

V ER 50/59

Verkündet
am 20. Jan. 1960
Hirth, Just. Angest.,
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

2164 007

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

In dem Rechtsstreit

des Landwirts Kurt H [REDACTED] in K [REDACTED] Nr. [REDACTED],
über E [REDACTED],

Beklagten, Berufungsklägers und Revisionsklägers,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Gutsbesitzerin Witwe Margarete N [REDACTED] in K [REDACTED]
Nr. [REDACTED] über E [REDACTED],

Klägerin, Berufungsbeklagte und Revisionsbeklagte,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs
auf die mündliche Verhandlung vom 20. Januar 1960
unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche sowie
der Bundesrichter Dr. Hückinghaus, Schuster, Dr. Mattern
und Offterdinger

für Recht erkannt:

Die Revision des Beklagten gegen das Urteil des
2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Nürnberg vom
22. Januar 1959 wird auf Kosten des Beklagten zurück-
gewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin ist Eigentümerin des Anwesens K [REDACTED] Nr. [REDACTED], Kreis H [REDACTED], das 69,77 ha umfaßt, darunter 18,50 ha Acker und Wiesen, 39,78 ha Weiher und einige Hektar Ödland.

Durch schriftlichen Vertrag vom 18. Juli 1952 verpachtete die Klägerin dieses Anwesen mit den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und den Weihern an den Beklagten. Die Verpachtung erfolgte für die Zeit vom 1. Oktober 1952 bis zum 30. September 1964. In § 6 des Vertrages wurde der Pachtzins, wie folgt festgesetzt:

- a) Für die Landwirtschaft wird als jährlicher Pachtpreis der Gegenwert von 75 Zentner handelsüblicher Gerste festgelegt. Der Stichtag für den zu zahlenden Preis ist die amtliche Börsennotierung der Nürnberger Produktenbörse am 1. Oktober jeden Jahres. Der Pachtpreis ist fällig in 4 Vierteljahresraten zu jeweils etwa $\frac{1}{4}$ der Gesamtjahrespacht. Endabrechnung erfolgt an jeder Jahresschlußabrechnung, d. i. der 1. Oktober jeden Jahres. Zahlung der ersten Rate erfolgt am 1. Januar 1953.
- b) Für die Teichwirtschaft wird ein jährlicher Pachtpreis gezahlt, der jeweils den Gegenwert von 1,65 Zentner Speisekarpfen je ha beträgt, unter Zugrundelegung des errechneten Durchschnittspreises für Speisekarpfen ab Weiher der Monate Oktober/November des jeweiligen Jahres. Zahlbar ist dieser Pachtschilling bis spätestens 31. Dezember. Der Verpächter kann die Pachtzahlung auch in Natura verlangen.

In § 14 des Vertrages verpflichtete sich der Pächter, die Teichwirtschaft in fachkundige Hände zu legen. Im § 16 wurde vereinbart, daß im übrigen die Bestimmungen des Einheitspachtvertrages des Bayerischen Bauernverbandes gelten sollen.

In § 10 dieses Einheitsvertrages für die Verpachtung eines Hofes sind u.a. folgende Bestimmungen aufgeführt:

"Der Pächter kann gegen die Geldpachtzinsforderungen nur aufrechnen

- a) mit Forderungen, die der Verpächter anerkannt hat,
- b) mit Forderungen, über die der Pächter einen mindestens vorläufig vollstreckbaren Titel hat,
- c) mit der Ersatzforderung ... (kommt hier nicht in Betracht).

Der Pächter kann nur in den Fällen, in denen bei Geldpacht die Aufrechnung zugelassen ist, das Zurückbehaltungsrecht ausüben."

Das Anwesen wurde im Oktober 1952 dem Pächter übergeben.

Am 4. Juli 1953 wurde in Form einer Niederschrift, die von den Parteien unterzeichnet ist, eine zusätzliche Vereinbarung und Auslegung des Pachtvertrages vorgenommen. So ist in Ergänzung des § 7 des Pachtvertrages, nach dem bei Verringerung oder Vernichtung des Weiherertrages infolge katastrophaler, unvorhergesehener Ereignisse ein Nachlaß des Pachtschillings verlangt werden kann, wenn eine bestimmte Ertragsmenge nicht erreicht wird, als katastrophales Ereignis u.a. Bauchwassersucht genannt und vereinbart, um welchen Teil der Pachtschilling je nach dem Ergebnis der Ernte ermäßigt werden soll. Unter II Abs. 12 dieser Niederschrift heißt es:

"Der Pächter übernahm die zur Besetzung der Teiche notwendigen K I und K II vom Verpächter lt. Aufstellung (siehe Anhang). Bei Ablauf oder Auflösung des Pachtvertrags hat der Pächter die gleiche Menge an Satz-fischen dem Verpächter zu übergeben. Über die Brauchbarkeit und den Gesundheitszustand entscheidet der zuständige Fischereirat in Verbindung mit dem Sachverständigen des zoologischen Instituts."



