

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V_ZR_34/64

URTEIL

Verkündet am
8. Januar 1965
Symalla
Just.Hptsekr.

in dem Rechtsstreit

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

des Landwirts Anton M a [REDACTED]
in We [REDACTED] bei D [REDACTED] (Mü [REDACTED]),

Beklagten, Berufungsklägers und Revisionsklägers,

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

gegen

den Apotheker Georg M [REDACTED]
in V [REDACTED] (Schw [REDACTED]),

Kläger, Berufungsbeklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 8. Januar 1965 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Schuster, Dr. Piepenbrock, Dr. Freitag und Offterdinger

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 3. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 6. November 1963 wird auf Kosten des Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Mit Vertrag vom 1. Juli 1958 verpachtete der Kläger sein 30,66 ha großes landwirtschaftliches Anwesen in We [REDACTED], das mit einer Hypothek zugunsten der Kreis- und Stadtparkasse D [REDACTED] in Höhe von 15 000 DM belastet ist, für die Dauer von 12 Jahren an den Beklagten. Dieser übernahm das tote Inventar und verpflichtete sich, dafür die von einem vereidigten Sachverständigen zu schätzende Ablösungssumme zu bezahlen. Die Schätzung erfolgte am 13. März 1960 durch den landwirtschaftlichen Sachverständigen Dr. K [REDACTED]. In einer Niederschrift vom selben Tag erkannten die Parteien das Schätzungsergebnis in Höhe von 18 513 DM an.

In einem Vorprozeß hat der Kläger mit am 26. April 1962 erhobener Klage Verurteilung des Beklagten zur Zahlung dieses Betrags beantragt. Der Rechtsstreit endete am 6. Juli 1962 mit einem Vergleich, in dem der Beklagte sich verpflichtete, für das tote Inventar bis zum 15. August 1962 an den Kläger 14 500 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 1. Januar 1962 zu zahlen.

Eine Zahlung dieses Betrags ist trotz wiederholter Mahnschreiben nicht erfolgt. Um seine Schuld bei der Kreis- und Stadtparkasse D■■■■■, die gegen ihn die Zwangsversteigerung betrieb, zu tilgen, versuchte der Kläger schließlich im September 1962, die Vergleichsforderung im Wege der Pfändung beizutreiben. Da er damit keinen Erfolg hatte, kündigte er mit Schreiben vom 27. Dezember 1962 den Pachtvertrag fristlos. In dem Schreiben heißt es u. a., wegen der Weigerung des Beklagten, den Betrag von 14 500 DM zu zahlen, sei gegen den Kläger auf Betreiben der Kreissparkasse ein Zwangsversteigerungsverfahren eingeleitet worden; in Kürze werde der Termin zur Zwangsversteigerung anberaumt; die Schuld an dieser Entwicklung trage allein der Beklagte, weil er nicht fristgemäß bezahlt habe.

Mit der Behauptung, er sei durch den Zahlungsverzug des Beklagten in eine so schwere finanzielle Krise geraten, daß ihm das Festhalten an dem Pachtvertrag nicht mehr zugemutet werden könne, hat der Kläger mit der jetzigen, am 12. Februar 1963 erhobenen Klage Verurteilung des Beklagten zur Räumung und Herausgabe des Pachtanwesens beantragt.

Der Beklagte hat Klageabweisung beantragt.

