. Ersatz des Schadens, der ihm daraus entstanden sei, daß er auf die Durchführung des Pachtvertrages vertraut habe. Er hat beantragt, den Beklagten zur Zahlung von 42 216,39 DM nebst Zinsen zu verurteilen. Der Beklagte ist dem Klagebegehren entgegengetreten und hat hilfsweise mit Schadensersatzansprüchen in Höhe von 17 677,82 DM aufgerechnet.

Das Landgericht hat durch Zwischenurteil die Klage dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt. Das Oberlandesgericht hat die Klage abgewiesen, soweit sie auf Zahlung von 40 716,39 DM nebst Zinsen gerichtet ist; im übrigen hat es das landgerichtliche Urteil aufgehoben und die Sache an das Landgericht zurückverwiesen.

Mit der Revision erstrebt der Kläger die Wiederherstellung des Urteils des Landgerichts. Der Beklagte beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I. Ansprüche auf Schadensersatz

1. Das Berufungsgericht hat einen Anspruch des Klägers auf Schadensersatz nach § 326 BGB mit der Begründung verneint, daß der Beklagte bis zu dem Zeitpunkt, zu dem der Kläger seinerseits - mit Schreiben seines Anwalts vom 11. Juli 1977 - die Erfüllung seiner Leistung aus dem Pachtvertrag abgelehnt habe, weder in Verzug geraten sei noch seine vertraglich geschuldete Leistung seinerseits endgültig verweigert habe. Außerdem hat es die Auffassung vertreten, daß der Kläger dem Beklagten nicht, wie in § 326 BGB vorausgesetzt, eine angemessene Frist mit der Erklärung bestimmt habe, daß er nach Fristablauf die Annahme der Leistung ablehnen werde; eine solche Fristsetzung mit Ablehnungsandrohung ist nach Ansicht des Berufungsgerichts hier nicht entbehrlich gewesen.

2. Die Revision rügt mit Recht, daß das Berufungsgericht einen Schuldnerverzug des Beklagten für die Zeit bis zur Erfüllungsverweigerung (auch) des Klägers verneint hat. Unabhängig von den Voraussetzungen des § 284 BGB gerät der Schuldner auch ohne Mahnung in Verzug, wenn er ernstlich und endgültig die von ihm geschuldete Leistung verweigert (BGHZ 2, 310, 312; 65, 372, 377). Ein solcher Fall liegt hier vor.

Spätestens durch das Anfechtungs- und Kündigungsschreiben vom 27. Juni 1977 hat der Beklagte zum Ausdruck gebracht, daß er an dem Verträge nicht mehr festhalten wolle. Überdies hat er mit Schreiben vom 8. Juli 1977 erklärt, wenn der Pachtvertrag nicht schon aufgrund der Anfechtung nichtig wäre, wäre es ihm, dem Beklagten, ohnehin unzumutbar, das Pachtverhältnis mit dem Kläger fortzusetzen. Zugleich hat der Beklagte dem Kläger das Recht der Bewirtschaftung des Pachtlandes nur noch für das laufende Pachtjahr zugestanden, für die restlichen neun Jahre der Vertragsdauer jedoch ausdrücklich abgesprochen. Eine solche Ablehnung, den weitaus größten Teil des Vertrages zu erfüllen, kommt entgegen der Ansicht des Beklagten in seiner Revisionserwiderung einer endgültigen Erfüllungsverweigerung gleich. Daran ändert es, wie sich von selbst versteht, nichts, daß der Beklagte zusätzlich für sein Wohnhaus dem Kläger Hausverbot erteilt hat.

Unter diesen Umständen wäre der Beklagte trotz seiner Erfüllungsverweigerung - abgesehen von der noch nicht geprüften Frage, ob die fristlose Kündigung wirksam war - dann nicht in Schuldnerverzug geraten, wenn in den maßgeblichen Zeitpunkten (Zugang der Schreiben vom 27. Juni und 8. Juli 1977) auch der Kläger entsprechend vertragsuntreu gewesen wäre (vgl. BGH Urteil vom 1. Dezember 1976, VIII ZR 266/75, NJW 1977, 580, 581 li. m.w.N.). Insbesondere wirken solche Vertragsverletzungen des Gläubigers verzugs hindernd, die dem Schuldner ein Leistungsverweigerungsrecht nach § 320 BGB geben (BGH Urteil vom 27. Februar 1974, VIII ZR 206/72, WM 1974, 369, 371 li.; BGH Urteil vom 14. Juli 1971, VIII ZR 49/70, LM BGB § 242 (Cd) Nr. 148). Im übrigen beurteilt sich die Frage des

Ausschlusses der Rechte aus § 326 BGB nach Treu und Glauben unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles (BGH LM BGB § 242 (Cd) Nr. 148).

Eine hiernach den Schuldnerverzug des Beklagten oder die Rechte aus § 326 BGB sonst ausschließende Sachlage ist aufgrund der bisherigen tatsächlichen Feststellungen des Berufungsgerichts, soweit sie den verfahrensrechtlichen Angriffen der Revision standhalten, nicht ersichtlich:

Das Verlangen des Klägers nach Sicherheitsleistung durch Bestellung einer Grundschuld reichte hierfür nicht aus. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts (BU 8) hatte sich der Beklagte zur Einräumung einer Sicherheit für den Kläger grundsätzlich bereiterklärt. Mag er auch nicht zur Bestellung einer Grundschuld in Höhe von 100 000 DM verpflichtet gewesen sein, so war dies doch immerhin ein zulässiger Gegenstand von Verhandlungen und das entsprechende Verlangen des Klägers keine (die Rechte aus § 326 BGB ausschließende) Vertragsverletzung.