In der Niederschrift wurde ferner festgelegt, daß die Gesamtweiherfläche mit 36 ha berechnet werde, da der Windmotorweiher und zwei andere Teiche als unbenutzbar abzusetzen seien. Hinsichtlich des Windmotorweiher übernahm die Klägerin die Verpflichtung, diesen spätestens bis zum Herbst 1953 entlanden zu lassen. Von dann ab sollte er als mitverpachtet gelten.

In der Nachtragsvereinbarung vom 4. Juli 1953 heißt es ferner:

"In Ergänzung zu § 16 des Hauptvertrages gelten die Bestimmungen des Einheitspachtvertrages des Fischereiverbandes."

Die Vereinbarungen über den Pachtzins wurden durch Schreiben der Landeszentralbank von Bayern vom 11. Februar 1955 genehmigt.

Am 22. September 1954 beantragte die Verpächterin bei dem Amtsgericht den Erlass einer einstweiligen Verfügung, durch die dem Pächter verboten werden sollte, die bevorstehende Herbstabfischung der gepachteten Weiher vorzunehmen, und die Verpächterin ermächtigt werden wollte, die Abfischung selbst durchzuführen und den Erlös beim Amtsgericht zu hinterlegen. Sie begründete diesen Antrag damit, daß der Pächter seinen finanziellen Verpflichtungen aus dem Pachtvertrage nicht genügt habe und sie deshalb von ihrem Pfandrecht Gebrauch machen wolle. In diesem Verfahren schlossen die Parteien am 4. Oktober 1954 einen Vergleich, durch den sich der Pächter verpflichtete, vor Beginn des Herbstabfischens den Betrag von 2 000 DM bei dem Amtsgericht zu hinterlegen. Der Pächter hinterlegte diesen Betrag am 28. Oktober 1954 und gab die Verpächterin als Empfangsberechtigte an. Auf das Recht der Rücknahme verzichtete er nicht.

Durch Schreiben vom 21. September 1954 kündigte die Verpächterin dem Pächter fristlos, weil er die am 1. April und 1. Juli 1954 fällig gewesenen Pachtzinsraten von je 400 DM für den landwirtschaftlichen Teil des Anwesens nicht gezahlt hatte.

Mit ihrer Klage vom 10. Februar 1955 begehrte die Verpächterin, den Pächter zur Räumung und Herausgabe des Anwesens zu verurteilen. In ihrem Schriftsatz vom 20. August 1955 wiederholte sie die Kündigung des Pachtvertrages mit der Begründung, daß der Beklagte auch den gesamten Fischereipachtzins für das Jahr 1954, der spätestens am 31. Dezember 1954 fällig gewesen sei, nicht entrichtet habe. Mit ihrem Schriftsatz vom 15. März 1956 kündigte die Klägerin noch einmal fristlos, weil der Pächter auch den Fischereipachtzins für das Jahr 1955 noch nicht bezahlt habe.

Das Ergebnis der Karpfenzucht entsprach nicht den Erwartungen der Parteien. Der Beklagte erntete

1953	139,80 Ztr.
1954	114,28 Ztr.
1955	208,98 Ztr.
1956	155,91 Ztr.

Im Oktober 1953 lieferte der Beklagte an den Fischhändler B. 60 Ztr. Karpfen, die dieser nicht bezahlte, weil er die Fische nicht von dem Beklagten gekauft, dieser sie ihm vielmehr auf Grund einer ihm erteilten Anweisung der Verpächterin geliefert habe, an die er den Kaufpreis entrichtet habe. Eine Klage des Beklagten gegen B. auf Zahlung des Kaufpreises blieb in zwei Instanzen ohne Erfolg. Im Jahre 1954 zahlte der Beklagte nichts für den teichwirtschaftlichen Teil des Anwesens. 1955 bot er der Klägerin 20,22 Ztr. Fische an. Diese nahm 18,40 Ztr. ab und lehnte den Rest als ungeeig-

net ab. Im Jahre 1956 will der Beklagte an die Klägerin 33 Ztr. Karpfen geliefert und 667 DM bar gezahlt haben. Nach seiner Darstellung ist über das Jahr 1957 vollständig abgerechnet worden.

Der Beklagte ist seinen Zahlungsverpflichtungen hinsichtlich des landwirtschaftlichen Teiles der Pachtung bis auf die am 1. April und am 1. Juli 1954 fällig gewordenen Raten von je 400 DM nachgekommen.