Er hat vorgetragen: Der Kläger habe durch die Kündigung gegen Treu und Glauben verstoßen, weil er es dem



2

Beklagten absichtlich unmöglich gemacht habe, die Ablösungssumme aufzubringen. Die Oberste Siedlungsbehörde in Bayern hätte dem Beklagten einen ausreichenden Geldbetrag als Darlehen zur Verfügung gestellt, wenn der Kläger bereit gewesen wäre, auf die Bedingungen dieser Behörde einzugehen, insbesondere die Pachtzeit um 4 Jahre zu verlängern, ihm auch noch das lebende Inventar zu überlassen und mit der Ablösungssumme die auf dem Hof notwendigen Instandsetzungsarbeiten durchzuführen. Dies habe der Kläger jedoch abgelehnt, obwohl ihm die Erfüllung der Bedingungen zumutbar gewesen wäre. Er habe dadurch die Seßhaftmachung des Beklagten verhindert. Aber selbst wenn der Beklagte die 14 500 DM bezahlt hätte, wäre er nicht berechtigt gewesen, über das tote Inventar zu verfügen, weil es für die auf dem Hof ruhende Hypothek hafte.

Der Beklagte hat weiter mit Schriftsatz vom 30. April 1963 den Prozeßvergleich vom 6. Juli 1962 wegen arglistiger Täuschung angefochten. Zur Begründung hat er vorgetragen: Der Kläger habe verschwiegen, daß ein Teil des toten Inventars, nämlich die landwirtschaftlichen Maschinen, mit einem Eigentumsvorbehalt der Firma Schilcher belastet sei, der er noch 4 000 DM schulde. Außerdem habe der Kläger erst 1959 den Pachtvertrag schriftlich abgefaßt, erst 1960 die Schätzung des toten Inventars veranlaßt und erst 1962 den Pachtvertrag dem Landratsamt zur Genehmigung vorgelegt. So habe er seit dem Vertragsabschluß eine Verzögerungstaktik betrieben, die den Beklagten daran gehindert habe, rechtzeitig den Kredit zu bekommen, den er zur Ablösung des toten Inventars benötigt habe.

Das Landgericht hat den Beklagten verurteilt, das Pachtanwesen zu räumen und mit dem lebenden Inventar an den Kläger herauszugeben.

Das Oberlandesgericht hat die Berufung des Beklagten zurückgewiesen.

Mit seiner Revision verfolgt der Beklagte seinen Klageabweisungsantrag weiter. Der Kläger beantragt Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

1. Das Berufungsgericht führt u. a. aus:

Es sei in der höchststrichterlichen Rechtsprechung anerkannt, daß ein Pachtverhältnis über die in den §§ 553, 554, 581 BGB vorgesehenen Möglichkeiten hinaus durch den Verpächter aus wichtigem Grund fristlos gekündigt werden könne. Dies gelte auch dann, wenn der Pächter mit der Zahlung eines namhaften Inventarkaufpreises in langfristigen Verzug gerate, wie es hier geschehen sei. Der Beklagte habe durch sein Verhalten den das Rechtsleben beherrschenden Grundsatz mißachtet, daß Verträge zu halten seien. Statt sich um die Erfüllung seiner vertraglich übernommenen Zahlungsverpflichtungen zu bemühen, habe sich der Beklagte so verhalten, daß sich der Kläger veranlaßt gesehen habe, sein Recht im Prozeßweg durchzusetzen. Unter diesen Umständen könne dem Kläger, da die landwirtschaftliche Pacht ein Rechtsverhältnis sei, das persönliches Vertrauen und friedliches Zusammenwirken von Verpächter und Pächter erfordere, das Festhalten

