

B

V ZR 221/62

2215 098

Verkündet
am 3. Juli 1963
[REDACTED], Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

des Auktionators Fritz N [REDACTED] in M [REDACTED], D [REDACTED]
Straße [REDACTED],

Klägers, Widerbeklagten, Berufungsklägers und
Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

die Rentnerseheleute Benno und Irmengard A [REDACTED] geb.
K [REDACTED], in Z [REDACTED], Gemeinde H [REDACTED],

Beklagte, Widerkläger, Berufungsbeklagte und
Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 3. Juli 1963 unter Mitwirkung
des Senatspräsidenten Dr. Tasche sowie der Bundesrichter
Dr. Augustin, Dr. Piepenbrock, Dr. Freitag und Offtordinger
für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird unter Zurück-
weisung seines weitergehenden Rechtsmittels das
Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts
München vom 12. Juli 1962 im Kostenpunkt und
insoweit aufgehoben, als über die Widerklage des
Beklagten und die Hilfsanträge des Klägers hierzu
(Berufungsurteil Seite 26/27 VI) entschieden ist.
In diesem Umfang der Aufhebung wird die Sache zur
erneuten Verhandlung und Entscheidung an das
Berufungsgericht zurückverwiesen, dem auch die
Entscheidung über die Kosten des Revisionsver-
fahrens übertragen wird.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagten, im Güterstand der (allgemeinen) Gütergemeinschaft lebend, sind Eigentümer eines Bauernhofes in Z [REDACTED] (31,18 ha groß). Der Beklagte (Schwerkriegsbeschädigter) wollte 1957 den Hof verpachten und stand mit dem Baumeister (= Verwalter) O [REDACTED] bereits in Verhandlungen, als der Kläger ihm den Abschluß eines Pachtvertrages anbot. Der Kläger und der beklagte Ehemann schlossen dann mündlich einen Pachtvertrag und unterzeichneten am 3. April 1957 ein Schriftstück folgenden Inhalts:

"Die mündliche Absprache zwischen Herrn A [REDACTED] und Herrn N [REDACTED] betreffend Verpachtung des Anwesens 39 (Gebäude mit Grundstücken) ist für beide Teile bindend. Die Unterzeichnung des Pachtvertrages wird nachgeholt."

Der Kläger trat den Pachtbesitz am 1. April 1957 an. Die schriftliche Niederlegung und Unterzeichnung eines Pachtvertrages wurde immer wieder verschoben. Der Beklagte übernahm die Stelle eines Baumeisters bei den vom Kläger alsbald begonnenen Umbauten des Hofes gegen einen monatlichen Lohn von 200 DM. Im Sommer 1958 kam es zwischen den Parteien zu schwerwiegenden Auseinandersetzungen, wobei der Beklagte den Kläger mit einer Krücke mißhandelte. Einen ihm im November 1958 übersandten Vertragsentwurf weigerte sich der Beklagte zu unterzeichnen, weil die mündlichen Vereinbarungen nach seiner Ansicht in dem Entwurf nicht richtig wiedergegeben waren. Am 22. Dezember 1958 kündigte der Beklagte fristlos den Pachtvertrag und forderte den Kläger zur Räumung zum 2. Januar 1959 auf. Der Kläger kam dem nicht nach.

Der Kläger erhob Klage zunächst gegen den Beklagten, alsdann auch gegen dessen Ehefrau und beantragte, beide

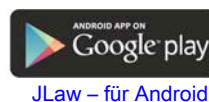
- 3 -

zu verurteilen, einen schriftlichen Pachtvertrag mit ihm abzuschließen und zu unterzeichnen, den er in 20 Ziffern näher formulierte. Hilfsweise beantragte er, die Beklagten zur Zahlung von 120 000 DM nebst Zinsen zu verurteilen, ferner Hilfsweise, die beklagte Ehefrau zu verurteilen, die Zwangsvollstreckung in das Gesamtgut der beklagten Eheleute zu dulden. Zur Begründung seiner Anträge trug er vor: Der mündliche Pachtvertrag sei auf Lebenszeit des Pächters und für den Fall, daß dieser vor seiner Frau versterbe, auf deren Lebensdauer abgeschlossen worden. Der Pachtzins betrage 2 700 DM jährlich. Davon sollten 700 DM zur Vornahme notwendiger Reparaturen, der Rest zur Bezahlung öffentlicher Lasten und Abgaben des Verpächters (Wasserverbandsbeiträge, Feuerversicherungsbeiträge u.a.) verwendet werden. Da über sämtliche wesentlichen und unwesentlichen Punkte des Pachtvertrages völlige Einigung zwischen den Parteien erzielt worden sei, seien die Beklagten verpflichtet, die vereinbarte schriftliche Abfassung des Vertrages nachzuholen. Seit August 1958 könne nicht mehr von einem Dauerschuldverhältnis gesprochen werden. Diese Veränderung der Sachlage habe nur der beklagte Ehemann verschuldet. Anfangs August 1958 habe er seine Tätigkeit als Baumeister grundlos aufgegeben, den Kläger am 23. August schwer mißhandelt und so jedes Vertrauen des Klägers zerstört. Ein wichtiger Grund zur Kündigung habe nicht bestanden. Er (Kläger) habe insgesamt 120 000 DM aus eigenen Mitteln für den Umbau und für Anschaffung von lebendem wie totem Inventar aufgewendet; daraus ergebe sich, daß der Pächter nicht schon wegen geringfügiger Leistungsverzögerungen des Klägers kündigen könne. Überdies sei der Beklagte mit der Erfüllung der Verpflichtung, einen schriftlichen Pachtvertrag abzuschließen, in Verzug geraten. Der Kläger sei deshalb zur Leistungsverweigerung berechtigt gewesen. Gegenüber dem Räumungsbegehren des Beklagten werde ein Zurückbehaltungsrecht wegen der sämtlichen Ansprüche aus