Mit einer weiteren Klage gegen den Pächter machte die Klägerin einen Anspruch auf Zahlung von 957,08 DM als Schadensersatz für nicht erbrachte Pachtleistungen und sonstige Schulden geltend. In einem dritten Rechtsstreit klagte sie den rückständigen Pachtzins für das zweite und dritte Vierteljahr 1954 in Höhe von zusammen 800 DM ein. Beide Verfahren wurden mit dem Verfahren auf Räumung und Herausgabe verbunden.

In der mündlichen Verhandlung vom 21. Februar 1957 hat die Klägerin beantragt, dahin zu erkennen:

- I. Der Beklagte hat das Anwesen K. [REDACTED] Nr. [REDACTED] zu räumen und an die Klägerin herauszugeben.
- II. Der Beklagte hat an die Klägerin 1 757,18 DM nebst 4 % Zinsen aus 400 DM seit dem 1.4.1954, aus 957,08 DM seit dem 17. Juni 1954 und aus 400 DM seit dem 1.7.1954 sowie 400 DM außergerichtliche Mahnauflagen zu bezahlen.

Das Landgericht hat am 21. Februar 1957 gemäß diesen Anträgen Versäumnisurteil gegen den Beklagten erlassen.

Der Beklagte hat Einspruch eingelegt. Daraufhin hat die Klägerin beantragt, das Versäumnisurteil aufrechtzuerhalten

und über den Herausgabeanspruch durch Teilurteil zu entscheiden. Sie hat vorgetragen: Die Nichtzahlung zweier Raten des Pachtzinses für den Landwirtschaftlichen Teil des Anwesens berechtige sie zur Aufhebung des ganzen Pachtverhältnisses. Außerdem werde die Klage auf die Nichtzahlung der Fischpacht gestützt. Der Beklagte hätte zudem nach § 14 des Vertrages einen Fischmeister einstellen müssen. Der von ihm zunächst eingestellte Fischmeister Sch. sei nach einiger Zeit aus dem Arbeitsverhältnis ausgeschieden. Sie habe dem Beklagten daraufhin am 26. März 1955 eine Frist zur Erfüllung dieser Verpflichtung bis zum 1. April 1955 mit dem Bemerken gesetzt, daß sie nach vergeblichem Fristablauf die Annahme der Leistung ablehne. Da der Beklagte diese Aufforderung bis zum 7. April 1955 unbeachtet gelassen habe, habe sie an diesem Tage für den Fall, daß der Pachtvertrag noch bestehen sollte, den Rücktritt vom Vertrage erklärt.

Der Beklagte hat beantragt, unter Aufhebung des Versäumnisurteils die Klage abzuweisen. Er hat geltend gemacht: Der Rückstand von 800 DM sei durch die Hinterlegung von 2 000 DM gedeckt gewesen. Die Fischereipacht für 1952/1953 sei zwar nicht bezahlt worden, doch habe die Klägerin von B. 6 810 DM erhalten, die auf die Pacht zu verrechnen seien. Für das Jahr 1954 sei nichts bezahlt worden. Für 1955 habe er 20,22 Ztr. Karpfen angeboten, von denen die Klägerin aber nur 18,40 Ztr. abgenommen habe, weil nach ihrer Ansicht die übrigen Fische zu klein gewesen seien, wofür er nicht verantwortlich gemacht werden könne. Im übrigen habe er gegen die Forderungen aus der Verpachtung der Teichwirtschaft mit Gegenforderungen aufgerechnet. Das sei nach dem Vertrage zulässig gewesen. Seine durch die aufgetretene Bauchwassersucht entstandenen Verluste seien so hoch gewesen, daß er der Klägerin nichts mehr schulde. Das ergebe sich aus dem Katastrophenparagrafen. Er habe im übrigen das Anwesen in Ordnung gebracht, das vor-

her von der Klägerin heruntergewirtschaftet gewesen sei. Die sofortige Kündigung der Klägerin sei schon dadurch entfallen, daß sie die Vierteljahresraten für den landwirtschaftlichen Betrieb in der Folgezeit angenommen habe. Höchstens könne die Klägerin einen Anspruch auf Herausgabe der landwirtschaftlich genutzten Fläche haben. Keinesfalls könne sich die Klägerin auf ein Aufrechnungsverbot berufen, soweit ihm Gegenforderungen aus unerlaubten Handlungen zustünden. Das sei aber der Fall. Denn die Klägerin habe gewußt, daß die Fische ihrer Teiche seit Jahren an Bauchwassersucht gelitten hätten. Das habe sie bei Abschluß des Vertrages arglistig verschwiegen. Infolge dieser Sucht habe er große Verluste erlitten, die sich im Jahre 1953 auf 9 971,25 DM und 1954 auf 6 902,50 DM belaufen hätten. Die Klägerin habe im Jahre 1952 vor Abschluß des Pachtvertrages in zwei Fällen für verkaufte Satzfisher Schadensersatz leisten müssen, weil diese von der Sucht befallen gewesen seien. Die Klägerin habe ferner versucht, ihn um 14 Ztr. Getreide zu betrügen. Auch habe sie ihn um ca. 3 Ztr. Fische betrügen wollen. Sie habe ihn außerdem in weiteren Fällen betrügerisch geschädigt.