an dem Pachtvertrag nicht mehr zugemutet werden. Die Einwendungen des Beklagten gegen die Wirksamkeit der fristlosen Kündigung seien unbegründet. Insbesondere habe der Kläger nicht treuwidrig gehandelt, als er auf die Bedingungen der Obersten Siedlungsbehörde nicht eingegangen sei. Er habe dem Beklagten bei der Erlangung eines Kredits nicht behilflich zu sein brauchen. Die Übernahme der zusätzlichen, von der Siedlungsbehörde geforderten Verpflichtungen sei außerhalb der Vertragspflichten des Klägers gelegen. Sie könne auch nicht nach § 242 BGB verlangt werden. Auch soweit habe der Kläger weder treuwidrig noch arglistig gehandelt. Es sei sein Recht gewesen, beim Abschluß des Pachtvertrags und des Vergleichs seine Interessen wahrzunehmen. Diese Möglichkeit habe auch dem Beklagten offengestanden. Gegen die Schätzung des toten Inventars durch den vereidigten Sachverständigen bestünden keine Bedenken. Solche Schätzungen seien im Pachtwesen üblich. Der Verzögerung der Schätzung bis 1960 hätte der Beklagte unverzüglich entgegentreten können. Es sei ferner rechtlich unerheblich, daß er von der Höhe der Ablössungssumme überrascht worden sei. Der Kläger sei außerdem nicht gehalten gewesen, dem Beklagten mitzuteilen, daß er einen Teil des toten Inventars noch nicht bezahlt gehabt habe. Die Firma Sch[REDACTED] habe bestätigt, daß ihr ein Eigentumsvorbehalt an den landwirtschaftlichen Maschinen nicht zustehe. Es bestehe kein Anlaß, an der Richtigkeit dieser Bestätigung zu zweifeln.

Auch die Anfechtung des Prozeßvergleichs sei unbegründet, weil von dem Beklagten, wie das Landgericht mit Recht ausgeführt habe, kein Sachverhalt vorgetra-

gen worden sei, der den Tatbestand des § 123 BGB erfülle.

2. Die Angriffe der Revision gegen diese Ausführungen sind unbegründet.

Sowohl das Berufungsgericht als auch die Revision gehen mit Recht davon aus, daß nach ständiger Rechtsprechung Dauerschuldverhältnisse auch ohne vertragliche Grundlage aus wichtigem Grunde gekündigt werden können (Urteil des Senats vom 15. Juni 1951, V ZR 86/50, LM § 242 - Ba - BGB Nr. 2 unter Bezugnahme auf die Rechtsprechung des Reichsgerichts) und daß dieser Grundsatz auch auf Miet- und Pachtverhältnisse anwendbar ist (BGH LM § 595 BGB Nr. 1). Dabei ist für die Frage, ob ein wichtiger Grund im Sinne dieser Rechtsprechung vorliegt, letzten Endes entscheidend, ob dem Verpächter die Fortsetzung des Pachtverhältnisses nicht mehr zugemutet werden kann (Urteil des Senats vom 27. Februar 1963, V ZR 100/61, LM § 581 BGB Nr. 24; vgl. auch RGZ 150, 193, 199).

Die Auffassung des Berufungsgerichts, ein wichtiger Grund zur fristlosen Kündigung eines Pachtvertrags im Sinne der aufgeführten Rechtsprechung sei auch dann gegeben, wenn der Pächter mit der Zahlung eines namhaften Inventarkaufpreises in langfristigen Verzug gerate, wird jedoch von der Revision mit der Begründung angegriffen, es komme hierauf nicht an, weil die Parteien die Unzumutbarkeit der Aufrechterhaltung ihrer vertraglichen Beziehungen bis zum Ende der vereinbarten Pachtzeit als Grund für eine vorzeitige sofortige Aufhebung des Pachtvertrags zwar nicht schlechthin ausgeschlossen,

in § 16 Abs. 1 b des Vertrags aber zulässigerweise dahin eingeschränkt hätten, daß eine solche fristlose Kündigung nur dann zulässig sein solle, wenn für den Verpächter die Fortsetzung des Pachtvertrages aus einem in der Person des Pächters liegenden Grund eine unbillige Härte bedeuten würde. Daß die Nichtzahlung der Vergleichssumme ein solcher Grund sei, habe aber das Berufungsgericht, so meint die Revision, nicht festgestellt.