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](#)

den Verwendungen für den Hof geltend gemacht. Die mit den Beklagten vereinbarten Umbauten hätten eine Wertsteigerung in Höhe von mindestens 120 000 DM erbracht. Für sie müßten die Beklagten, falls der Hauptantrag keinen Erfolg habe, Ersatz leisten.

Die Beklagten haben um Klageabweisung gebeten; die beklagte Ehefrau hat den Duldungshilfsantrag unter Verwahrung gegen die Kostenlast anerkannt. Der beklagte Ehemann hat ferner Widerklage mit dem Antrag erhoben, den Kläger zur Räumung des Hofes und dessen Herausgabe nebst allem toten Inventar zu verurteilen. Die Beklagten trugen vor, ein mündlicher Pachtvertrag sei zwischen dem beklagten Ehemann und dem Kläger allerdings zustandegekommen, der noch schriftlich hätte abgefaßt werden sollen. Es sei auch völlige Einigung über den Inhalt des Vertrags erreicht worden. Nur habe dieser mündlich geschlossene Vertrag einen anderen Inhalt als ihn der Kläger nunmehr vortrage. Einen Anspruch auf schriftlichen Abschluß des Pachtvertrages habe der Kläger aber nicht mehr, weil inzwischen der Pachtvertrag gekündigt worden sei. Der Kläger habe durch schuldhaftes Verhalten ein weiteres vertrauensvolles Zusammenwirken der Parteien ausgeschlossen. Er habe im Juli 1958 ein Melkerchepaar auf den Hof gebracht und damit die Rechte des Beklagten auf seinem Hof eingeschränkt. Der Kläger habe ferner das Verlangen des Beklagten, ihm im August 1958 einen Teil des Arbeitslohnes, der bis dahin angefallen war (1 800 DM) auszuzahlen, abgelehnt, weil der Beklagte als Rentner keinen Anspruch darauf habe. Der Beklagte habe dem Kläger insgesamt etwa 50 000 DM und Holz im Werte von 16 000 DM für die Bauten auf dem Hofe zur Verfügung gestellt und eine Bürgschaft in Höhe von 7 000 DM übernommen. Der Kläger habe aber die vereinbarte Tilgung nicht erbracht, die Handwerker, die bei den Umbauten beteiligt waren, nicht

entlohnt, den Beklagten in verschiedene Prozesse verwickelt, und sogar sich dem Versteigerungsverfahren angeschlossen, das hinsichtlich des Pachtobjektes angeordnet worden war. Deshalb sei die Kündigung berechtigt gewesen und das Räumungsbeghren begründet. Auch der Hilfsantrag des Klägers (Zahlungsbeghren) sei nicht gerechtfertigt.

Das Landgericht hat den Hauptantrag der Klage nebst dazu gestelltem Duldungs-(Hilfs-)antrag abgewiesen und auf die Widerklage den Kläger zur Räumung und Herausgabe des Anwesens samt dem dem Kläger vom Beklagten überlassenen toten Inventar verurteilt und die Entscheidung über den Klagehilfsantrag (Zahlungsanspruch) einem Schlußurteil vorbehalten; es hat die fristlose Kündigung für berechtigt angesehen. -

Die Berufung des Klägers hatte keinen Erfolg. Der Kläger hatte im Berufungsverfahren neben seinen bisherigen Anträgen noch eine Reihe von Hilfsanträgen gestellt. Inso- weit wird auf das Berufungsurteil (UA 10 - 12) Bezug ge- nommen. Mit der Revision verfolgt der Kläger folgende bisherige Anträge weiter: Hauptantrag (Abschluß eines schriftlichen Pachtvertrages mit dem im Schriftsatz vom 2. August 1961 bezeichneten Inhalt), Abweisung der Wider- klage, hilfsweise Verurteilung der beiden Beklagten zur Zahlung eines Betrages von 120 000 DM nebst 4 % Zinsen hieraus seit Klagezustellung, weiterhin hilfsweise an Stelle des Leistungsantrags die Beklagte zur Duldung der Zwangsvoll- streckung in das Gesamtgut insoweit zu verurteilen, als der Beklagte zu 1 zur Leistung verurteilt worden ist, und ganz hilfsweise, das angefochtene Urteil aufzuheben und den Rechtsstreit an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. In der Revisionsverhandlung hat der Kläger ferner seine

3
drei Hilfsanträge zur Widerklage (Berufungsurteil S. 26/27 VI) wiederholt.