Die Klägerin hat bestritten, daß dem Beklagten Ansprüche aus von ihr begangenen unerlaubten Handlungen zustünden, insbesondere hat sie in Abrede gestellt, dem Beklagten die Bauchwassersucht arglistig verschwiegen zu haben, und ihrerseits vorgebracht, der Beklagte habe gewußt, daß im Landkreis die Bauchwassersucht herrsche, und ihm sei auch bekannt gewesen, daß die Weiher des gepachteten Anwesens von dieser Sucht befallen gewesen seien. Ihm sei auch nicht die Abwesenheit dieser Sucht in den Weihern ihres Anwesens zugesichert gewesen.

Nach einer Beweisaufnahme hat das Landgericht durch Teilurteil vom 11. März 1958 das Versäumnisurteil zu Ziffer I aufrechterhalten. Es ist davon ausgegangen, daß eine Trennung

der Pacht der Landwirtschaft von der Pacht der Teichwirtschaft nicht möglich sei, da der Pachtvertrag eine rechtliche Einheit bilde. Das Landgericht hat die Kündigung vom 21. September 1954 nach den §§ 554, 581 Abs. 2 BGB als gerechtfertigt angesehen, weil der Beklagte für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung eines Teiles des Pachtzinses in Verzug geraten sei. Es hat weiter ausgeführt: Demgegenüber könne sich der Beklagte nicht auf Mängel der Pachtsache berufen; denn die von ihm erhobenen Rügen betreffen Sachen, die nicht Gegenstand der Pachtung, sondern von ihm käuflich erworben seien. Er habe ferner bei Abschluß des Vertrages gewußt, daß der Windmotorweiher entlandet werden mußte. Die Hinterlegung der 2 000 DM habe mit der Pachtzahlung nichts zu tun und sei auch nicht mit befreiender Wirkung vorgenommen worden. Auch ändere die Annahme der später fällig gewordenen Pachtzinsen durch die Klägerin nichts an der Wirkung der Kündigung. Nach § 10 des Einheitspachtvertrages habe der Beklagte auch nicht aufrechnen können. Diese Bestimmung würde zwar einer Aufrechnung mit Forderungen aus unerlaubten Handlungen nicht entgegenstehen. Derartige Forderungen habe der Beklagte aber nicht bewiesen. Das gelte insbesondere von der behaupteten arglistigen Täuschung durch Verschweigen der Bauchwassersucht; denn nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme habe der Beklagte von dem Vorhandensein dieser Sucht Kenntnis gehabt. Er sei im übrigen nicht nur mit den beiden Raten des Landpachtzinses im Jahre 1954 in Verzug geraten, sondern sei auch hinsichtlich des Fischereipachtzinses seinen Verpflichtungen nicht im entferntesten nachgekommen. Auch gegenüber diesen Pachtzinsforderungen habe er nicht aufrechnen können.

Mit seiner Berufung hat der Beklagte die Aufhebung des angefochtenen Urteils und des Versäumnisurteils zu Ziffer I sowie die Abweisung des Herausgabe- und Räumungsanspruchs begehrt. Er hat geltend gemacht: Er sei nicht in Verzug ge-

raten, sondern habe zeitweise sogar vorgeleistet. Der am 31. Dezember 1953 fällig gewordene Pachtzins für die Teichwirtschaft habe sich gemäß der Vereinbarung vom 4. Juli 1953 um 35 % ermäßigt. Er habe daher nur 4 633,20 DM geschuldet. Diesen Pachtschilling habe er gemäß den §§ 537, 581 Abs. 2 BGB mindern können, weil die Klägerin ausdrücklich zugesichert habe, daß der Übergebene Fischbesatz keinerlei Krankheitsmerkmale aufweise, während tatsächlich die zugesicherte Eigenschaft bei der Übergabe des Fischbestandes nicht vorhanden gewesen sei. Im Jahre 1953 seien vielmehr rund 9 200 Karpfen an Bauchwassersucht eingegangen. Unter Berücksichtigung der von ihm gelieferten Fische und der Zahlung des Fischhändlers B. habe er per 31. Dezember 1953 insgesamt 5 264,80 DM an Pachtzinsen überbezahlt. Diesen Betrag habe die Klägerin mit 10 % verzinsen müssen. Die beiden Pachtzinsraten von je 400 DM für die Landpacht seien also durch sein Guthaben gedeckt gewesen, so daß die Kündigung vom 21. September 1954 unbegründet gewesen sei. Auch die späteren Kündigungen der Klägerin seien nicht gerechtfertigt gewesen. Für das Jahr 1954 habe er wegen des geringen Ertrages der Fischzucht nur 50 % des normalen Pachtschillings zu entrichten brauchen, den er habe mindern können, da im Jahre 1954 weitere 800 Stück Besatzfische an der Bauchwassersucht eingegangen seien. Dazu sei eine weitere Minderung als entgangener Gewinn in Höhe von 1 180 DM gekommen, weil die Klägerin den Windmotorweiher nicht bis Ende 1953 habe entlanden lassen. Per 31. Dezember 1954 habe immer noch eine Überzahlung von 2 565,95 DM bestanden, die habe verzinst werden müssen. Zum 31. Dezember 1955 sei die volle Fischpacht fällig gewesen, weil er 208,98 Ztr. Speisekarpfen geerntet habe. Die Klägerin habe danach 8 316 DM beanspruchen können. Er habe aber in jenem Jahre 1 380 DM als entgangenen Gewinn abziehen können, weil der Windmotorweiher noch immer nicht entlandet worden sei, was bis heute nicht geschehen sei. Außerdem habe er größere Reparaturen vornehmen