Damit kann die Revision jedenfalls im Ergebnis keinen Erfolg haben. Es ist ihr zwar darin beizutreten, daß nach der Rechtsprechung des Senats die Zulässigkeit einer Kündigung aus wichtigem Grund nicht völlig ausgeschlossen, jedoch eingeschränkt werden kann, beispielsweise in der Richtung, daß die Kündigung nur bei einem groben Verschulden des anderen Vertragsteils zulässig sein soll (Urteil des Senats vom 27. Februar 1963 aaO) und es deshalb dem Zweck dieser einschränkenden Vereinbarung zuwiderlaufen und zu einer über das notwendige Maß hinausgehenden Lockerung der vertraglichen Beziehungen führen würde, wenn deren Beendigung bei Fehlen der Voraussetzungen der einschränkenden Vereinbarung durch ein außerordentliches Kündigungsrecht nach § 242 BGB, als welches sich die Kündigung eines Dauerschuldverhältnisses aus wichtigem Grunde darstellt, herbeigeführt werden könnte (Urteil des Senats vom 25. Oktober 1961, V ZR 8/60, S. 11). Entgegen der Meinung der Revision enthält aber § 16 Abs. 1 b des Pachtvertrags, jedenfalls für den von dem Berufungsgericht festgestellten Sachverhalt, keine Einschränkung der nach der Rechtsprechung vorgesehenen Möglichkeit der Kündigung aus wichtigem Grund. Ob dem Verpächter die Fortsetzung des Pachtverhältnisses nicht mehr zugemutet werden kann

oder ob sie für ihn eine unbillige Härte bedeuten würde, stellt nur nach dem Wortlaut, nicht aber nach dem Inhalt etwas Verschiedenes dar. Daß in § 16 Abs. 1b des Pachtvertrags auch noch auf die Person des Pächters abgestellt ist, nach der in Frage stehenden Rechtsprechung aber auch das Verhalten des Verpächters von Bedeutung sein kann (vgl. Urteil des Senats vom 27. Februar 1963 aaO) ist unerheblich, weil die Nichtzahlung der Vergleichssumme, in der das Berufungsgericht den wichtigen Grund zur Kündigung des Pachtverhältnisses sieht, auf dem Verhalten des Beklagten als Pächter beruht.

Daß infolge der Nichtzahlung der Vergleichssumme dem Kläger die Fortsetzung des Pachtverhältnisses nicht mehr zugemutet werden kann (oder für ihn eine unbillige Härte im Sinne des § 16 Abs. 1 b des Pachtvertrages bedeuten würde), hat das Berufungsgericht ohne Rechtsirrtum aus dem unbestrittenen und dem von ihm festgestellten Sachverhalt gefolgert. Von besonderer Bedeutung ist dabei die Feststellung, der Kläger habe die Ablössungssumme dringend benötigt, um seine Schulden bei der Kreis- und Stadtparkasse D[REDACTED] zu tilgen, die hierwegen gegen ihn die Zwangsversteigerung betrieben habe.

Dem stehen die von der Revision weiter geltend gemachten Bedenken nicht entgegen.

Soweit die Revision meint, der Anspruch des Klägers auf Zahlung der 14 500 DM sei erst durch den Vergleich vom 6. Juli 1962 begründet und zudem erst am 15. August 1962 fällig geworden, so daß der Beklagte mit seiner Zahlung im Zeitpunkt der Erhebung der Klage lediglich etwas über 4 Monate in Verzug gewesen sei, ist ihr entgegenzuhalten, daß es sich bei dem Betrag von 14 500 DM um die im Wege

des Vergleichs herabgesetzte Ablösungssumme in Höhe von 18 513 DM handelt, diese aber bereits mit der am 13. März 1960 erfolgten Schätzung des toten Inventars fällig geworden war. Zudem ist die Klage erst am 12. Februar 1963 und damit nahezu 6 Monate nach dem 15. August 1962 erhoben worden.