Die Beklagten bitten um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

A) Klage

I. Das Berufungsgericht geht, insoweit in Übereinstimmung mit den Parteien, davon aus, daß ein Pachtvertrag mündlich zwischen dem Kläger und dem Beklagten zu 1 zustande gekommen ist, daß sich die Vertragsteile über alle Bestimmungen des Vertrages einig gewesen seien und daß sie daneben die schriftliche Vereinbarung trafen, ihren mündlichen Vertrag schriftlich niederzulegen. Wie die Einzelheiten des Vertrages lauteten, sei allerdings zwischen den Parteien streitig. Darauf kommt es nach Auffassung des Berufungsgerichts aber nicht an, weil jedenfalls dem Beklagten das Recht zur fristlosen Kündigung zugestanden, er davon Gebrauch gemacht habe und der Kläger deshalb zur Räumung des Hofes verpflichtet sei, weshalb sein Recht auf schriftlichen Abschluß des Pachtvertrages in Wegfall gekommen sei. Diese Darlegungen des Berufungsgerichtes werden von der Revision im einzelnen angegriffen, weil sie gegen das materielle Recht verstießen, ferner die tatsächlichen Feststellungen unter Verstoß gegen Verfahrensvorschriften getroffen worden seien. Hierzu ist zunächst folgendes vorzuschicken:

Das Pachtverhältnis ist im Dezember 1958 von dem Beklagten gekündigt worden. Dazu war er an sich gemäß

§§ 581, 566 BGB berechtigt, und zwar mit Wirkung zum Ende des nächsten Pachtjahres. Denn ein schriftlicher Pachtvertrag lag nicht vor, der mündlich geschlossene Pachtvertrag hatte kraft Gesetzes die Bedeutung eines Vertrags auf unbestimmte Zeit; er war daher kündbar (§§ 566, 565 BGB). War aber der Vertrag rechtswirksam gekündigt, so kann der Kläger nicht mehr schriftliche Absetzung und Unterzeichnung des Pachtvertrages verlangen, dessen Fortsetzung durch die Kündigung beseitigt worden ist. Die Entscheidung über die Klage und die Räumungswiderklage hängt mithin von der Beantwortung der Frage ab, ob die Kündigung des Beklagten wirksam ist.

Der Kläger beruft sich darauf, daß er auf Grund der schriftlichen Vereinbarung vom 3. April 1957, die als ein Teil des mündlich zustande gekommenen Pachtvertrages anzusehen ist, einen Anspruch auf schriftliche Niederlegung und Unterzeichnung dieses Pachtvertrages habe. In der Regel wird in einem solchen Falle dem Kündigungsempfänger der Einwand der Arglist offen stehen, wenn sein Pachtvertragspartner zu einem früheren Termin kündigt, als ihn der mündlich geschlossene Vertrag zuließ, zu dessen schriftlicher Abfassung beide Partner zur Zeit der Kündigung gebunden waren. Diese Kündigung hebt die schuldrechtliche Bindung an die im Rahmen des mündlichen Pachtvertrages (im vorliegenden Falle durch eine besondere schriftliche Vereinbarung) getroffene Abmachung nicht auf, den mündlichen Pachtvertrag schriftlich niederzulegen und zu unterzeichnen. Weil sie als unzulässige Rechtsausübung unbeschadet ihrer formalrechtlichen Zulässigkeit ihrer Wirkung entkleidet wird, bringt die Kündigung das Pachtverhältnis nicht vorzeitig zur Lösung (Urteil des Senats vom 15. April 1955, V ZR 118/53, LM BGB § 242 Ca Nr. 1).

Im vorliegenden Falle ist indessen nicht nur dem Umstand Beachtung zu schenken, daß dem Kläger ein Recht auf schriftliche Abfassung des mündlichen Pachtvertrages vertraglich zusteht. Die Frage, ob die Kündigung eine unzulässige Rechtsausübung darstellt, läßt sich nur unter Berücksichtigung aller wesentlichen Begleitumstände unter Würdigung der Interessenlagen beider Partner nach Treu und Glauben beantworten (Staudinger/Weber, BGB 11. Aufl. § 242 D 46). Insoweit gewinnen die Feststellungen des Berufungsgerichts, die unter dem rechtlichen Gesichtspunkte des wichtigen Kündigungsgrundes getroffen sind, entscheidende Bedeutung.

Das Berufungsgericht hat hierzu folgendes ausgeführt: Unstreitig habe der Pächter nach dem Pachtvertrag wesentliche Umbauten und Ausbauten auf dem Hof des Beklagten vornehmen sollen. Hierzu habe der Verpächter einen Teil des Pachtzinses und Holz im Werte von etwa 16 000 DM überlassen, ferner ein zinsloses Darlehen aus dem "Grünen Plan" verschafft und als Baumeister auf dem Hof gegen Entgelt tätig werden sollen. Alle diese Vereinbarungen hätten zu ihrer Abwicklung eines reibungslosen Zusammenwirkens zwischen den Parteien und eines gegenseitigen Vertrauens bedurft. Dieses sei im Zeitpunkt der Kündigung nicht mehr vorhanden gewesen und könne auch nicht mehr hergestellt werden. Die Beweisaufnahme habe ergeben, daß der Beklagte einen Kredit von 32 000 DM aufgenommen und dem Kläger zur Verfügung gestellt habe. Verzinsung und Tilgung des Darlehens habe der Kläger übernommen, er sei aber damit noch vor der Kündigung des Pachtvertrages in Verzug geraten, ebenso alsbald nach Beginn des Pachtvertrages mit der von ihm übernommenen Zahlung von Grundsteuern gegenüber der Gemeinde; er habe auch die von ihm zu leistenden Hand- und Spanndienste nicht rechtzeitig