lassen müssen, für die er 1 749,55 DM aufgewendet habe, die nach dem Vertrage der Klägerin zur Last fielen. Im Jahre 1955 habe er der Klägerin Speisekarpfen im Werte von 2 800 DM geliefert. Am 31. Dezember 1955 habe immer noch ein Saldo zu seinen Gunsten in Höhe von 435,91 DM bestanden, der wiederum zu verzinsen gewesen sei. Im Pachtjahr 1956 habe die Ermäßigung nach der Katastrophenklausel 20 % betragen. Wegen des Windmottorweihers habe er wiederum die Pacht um 1 380 DM mindern könne. Er habe in jenem Jahre an die Klägerin 33 Ztr. Speisekarpfen geliefert und ihr außerdem 665 DM überwiesen. Am Ende des Jahres 1956 habe die Überzahlung immer noch 491,70 DM betragen. Für das Pachtjahr 1957 habe die Klägerin aber Pachtrückstände nicht dargetan. Bei dieser Berechnung sei der hinterlegte Betrag von 2 000 DM noch nicht berücksichtigt, dessen Freigabe die Klägerin bisher nicht verlangt, auf den sie aber auch nicht verzichtet habe. Die Kündigungen der Klägerin seien danach nicht gerechtfertigt. Soweit sie sich darauf berufe, daß er nicht nach dem Fortgang des Sch. einen anderen Fischmeister eingestellt habe, müsse sich die Klägerin entgegenhalten lassen, daß sie bis heute noch nicht die für den Fischmeister vorgesehene Wohnung zur Verfügung gestellt habe.

Die Klägerin ist diesen Ausführungen entgentreten. Sie hat in Abrede gestellt, daß der Beklagte mehr geleistet habe, als er nach dem Pachtvertrag habe zahlen müssen, und sich insbesondere dagegen gewandt, daß der Beklagte den gemäß der Katastrophenklausel ermäßigten Pachtschilling noch einmal auf Grund der §§ 537, 581 Abs. 2 BGB mindern wolle. Dem Beklagten sei auch keine Seuchenfreiheit zugesichert worden. Bei der Herbstabfischung 1952 habe der Zeuge Prof. Dr. W. in Gegenwart des Beklagten eine sehr strenge Prüfung vorgenommen und dabei 9 Ztr. Besatzfische als nicht mehr brauchbar ausgesondert. Deswegen und wegen der guten Ernte im Herbst 1952 habe man durchaus die Meinung vertreten können, daß der verbliebene Besatz gesund und einwandfrei gewesen sei. Da die Besatzkarpfen dem Beklag-

ten eisern übergeben worden seien, habe er nach § 586 BGB die Gefahr des zufälligen Untergangs und einer zufälligen Verschlechterung zu tragen. Die Fläche des Windmotorweihers sei von der Gesamtweiherfläche von vornherein abgesetzt worden. Außerdem habe sie wegen des Ausbleibens des Pachtzinses keine größeren Arbeiten ausführen lassen können. Der Beklagte habe auch für die Entlandung des Windmotorweihers keine Frist gesetzt. Die Forderungen des Beklagten aus der Vornahme von Reparaturen würden vorsorglich bestritten und könnten nicht zur Aufrechnung gestellt werden, weil dies gegen das Aufrechnungsverbot des Pachtvertrages verstoße. Ihr stehe auch der Kündigungsgrund des § 16 des Einheitsvertrages für die Verpachtung eines Hofes zur Seite; denn ihr sei die Fortsetzung des Pachtverhältnisses nicht mehr zuzumuten, da der Beklagte in den Jahren 1956 und 1957 mehrere Strafanzeigen gegen sie erstattet habe.