Die Revision meint weiter, das bloße Inverzuggeraten des Beklagten mit einer der von ihm übernommenen Zahlungsverpflichtungen habe nach dem Willen der Parteien keinen Grund für eine fristlose Kündigung des Pachtverhältnisses nach § 16 Abs. 1 b des Pachtvertrags bilden sollen, weil es sich bei dieser Vorschrift um ein zusätzliches außerordentliches Kündigungsrecht für den Kläger handle, also nicht etwa nur um die rein deklaratorische Wiederholung eines diesem nach dem Gesetz ohnehin insoweit schon zustehenden Rechts; für den Fall des Verzugs des Beklagten mit der Zahlung der vereinbarten Pachtzinsraten wäre der Kläger aber bereits bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 554 BGB berechtigt, das streitige Pachtverhältnis durch fristlose Kündigung zu beenden. Hierbei wird von der Revision jedoch übersehen, daß die Kündigung des Pachtvertrags wegen Nichtzahlung der Vergleichssumme nicht nach §§ 554, 581 Abs. 2 BGB, sondern nur entweder nach § 16 Abs. 1 b des Pachtvertrags oder nach der aus § 242 BGB abgeleiteten Rechtsprechung aus wichtigem Grund erfolgen konnte.

Die Revision kann ferner mit ihrer Meinung keinen Erfolg haben, auch der Kläger selbst habe zumindest die Nichtzahlung der Schätzungssumme für das von dem Beklagten abzulösende tote Inventar nicht als einen Kündigungsgrund im Sinne des § 16 Abs. 1 b des Pachtvertrags an-

gesehen, und für die Nichtzahlung der Vergleichssumme könne nicht anderes gelten. Entscheidend ist, daß der Kläger dieser Ansicht bei der Kündigung war. Daß dies der Fall war, ergibt sich aus dem Inhalt des Kündigungsschreibens vom 27. Dezember 1962.

Die Meinung der Revision, das Berufungsgericht habe nicht angenommen, daß es sich bei der Verpflichtung des Beklagten zur Zahlung der 14 500 DM um eine Hauptverpflichtung handle, findet in dem angefochtenen Urteil keine Stütze.

Auf die Meinung der Revision, der Kläger habe auf ein ihm hinsichtlich der Nichtzahlung der Schätzungssumme (von 18 513 DM) etwa zustehendes Kündigungsrecht durch den Abschluß des Vergleichs vom 6. Juli 1962 verzichtet, kommt es nicht an, weil das Recht zu der mit dem Schreiben vom 27. Dezember 1962 ausgesprochenen Kündigung erst nach diesem Zeitpunkt hinsichtlich des Betrags von 14 500 DM, der, wie bereits ausgeführt, nichts anderes als die im Wege des Vergleichs herabgesetzte Ablösungssumme darstellt, entstanden ist.

Die Revision rügt schließlich die Übergehung des unter Beweis gestellten Vortrags des Beklagten in seinem Schriftsatz vom 2. Oktober 1963, der Kläger habe ihm von vornherein Frist und Zeit für die Abzahlung der Summe mit den öfter geäußerten Worten gegeben: "Es eilt nicht mit der Zahlung, wenn wir uns sonst gut verstehen und wenn Sie den Hof bewirtschaften." Auch diese Rüge ist unbegründet. Der Vortrag ist schon in zeitlicher Hinsicht zu unbestimmt, als daß das Berufungsgericht auf ihn hätte eingehen müssen. Außerdem hat der Kläger dem Beklagten bis zu der am 26. April 1962 erhobenen

Klage im Vorprozeß tatsächlich auch Zeit zur Bezahlung der Ablösungssumme gelassen. Von diesem Zeitpunkt ab hat der Kläger aber unzweideutig zum Ausdruck gebracht, daß er auf die Zahlung Wert legt und deshalb etwaige frühere gegenteilige Erklärungen überholt sind.

3. Da die Ausführungen des Berufungsgerichts auch im übrigen keinen Rechtsirrtum zum Nachteil des Beklagten enthalten, war dessen Revision somit mit der Kostenfolge des § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Augustin

Schuster

Dr. Piepenbrock

Dr. Freitag

Offterdinger