erbracht. Auch die Beiträge zur landwirtschaftlichen Berufsgenossenschaft und die Versicherungsprämien, deren Zahlung er übernommen habe, habe er erst auf Mahnung hin bezahlt. Dem Viehhändler Schönberger habe er 1957 und 1958 Schecks über 8 500 und 8 000 DM für Viehkäufe gegeben, die Schecks aber nicht rechtzeitig eingelöst. Ausgestellte Wechsel seien von ihm nicht honoriert worden. Im Juli 1957 habe er dem Maurer Neubauer einen nicht gedeckten Scheck gegeben. Dem Beklagten selbst habe er die Zahlung des Baumeisterlohns, der bis auf weiteres gestundet war, im August 1958 verweigert, auch teilweise Abzahlung abgelehnt. Durch diese Vorfälle sei das Vertrauen des Beklagten in die Zahlungsfähigkeit und in die Zuverlässigkeit des Klägers und damit in den reibungslosen Ablauf des Pachtvertrages aufs Schwerste erschüttert worden. Dem Beklagten könne nach alledem nicht die Fortsetzung des Pachtvertrages nach Treu und Glauben zugemutet werden.

II. Was die Revision hierzu vorträgt, greift nicht durch.

1. Soweit sie sich mit der Kündigung aus wichtigen Gründe befaßt und ausführt, es müßten dabei strenge Anforderungen gestellt werden, Kündigungsgründe seien unbeachtlich, soweit sie im Bereich des Kündigenden entstanden seien, treffen diese Erwägungen nicht den Kern der Sache. Wie dargelegt, sind diese Feststellungen bei der Prüfung der Frage zu berücksichtigen, ob sich die Kündigung als unzulässige Rechtsausübung darstellt.

2. Wenn die Revision meint, alle vom Berufungsgericht aufgeführten Gründe vermöchten eine fristlose Kündigung nicht zu rechtfertigen, so kommt es, wie bemerkt, auf diesen Gesichtspunkt nicht an. Ebenso ist es nicht von Bedeutung,

ob der Beklagte etwa wegen Zahlungsverzuges seines Pächters gemäß §§ 581, 584, 554 BGB hätte kündigen können. Wenn die Revision aber meint, es berühre in keiner Weise den Beklagten, wie sich der Kläger Dritten gegenüber in finanziellen Dingen verhalten habe, es sei unverständlich, wenn das Berufungsgericht ausführe, dadurch sei das Vertrauen des Beklagten in den Kläger erschüttert worden, so kann ihr nicht gefolgt werden. Zutreffend ist die Auffassung des Berufungsgerichts, auf Grund des geschilderten Verhaltens des Klägers habe der Beklagte kein Vertrauen mehr zur Zahlungsfähigkeit und Zuverlässigkeit des Klägers haben können, der nach seinem Vortrag das Anwesen auf Lebenszeit gepachtet hat, dem Beklagten Lohn und Kaufpreis für geliefertes Holz schuldet, für den der Beklagte Bürgschaft in Höhe von 7 000 DM gegeben hatte und für den das Anwesen des Beklagten wegen eines Darlehens in Höhe von 32 000 DM haftete. Es wirft sich auch nicht die Frage auf, wozu es eigentlich noch sorgfältig formulierter Miet- und Pachtverträge bedürfe, wenn ein außerordentlicher Kündigungsgrund schon dann gegeben sei, wenn der Pächter Dritten gegenüber eine Verbindlichkeit nicht einhalte. Hier geht es vielmehr um die Frage, ob die Kündigung bei Würdigung aller Begleitumstände als unzulässige Rechtsausübung zu werten ist. Diese Frage ist aber zu verneinen. Die besondere Ausgestaltung der vertraglichen Beziehungen zwischen den Parteien setzte für die reibungslose Abwicklung ein engeres, verständnis- und vertrauensvolles wie friedliches Zusammenwirken voraus. Es hat nach den Erklärungen der Parteien zur Zeit der Kündigung nicht mehr bestanden. Der Lösung des Pachtvertrages durch Kündigung steht unter solchen Umständen auch nicht im Wege, daß an sich noch beide Partner zur schriftlichen Abfassung des Vertrages verpflichtet waren. Im Rahmen der Gesamtbetrachtung aller Begleitumstände verliert der Hinweis auf diese Verpflichtung seine entscheidende Bedeutung. Anders mag die Sachlage

zu beurteilen sein, wenn der Beklagte das Scheitern der Zusammenarbeit und die Verfeindung unter den Partnern allein schuldhaft herbeigeführt hätte (vgl. OGH RdL 1949, 58). Die Urteilsausführungen ergeben jedoch, daß der Kläger jedenfalls auch zu jenem Ergebnis beigetragen hat, indem er durch sein Verhalten das Vertrauen des Beklagten in seine Zuverlässigkeit und Zahlungsfähigkeit zerstörte.