Das Berufungsgericht hat die Berufung des Beklagten gegen das Teilendurteil des Landgerichts zurückgewiesen.

Mit der Revision verfolgt der Beklagte seinen Antrag auf Abweisung des Räumungs- und Herausgabeanspruchs weiter. Die Klägerin bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hat die Kündigungen der Klägerin vom 21. September 1954 und vom 20. August 1955 als rechtsunwirksam angesehen; dagegen hat seiner Ansicht nach die Kündigung vom 15. März 1956 zur fristlosen Auflösung des Pachtverhältnisses geführt.

Das Berufungsgericht ist davon ausgegangen, daß das Anwesen als eine Einheit verpachtet worden, der Pachtzins für beide Betriebsteile in Geld zu entrichten ist und die Summe des für jeden Teil zu zahlenden Pachtzinses den Gesamtpachtzins ergibt. Es hat der Tatsache, daß der Landpachtzins in vierteljährlichen Raten und der Fischereipachtzins am Ende eines jeden Kalenderjahres abzuführen ist, nur insofern Bedeutung beigemessen, als der Pächter mit verschiedenen Teilen des Gesamtpachtzinses zu verschiedenen Zeiten in Verzug geraten könne. Es hat sich dahin ausgesprochen, daß das rechtliche Schicksal der Landwirtschaft und das der Teichwirtschaft nicht gesondert betrachtet und beurteilt werden könnten, eine Kündigung insbesondere stets den gesamten Pachtvertrag betreffe und nicht auf den einen oder den anderen Betriebsteil beschränkt werden könne.

Das Berufungsgericht hat, obgleich der Beklagte die beiden Raten von je 400 DM am 1. April und 1. Juli 1954 nicht gezahlt hat, einen Pachtzinsrückstand verneint, weil der Beklagte vorher für die Teichwirtschaft soviel mehr über den geschuldeten Pachtzins hinaus geleistet habe, daß die beiden Raten gedeckt gewesen seien. Es hat bei einer Fischernte von nur 139,80 Ztr. eine Ermäßigung des Pachtzinses um 35 % seiner Berechnung zugrunde gelegt und ist so für das Rechnungsjahr 1953 zu einem zu zahlenden Pachtzins von 4.633,20 DM gelangt. Das Oberlandesgericht hat weiter ausgeführt: Eine Barzahlung sei für 1953 nicht erfolgt. Die Klägerin sei aber dadurch, daß der Beklagte 60 Ztr. Speisekarpfen an den Fischhändler B. geliefert habe, ein Betrag von 6.810 DM zugeflossen, so daß sie sich so behandeln lassen müsse, als ob ihr der Beklagte 60 Ztr. Speisekarpfen als Pachtzins für die Teichwirtschaft geliefert habe. Außerdem habe der Beklagte der Klägerin noch 0,57 Ztr. Speisekarpfen im Werte von 68,40 DM geliefert. Er

habe also insgesamt Fische im Werte von 6 878,40 DM an die Klägerin abgeführt. Danach habe der Beklagte für 1953 Fische im Werte von 2 245, 20 DM zuviel geliefert.

Das Oberlandesgericht hat dem Beklagten das Recht zu einer Minderung auf Grund der §§ 581 Abs. 2, 537 BGB abgesprochen. Es hat in der Niederschrift vom 4. Juli 1953 auch für die Fische die Vereinbarung einer Art "Eisernviehvertrag" gesehen, durch welche die Besatzfische Gegenstand des Pachtvertrages, also Pachtsache geworden seien, so daß die genannten Vorschriften an sich anwendbar seien, da die Bauchwassersucht in den gepachteten Teichen schon bei Übergabe der Teichwirtschaft an den Beklagten vorhanden gewesen sei. Das Berufungsgericht hat indessen die Ansicht vertreten, der Beklagte könne deshalb nicht nach § 537 BGB mindern, weil die Parteien in der Niederschrift vom 4. Juli 1953 die Rechte des Pächters für den Fall der Bauchwassersucht abschließend geregelt hätten. Das Oberlandesgericht hat hierzu ausgeführt: Dies ergebe sich daraus, daß beiden Parteien und den zu der Niederschrift zugezogenen Personen bekannt gewesen sei, daß die Bauchwassersucht vorhanden war, und sie in Kenntnis dieses Umstandes in Abschnitt II Nr. 1 der Niederschrift zunächst festgelegt hätten, daß zu den "katastrophalen Ereignissen", derentwegen nach § 7 des Pachtvertrages ein Pachtnachlaß begehrt werden könne, die Bauchwassersucht zähle, und dann weiter unten eine Tabelle aufgestellt hätten, aus der sich genau ergebe, bei jeweils welcher Ernte wieviele Prozente am Pachtschilling nachgelassen würden. Es sei auch ausdrücklich gesagt, daß diese Aufstellung nicht nur die Speisekarpfen, sondern auch die Setzlinge und die Brut betreffe. Angesichts der von ihm festgestellten Kenntnis der Parteien von der Bauchwassersucht in den Nützelischen Teichen hat das Berufungsgericht in der Vereinbarung über die stufenweise Ermäßigung des Pachtzinses im Falle eines auftretenden katastrophalen Ereignisses für das Wirksamwerden der Bauchwassersucht eine abschließende