Ob das Verlangen des Klägers auf Mitbenutzung des Wohnhauses bis zur Erstellung des Neubaues den Beklagten überhaupt zur Verweigerung der Vertragserfüllung berechnete, mag zweifelhaft sein, denn der Beklagte brauchte das Ansinnen, wenn er es für unberechtigt hielt, nur abzulehnen, ohne zugleich die Erfüllung des Vertrages im ganzen zu verweigern. Jedenfalls hatte der Kläger in der Berufungserwiderung vorgetragen und unter Beweis gestellt, der Beklagte habe dem Kläger und seiner Ehefrau zugesagt, sie könnten mit ihren Kindern zu ihm auf

den Hof ziehen, solange das Haus noch nicht fertiggestellt sei. Wie die Revision mit Recht rügt, durfte das Berufungsgericht diesem Vortrag nicht von sich aus die Einschränkung unterstellen, die Zusage sei an die Voraussetzung gebunden gewesen, daß mit dem Neubau jedenfalls schon begonnen worden sein müsse.

3. Auch die weitere Begründung des Berufungsurteils, eine Fristsetzung mit Ablehnungsandrohung sei hier nicht entbehrlich gewesen, hält den Revisionsangriffen nicht stand. Den Voraussetzungen des § 326 BGB genügte jedenfalls das Schreiben des Klägers vom 11. Juli 1977. Zu diesem Zeitpunkt hatte der Beklagte bereits dreimal erklärt, er werde den Pachtvertrag nicht erfüllen (mündlich bei der Unterredung am 25. Juni, schriftlich am 27. Juni und am 8. Juli 1977). Gerade in solchen Fällen wäre eine Nachfristsetzung entbehrlich, weil zwecklos (vgl. etwa BGHZ 50, 160, 166 - VOB -; MünchKomm/Emmerich, § 326 Rdn. 128 m.w.N. in Fn. 193).

Das angefochtene Urteil ist daher mit der gegebenen Begründung nicht aufrechtzuerhalten.

II. Anspruch auf Erstattung von Arbeits- und Sachleistungen

Soweit der Kläger die von ihm für die Landstelle erbrachten Arbeits- und Sachleistungen in Ansatz bringt, erweist sich die Klage nach Ansicht des Berufungsgerichts auch in dem Umfang als unbegründet, als sie nicht lediglich als Schadensersatzanspruch geltend gemacht werden kann (BU 10). Zur Begründung verweist es auf § 6 des

Pachtvertrages, wonach der Pächter "für Aufwendungen an dem Pachtgegenstand" keinen Anspruch hat und ihm "bei Beendigung oder Auflösung des Pachtverhältnisses ein Anspruch für Verbesserungen nicht zu(steht)".

Die Revision rügt, daß die Klausel schon ihrem Wortlaut nach nur den Fall ordnungsmäßiger Vertragsabwicklung erfasse und daher nicht auf den Fall anwendbar sei, daß ein Verpächter grundlos die Erfüllung des Pachtvertrages verweigere und hierdurch die Durchführung des Vertrages vereitere.

Die Rüge hat im Ergebnis Erfolg. Allerdings unterliegt die Klausel entgegen der Ansicht der Revision auch nicht als typische Vertragsklausel innerhalb eines Formularvertrages ohne weiteres der vollen Überprüfung der Auslegung durch das Revisionsgericht. Voll revisibel sind nur solche Allgemeinen Geschäftsbedingungen und Formularverträge, deren Anwendungsbereich über den Bezirk eines Oberlandesgerichts hinausgeht (vgl. BGHZ 7, 365, 368; Stein/Jonas/Grunsky, ZPO 19. Aufl. § 549 III B 4 d m.w.N. in Fn. 117); anderenfalls beschränkt sich die Überprüfbarkeit in der Revisionsinstanz auf die für Individualverträge geltenden Grundsätze (BGH Urteil vom 18. September 1963, V ZR 169/61, LM ZPO § 549 Nr. 66 = NJW 1963, 2227).

Aber auch nach dem letzteren, eingeschränkten Prüfungsmaßstab greift die Revisionsrüge durch. Denn das Berufungsgericht hat - von seinem Standpunkt aus folgerichtig - ersichtlich nicht geprüft, ob die Klausel etwa auch den Fall vom Verpächter zu vertretender Vertragsauflösung erfaßt.

III.

Nach alledem ist das angefochtene Urteil aufzuheben und an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Dabei hat der Senat von der Möglichkeit des § 565 Abs. 1 Satz 2 ZPO Gebrauch gemacht.

Bei der erneuten Verhandlung und Entscheidung wird das Berufungsgericht auch zu prüfen haben, ob das Pachtverhältnis unter den gegebenen Umständen durch die fristlose Kündigung seitens des Beklagten beendet worden ist. Je nach dem Ergebnis dieser Prüfung wird der Frage nachzugehen sein, ob die im wesentlichen auf Ersatz des Vertrauensschadens gerichtete Klage nach der (auf Ersatz des Erfüllungsinteresses gerichteten) Vorschrift des § 326 BGB oder auch unter dem Gesichtspunkt des Schadensersatzes wegen positiver Vertragsverletzung überhaupt schlüssig ist. Da diese Fragen bisher nicht erörtert worden sind, wird den Parteien insoweit Gelegenheit zur Ergänzung ihres Vortrags zu geben sein.

Offterdinger

Linden

Dr. Eckstein

Vogt

Hagen