Ob in der Vermögenslage des Klägers nach Abschluß des Pachtvertrages eine endgültige Wandlung zum schlechten eingetreten ist, ist nicht entscheidend. Es kommt vielmehr darauf an, ob der Kläger seine Verpflichtungen nicht rechtzeitig erfüllt hat und ob daraus der Beklagte Zweifel in die Zuverlässigkeit des Klägers schöpfen mußte.

Wenn die Revision meint, eine Kündigung sei unter den gegebenen Verhältnissen auch bei Annahme eines Vertrauensverhältnisses nicht gerechtfertigt gewesen, so übersieht sie, daß der Pachtvertrag auf Lebenszeit des Klägers dauern sollte, daß die Ehefrau des Klägers auf eigene Lebenszeit in den Vertrag eintreten konnte, daß der Beklagte durch Verpachtung des Hofes sich eine Einnahmequelle zu schaffen wollte und seinen Grundbesitz zur Sicherung eines hohen, dem Kläger gewährten Darlehens zur Verfügung gestellt hatte. Wer in dieser Weise auf Lebenszeit mit einem Schuldner verbunden ist, dem kann es nicht gleichgültig sein, wie dieser seinen Verpflichtungen nachzukommen pflegt.

Dem Zwischenfall vom 23. August 1958 kommt bei dieser Betrachtungsweise keine entscheidende Bedeutung zu. Wer ihn schuldhaft herbeigeführt hat, stellt das Berufungsgericht nicht fest. Es verwertet ihn für seine Würdigung, daß ein Zusammengehen der Parteien in Zukunft nicht mehr zu erwarten sei.

Daß das Kündigungsrecht nach dem Vortrag des Klägers in dem mündlichen Vertrag eingeschränkt war, ist nicht wesentlich. Das Kündigungsrecht aus § 566 BGB kann mündlich nicht ausgeschlossen werden. Schließlich steht bei Gesamtbeurteilung aller Umstände der Zulässigkeit der Kündigung auch nicht die Tatsache im Wege, daß der Kläger hohe eigene Mittel in den Umbau des Hofes investiert hat. Insoweit kann er nach Maßgabe des Vortrages Ersatzansprüche stellen.

III. Auch die auf Verletzung des Verfahrensrechtes (§§ 551, 286 ZPO) gestützten Rügen der Revision sind nicht begründet.

1. Daß der Kläger mit vertraglichen Verpflichtungen in Verzug geraten war, stellt das Berufungsgericht auf Grund der Beweisaufnahme fest, wozu auch die Vorlage der Urkunden gehört. Es war nicht gehalten, jede einzelne Belegstelle anzugeben, auf Grund deren es sich seine Überzeugung gebildet hat. Dafür, daß es bei der Beweiswürdigung übersehen habe, daß der Kläger das Vorbringen des Beklagten bestritten hatte, liegt kein Anhaltspunkt vor. Im Tatbestand des angefochtenen Urteils ist darauf hingewiesen, daß der Kläger der Darstellung des Beklagten entgegengetreten war (UA S. 6).

2. Eine Verletzung des § 551 Nr. 7 ZPO liegt nicht vor. Der Berufungsrichter hat sein Urteil mit eingehenden Gründen versehen. Wenn er zu dem einen oder anderen Punkt eine nach Auffassung der Revision nicht ausreichende Begründung gegeben hat, so rechtfertigt das die Annahme eines Verstoßes gegen die bezeichnete Verfahrensvorschrift nicht.

3. Soweit die Revision rügt, der Kläger habe geltend gemacht, daß er die geschuldeten Leistungen wegen Nicht-

erfüllung des Vertrags seitens des Beklagten zurückgehalten habe, worauf das Berufungsgericht nicht eingegangen sei, fehlt es an der Bezeichnung des übergangenen Vortrages. Auf das einzelne Vorbringen kommt es aber in diesem Zusammenhang deshalb an, weil es für die Einrede des nicht erfüllten Vertrages (§ 320 BGB) wichtig ist, ob die vom Beklagten nicht erfüllte Verbindlichkeit mit der verweigerten Leistung in einem Abhängigkeitsverhältnis (synallagmatischen Verhältnis) steht.

4. Daß das Berufungsgericht, entgegen der Annahme der Revision, sich nicht auf die Auskunft der Bayerischen Landwirtschaftsbank vom 18. Mai 1962 (GA 553) gestützt hat, ergibt sich daraus, daß sich die Auskunft auf die Jahresbeiträge von 1961/62 bezieht, die für das Berufungsgericht maßgeblichen verzögerlichen Handlungen des Klägers aber alle vor der Kündigung liegen (UA S. 24). Eine Verletzung der §§ 156, 286 ZPO ist auch in diesem Zusammenhang nicht zu erkennen.

5. Hinsichtlich der Forderungen von Schönberger und Neubauer rügt die Revision Verletzung des § 286 ZPO, weil schriftsätzliches Vorbringen des Klägers unberücksichtigt geblieben sei. Was zunächst den Schriftsatz des Klägers vom 19. Februar 1960, S. 5, anlangt, so mußte der in erster Instanz unterlegene Kläger in seiner Berufungsschrift alle in der ersten Instanz gestellten und nicht beachteten Beweisanträge wiederholen (BGHZ 35, 306). Das ist hinsichtlich dieses Beweisangebotes nicht geschehen; eine allgemeine Bezugnahme auf das erstinstanzielle Vorbringen genügte nicht.