Regelung gesehen, die sowohl die Schäden umfassen sollte, die darauf zurückzuführen seien, daß die Bauchwassersucht erst nach Übergabe der Pachtsache auftrete, als auch die Schäden, die daraus erwachsen könnten, daß diese Sucht bei der Überlassung der Pachtsache schon in den Weihern geherrscht habe.

Die Revision greift diese Auslegung des Vertrages als rechtsirrig an. Sie meint, nach dem Wortlaut des § 7 des Vertrages vom 18. Juli 1952 hätten die Parteien an zukünftige Ereignisse gedacht. Das ergebe sich auch aus II Abs. 1 und Abs. 8 Satz 2 der Niederschrift vom 4. Juli 1953. Da der Beklagte nach Seite 4 der Anlage zur Niederschrift vom 4. Juli 1953 eine genau festgestellte Menge von Fischen eisern übernommen habe, müßten die Parteien davon ausgegangen sein, daß zwar für die Zukunft Verluste zu erwarten seien, daß aber der eisern übergebene Bestand brauchbar sei.

Der Revision ist zuzugeben, daß die Parteien von der Brauchbarkeit des übernommenen Besatzes ausgegangen sein dürften. Das Berufungsgericht hat nicht etwa einen anderen Standpunkt vertreten. Es hat zwar festgestellt, daß die Bauchwassersucht zur Zeit der Übergabe der Teichwirtschaft an den Beklagten in den gepachteten Weihern vorhanden war. Das Oberlandesgericht hat sich jedoch auf die Aussage des Zeugen Dr. W. [REDACTED] und dessen "Zusammenfassende Besprechung der Untersuchung der Fischbestände in K. [REDACTED] bei Gelegenheit der Herbstabfindung 1952" sowie auf sein Gutachten vom 8. Januar 1954 über die Bauchwassersucht in der N. [REDACTED]'schen Teichwirtschaft und die Maßnahmen zur Bekämpfung dieser Krankheit bezogen. Dieser Zeuge hat aber die von ihm für die Übernahme durch den Beklagten ausgesuchten Fische als brauchbar angesehen und die Größe der durch die vorhandene Bauchwassersucht bestehenden Gefahr damals nicht in vollem Umfang erkannt. Wenn aber schon der auf diesem Gebiet besonders sachverständige Zeuge von der Brauchbarkeit des übernommenen

Fischbestandes ausgegangen ist, wobei er eine sachgemäße Bekämpfung der Bauchwassersucht vorausgesetzt hat, so können die Parteien als Laien nicht anderer Auffassung gewesen sein, zumal da der Sachverständige das Ausmaß der Verseuchung auch erst später hat erkennen können. Das Berufungsgericht geht denn auch nicht etwa davon aus, daß dem Beklagten die Verbreitung der Krankheit im Juli 1952 und im Juli 1953 bekannt gewesen sei. Es brauchte danach entgegen der Ansicht der Revision auf den Umfang der Krankheit zur Zeit der Vertragsschlüsse und die Kenntnis der Parteien von diesem nicht näher einzugehen. Ebensowenig war es genötigt, nach § 139 ZPO aufzuklären, was die Parteien sich unter dem Vorhandensein der Bauchwassersucht vorgestellt haben; denn aus § 7 des Vertrages vom 18. Juli 1952 und II Abs. 1 der Niederschrift vom 4. Juli 1953 ergibt sich soviel, daß sich die Parteien darunter eine ansteckende Seuche vorgestellt haben, die zur Vernichtung oder zu einer erheblichen Verringerung des Weiherertrages führen konnte und deshalb zu den katastrophalen Ereignissen zu rechnen war. Das Berufungsgericht brauchte nach dem Gesagten auch nicht auf die Beweisantritte des Beklagten dafür einzugehen, daß er den ihm im Herbst 1952 übergebenen Fischbesatz als gesund ansehen mußte. Für die Auslegung der Katastrophenklausel ist es ferner unerheblich, wann der Beklagte von dem Gutachten des Dr. W. [REDACTED] vom 8. Januar 1954 Kenntnis erlangt hat, da dieses erst nach der Vertragsergänzung vom 4. Juli 1953 erstattet worden ist.