Im Schriftsatz vom 2. August 1961 (GA 379, 380) hatte der Kläger durch Beiziehung von Prozeßakten unter

Beweis gestellt, daß Neubauer mangelhafte Arbeiten geleistet habe und der Kläger diese Forderung bestreiten durfte. Darauf kommt es jedoch nicht an. Aus den Urteilsfeststellungen ergibt sich, daß der Kläger die Forderungen bezahlt, also sein Bestreiten aufgegeben hat. Dann war es nicht mehr entscheidungserheblich, daß er die Forderungen früher bestritten hatte.

IV. Seine Auffassung, daß die Abwicklung des Vertrages ein gegenseitiges Vertrauen voraussetzte, hat das Berufungsgericht nicht allein auf die Tatsache gestützt, daß der Kläger es übernommen hatte, wesentliche Um- und Ausbauten auf dem Hof auszuführen. Es zählt vielmehr eine Reihe weiterer Besonderheiten zur Begründung seiner Meinung auf. Fehl geht daher der Angriff der Revision, aus der Übernahme der Verpflichtung zu Um- und Ausbauten des Hofes habe das Berufungsgericht keineswegs die Auffassung gewinnen können, daß ein Vertrauensverhältnis zwischen den Parteien bestanden habe.

V. Zu den Erwägungen der Revision in ihrem Schriftsatz vom 7. September 1962 (GA 68 ff) ist, soweit dies nicht schon in den vorstehenden Ausführungen geschehen ist, zu bemerken:

1. An vielen Stellen des bezeichneten Schriftsatzes geht die Revision von "Feststellungen" und einem bestimmten Sachverhalt aus und übt, hierauf gestützt, Kritik an dem angefochtenen Urteil. Diese "Feststellungen" werden jedoch von der Revision getroffen, indem sie bestimmte Tatsachen als bewiesen ansieht. Das Revisionsgericht ist jedoch an die Feststellungen des Berufungsrichters gebunden. Die Ausführungen der Revision können daher nur insoweit beachtet

werden, als sich aus ihnen ergibt, daß der Tatrichter bestimmtes Vorbringen des Revisionsklägers bei seinen Feststellungen überschen und Beweisangebote zu Unrecht übergangen hat. Im übrigen muß im folgenden von dem vom Berufungsgericht festgestellten Sachverhalt ausgegangen werden.

Wiederholt wird auch von der Revision in dem genannten Schriftsatz die Verletzung des § 139 ZPO gerügt, ohne daß angegeben wird, was der Kläger, wenn er befragt worden wäre, geantwortet und gegebenenfalls unter Beweis gestellt hätte. Schon aus diesem Grunde kann die Rüge keinen Erfolg haben. Andererseits ist nicht dargetan, soweit Verletzung des § 448 ZPO gerügt wird, zu welchem Beweisthema der Kläger hätte vernommen werden sollen.

2. Eine Verwirkung des Kündigungsrechtes auf Grund Zeitablaufs scheidet schon deshalb aus, weil die Verwirkung stets mehr als Zeitablauf voraussetzt. Daß der Beklagte längere Zeit geschwiegen habe, bis er die Kündigung aussprach, ist zudem vom Berufungsgericht nicht festgestellt. Das Kündigungsrecht wäre im übrigen auch dann nicht verwirkt, wenn der Beklagte sich zur Kündigung erst entschlossen hat, nachdem er nacheinander von den einzelnen Vorfällen Kenntnis erhalten hatte. Keinesfalls kann der Kläger dem Beklagten den Vorwurf machen, daß dieser dem Kläger von August bis Dezember 1958 Zeit ließ, den für neun Monate geschuldeten Lohn des Beklagten nachzuzahlen. Inwiefern das Berufungsgericht in diesem Zusammenhang die Beweislastregelung verkannt hat, wie die Revision behauptet, ist nicht ersichtlich.

3. Daß auch die Interessenlage des Klägers zu berücksichtigen ist, ist bereits ausgeführt. Wenn die Revision darauf hinweist, daß der Kläger ein Vermögen von 90 000 DM

in den Hof hineingesteckt habe, so darf nicht aus dem Auge gelassen werden, daß er nach dem von ihm behaupteten Inhalt des mündlichen Pachtvertrages Ersatzansprüche nur hat, wenn durch die Bauten der Verkehrswert des Hofes erhöht worden ist. Ihm steht also nicht der Ersatz seiner reinen Ausgaben zu. Er kann solche Ansprüche nach Vertragsende geltend machen. Nach seiner eigenen Darstellung ist er zur Räumung des Hofes nur Zug um Zug gegen Zahlung der Ersatzansprüche verpflichtet. Der Umstand, daß der Kläger möglicherweise erhebliche Beträge für den Hof verwendet hat, läßt mithin die Ausübung des Kündigungsrechtes nicht als gegen Treu und Glauben verstoßend bezeichnen.

4. Der Revision kann auch nicht gefolgt werden, wenn sie meint, die verspätete Zahlung der Abgabenbeiträge könne nicht so schwer gewertet werden wie die endgültige Nichtzahlung. Da der Beklagte nicht wissen konnte, wann der Kläger die geschuldeten Beträge zahlen werde, mußte es für ihn maßgebend sein, daß fällige Beträge, und zwar auch solche geringen Umfangs, zeitweise nicht bezahlt worden waren. Zu einer noch näheren Bezeichnung der nicht gezahlten Schulden war das Berufungsgericht nicht gezwungen. Es stellt fest, daß es sich um solche Beträge handelt, die vor Dezember 1958 fällig und nicht rechtzeitig bezahlt worden waren. Daß aber der Beklagte die Säumnigkeiten des Klägers gebilligt habe, stellt das Berufungsgericht entgegen der Meinung der Revision nicht fest.

Was das Berufungsgericht für die Fälle Schönberger und Neubauer aus der Zeugenaussage der Ehefrau des Klägers nicht beachtet habe, bezeichnet die Revision nicht näher. Wenn sie fortfährt, bei richtiger Würdigung des Sachverhaltes hätte festgestellt werden müssen, daß die Nicht-einlösung der Wechsel nicht auf Verschulden oder Zahlungs-

unfähigkeit des Klägers beruhte, so war dieser Gesichtspunkt nicht wesentlich. Maßgebend war vielmehr, daß der Beklagte aus der Vielzahl der Säumigkeiten des Klägers das Vertrauen in dessen Zahlungsfähigkeit und Zuverlässigkeit verlieren konnte und mußte. Die Revision übersieht auch, daß das Berufungsgericht dem Kläger nicht zur Last gelegt hat, daß er die gesamten geschuldeten Lohnbeträge des Beklagten nicht sogleich im August beglichen hat, sondern daß er bis zur Kündigung nicht bereit war, einen Teil dieser Beträge zu tilgen. Wenn der Kläger sich nach der Kündigung durch Aufrechnung von seiner Schuld befreit haben sollte, wie die Revision behauptet, so bleibt doch die Gültigkeit der Kündigung davon unberührt.

5. Daß der Beklagte am 1. August 1958 die Arbeit grundlos niedergelegt hat, daß er den Kläger ohne Veranlassung mißhandelt hat, daß er sich weigerte, Brennholz und Torf zu stellen und seine Stromrechnung zu bezahlen, ist vom Berufungsgericht nicht festgestellt worden. Die Erwägungen, die die Revision an diese Umstände knüpft, entbehren daher der sachlichen Grundlage. Der Umstand, daß der Beklagte den Kläger am 23. August 1958 mißhandelte, macht die Kündigung noch nicht zu einer unzulässigen Rechtsausübung. Denn entscheidend ist, daß der Beklagte das Vertrauen in die Zahlungsfähigkeit und Zuverlässigkeit des Beklagten verloren hatte, daß also die Lösung des Vertrages nicht auf alleinigem schuldhaftem Verhalten des Beklagten beruht.

6. War die Kündigung berechtigt, so kommt es entgegen der Auffassung der Revision auf das Verhalten der Parteien nach dem 22. Dezember 1958 nicht mehr an.

VI. Da nach den vorstehenden Ausführungen ein Anspruch gegen den Beklagten, den mündlichen Vertrag schriftlich

abzuschließen, nicht besteht, kann dahinstehen, ob der Beklagte, wie die Revision geltend macht, den mündlichen Vertrag auch namens seiner Frau, der Beklagten zu 2, abgeschlossen hat (Schriftsatz vom 10. März 1959, S. 2, Bl. 25 GA), und ob, wenn dies nicht zutrifft, im Falle einer Verurteilung des Beklagten zur Inanspruchnahme des Gesamtgutes eine Mitverurteilung der beklagten Ehefrau erforderlich wäre oder ob hierzu, wie das Berufungsgericht ausgeführt hat, schon die Verurteilung zur Duldung der Zwangsvollstreckung in das Gesamtgut ausreichen würde. Auf die Erwägungen der Revision, die sich mit diesen gesamten Fragen befassen, braucht mithin nicht mehr eingegangen zu werden.

Somit erweist sich die Revision des Klägers, soweit sie sich gegen die Abweisung seiner Klage richtet, als unbegründet.

B) Räumungswiderklage

I. Die Begründetheit der Widerklage ergibt sich aus der gültigen Kündigung zum Ablauf des nächsten Wirtschaftsjahres. Dieser Zeitpunkt war zur Zeit des Erlasses des Berufungsurteils längst überschritten. Insoweit bestehen gegen den Zuspruch der Widerklage keine durchgreifenden Bedenken.

II. Zu Recht rügt aber die Revision, daß das Berufungsgericht, was das vom Kläger beanspruchte Zurückbehaltungsrecht anlangt, wesentlichen Parteivortrag nicht berücksichtigt hat. Das Berufungsgericht führt zwar zutreffend aus, daß dem Kläger als Pächter wegen seiner Ansprüche gegen den Verpächter nach § 556 Abs. 2, § 581 BGB ein Zurück-

behaltungsrecht gesetzlich nicht zusteht. Allein diese Vorschrift ist nicht zwingend, sie kann abbedungen werden (RGZ 139, 17; Urteil des Reichsgerichts vom 26. März 1924 III 814/23 Nachschlagewerk des Reichsgerichts 556 Nr. 7). Der Kläger aber hatte, wie die Revision mit Recht rügt, schon im ersten Rechtszug behauptet und unter Beweis gestellt, der mündlich abgeschlossene Pachtvertrag bestimme u.a. auch, daß der Pächter ein Zurückbehaltungsrecht wegen seiner Ersatzansprüche habe (vgl. GA Bl. 4, 8, 12, 266, 267). Er hat diesen Vortrag in der zweiten Instanz wiederholt (GA 364, 389 VI, 490) und den Entwurf vorgelegt, den er im Oktober 1958 dem Beklagten zur Unterzeichnung übersandt hatte. Auch dieser Entwurf enthält das Zurückbehaltungsrecht (GA 490). Andererseits hat sich auch der Beklagte schriftsätzlich zu dem Zurückbehaltungsrecht geäußert (GA 435, 437). Der Kläger hat schließlich für diesen Sachvortrag Beweis angeboten (GA 389 VI). Das Berufungsgericht hat dahingestellt sein lassen, welchen Inhalt der mündlich geschlossene Pachtvertrag hatte. Muß demnach für die Revisionsinstanz als richtig unterstellt werden, daß ein Zurückbehaltungsrecht mündlich vereinbart war, dann hätte die Verurteilung zur Räumung nur Zug um Zug gegen Zahlung der Ersatzansprüche ausgesprochen werden können. Andererseits stellt das Berufungsgericht nicht fest, daß dem Kläger keine Ersatzansprüche zustehen. Der Prozeßverstoß (§ 286 ZPO) muß mithin zur Aufhebung des Zuspruchs der Widerklage führen. Denn es ist nicht auszuschließen, daß insoweit die Entscheidung zur Widerklage anders ausgefallen wäre. Das Berufungsgericht wird in der neuen Verhandlung Feststellungen darüber zu treffen haben, ob der Sachvortrag des Klägers, wie ausgeführt, der Wahrheit entspricht.

C) Hilfsanträge

I. Über den ersten (Zahlungsantrag) Antrag des Klägers hat das Landgericht sich die Entscheidung im Schlußurteil vorbehalten. Der Anspruch ist also noch in der ersten Instanz anhängig. Der Kläger hat diesen Antrag zwar in der zweiten Instanz hilfsweise wiederholt, das Berufungsgericht war aber entgegen der Auffassung der Revision nicht gezwungen, über ihn zu erkennen und diesen noch in der ersten Instanz anhängigen Teil der Klageansprüche an sich zu ziehen (BGHZ 30, 213). Daran ändert auch der Umstand nichts, daß die Beklagten zu diesem Hilfsantrag im Berufungsverfahren Stellung genommen haben. Inwiefern seine Entscheidung zum Hauptantrag durch das Schlußurteil noch beeinflußt werden könnte, wie die Revision behauptet, ist nicht ersichtlich. Damit erledigt sich auch der Einwand der Revision, das Berufungsgericht habe, indem es nur über einen Teil der Klageansprüche entschieden habe, sein Ermessen willkürlich mißbraucht (angeblicher Verstoß gegen § 301 Abs. 2 ZPO).

II. Die Abweisung der zur Widerklage gestellten ersten drei Hilfsanträge (UA S. 26 VI) wird von der Revision im Schriftsatz vom 7. September 1962 mit Rügen angegriffen. Hierzu bedarf es keiner Stellungnahme, weil die Entscheidung zur Widerklage aufgehoben ist und dies zur Folge hat, daß auch die Entscheidung über die Hilfsanträge zur Widerklage entfallen muß. Hierüber wird das Berufungsgericht erneut zu erkennen haben, wenn die Hilfsanträge wiederholt werden sollten.

Den letzten an der angeführten Stelle des Berufungsurteiles behandelten Hilfsantrag des Klägers hat das Berufungsgericht zutreffend als Hilfsantrag zum Zahlungsantrag angesehen. Inwiefern er den Hauptantrag (Verurteilung zum Abschluß eines schriftlichen Vertrages), wie die Revision meint, hatte ergänzen sollen, ist auch aus dem Vorbringen der Revision nicht erkenntlich.

Aus allen diesen Gründen ist zu erkennen wie geschichen. Die Revision des Klägers ist nur insoweit gerechtfertigt, als über die Widerklage (Räumungsklage) und seine Hilfsanträge hierzu entschieden worden ist. Das Zurückbehaltungsrecht bedarf sachlicher Nachprüfung. Im übrigen kann die Revision des Klägers keinen Erfolg haben.

Es erschien angebracht, die Entscheidung über die Kosten der Revision dem Berufungsgericht zu übertragen.

Ergänzend sei noch bemerkt, daß mit der Aufhebung des Urteils, was die Widerklage anlangt, auch die vorläufige Vollstreckbarkeit des Urteils in diesem Umfange weggefallen ist.

Dr. Tasche Dr. Augustin Dr. Piepenbrock

Dr. Freitag Bundesrichter Offterdinger
ist durch Krankheit verhindert zu unterschreiben.

Dr. Tasche