Ungerechtfertigt ist auch die Rüge der Revision, daß das Berufungsgericht dem Passus unter II Abs. 13 der Niederschrift vom 4. Juli 1953, durch den als besonders wichtig hervorgehoben ist, daß der gesamtübergebene Besatz durch Prof. Dr. W. [REDACTED] begutachtet bzw. sortiert worden sei und der Besatz keinerlei Krankheitsmerkmale aufgewiesen habe, keine Bedeutung beigemessen habe, obwohl die Urkunde die Vermutung der Vollständigkeit und Richtigkeit für sich habe. Das Oberlandesgericht hat Nr. II Abs. 13 der Niederschrift nicht übersehen, sondern die

Hervorhebung, daß der Besatz keinerlei Krankheitsmerkmale aufgewiesen habe, nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme als unzutreffend angesehen, nach dem allen Beteiligten bekannt gewesen ist, daß jedenfalls ein Teil der Fische in den gepachteten Weihern von der Bauchwassersucht befallen war. Gegen die Würdigung der erhobenen Beweise macht die Revision keine Bedenken geltend; sie meint aber, der scheinbare Widerspruch zwischen jenem Passus und den Aussagen der Zeugen lasse sich nur dadurch erklären, daß die Beteiligten sich unter dem Vorhandensein oder dem Worte Bauchwassersucht Verschiedenes vorgestellt hätten, weil sonst nicht nur die Verpflichtung des Beklagten nach § 589 BGB, sondern auch der Text der Niederschrift vom 4. Juli 1953 unverständlich wären. Dem kann nicht beigetreten werden. Die Kenntnis des Beklagten von dem Auftreten der Bauchwassersucht in den N[REDACTED]'schen Weihern schloß das Eingehen einer Verpflichtung nach II Abs. 12 der Niederschrift keineswegs aus; denn einmal war das Ausmaß der Verseuchung allen Beteiligten damals noch nicht bekannt. Außerdem hat der Beklagte bei seiner Anhörung durch das Gericht ausdrücklich erklärt, daß er sich an die ihm bei der Übernahme der Weiher erteilten Ratschläge des Dr. W[REDACTED] zur Bekämpfung der Bauchwassersucht gehalten und insbesondere die Kalkung in dem von diesem empfohlenen Maße durchgeführt habe. Der Beklagte konnte danach davon ausgehen, daß sich die aufgetretene Bauchwassersucht wirksam bekämpfen lasse und er den Fischbestand daher eisern übernehmen könne. So gesehen brauchte der Beklagte auch dem Passus, daß der Besatz keinerlei Krankheitsmerkmale aufgewiesen habe, keine besondere Bedeutung beizumessen. Das gilt umso mehr, als nach den Feststellungen des Berufungsgerichts die Verpächterseite zwar versucht hat, in die Abmachungen vom 4. Juli 1953 die Feststellung hineinzubringen, daß die Teiche frei von Bauchwassersucht seien, der bei den Verhandlungen anwesende Zeuge Fischereirat Dr. G[REDACTED], der hierüber erschrocken war, sich aber gegen die Aufnahme einer solchen Feststellung in den Ver-

trag gestellt hat, da er von dem Auftreten der Bauchwassersucht in den gerachteten Weihern bereits im März 1953 erfahren hatte. Angesichts der Tatsache, daß der hier strittige Passus unrichtig war, ist es nicht zu beanstanden, daß das Berufungsgericht ihm keine Bedeutung beigemessen hat. Aus ihm folgt aber nach dem Gesagten auch nicht, daß sich die Beteiligten unter dem Vorhandensein oder dem Wort Bauchwassersucht Verschiedenes vorgestellt haben. Auf den strittigen Passus kann sich die Revision daher nicht für ihre Ansicht stützen, daß durch Nr. II Abs. 8 und 9 der Niederschrift eine abschließende Regelung der durch Bauchwassersucht hervorgerufenen Schäden nicht habe getroffen werden sollen. Richtig ist, daß die Katastrophenklausel auf künftig eintretende Ertragsminderungen abstellt. Das spricht aber nicht gegen die Auslegung, die ihr das Berufungsgericht gegeben hat. War den Parteien das Auftreten von Bauchwassersucht am 4. Juli 1953 bekannt, wie das Berufungsgericht festgestellt hat, so mußten sie mit künftigen durch diese Seuche hervorgerufenen Schäden rechnen. Es entsprach danach der gegebenen Sachlage, wenn sie mit der Möglichkeit von Ausfällen im Ertrag der Fischereiwirtschaft rechneten und dem durch die Abmachungen unter II Abs. 8 und 9 der Niederschrift Rechnung trugen.

Die Auslegung dieser Vereinbarungen seitens des Berufungsgerichts steht auch im übrigen nicht dazu in Widerspruch, daß dem Beklagten der Fischbesatz eisern übergeben worden ist. Die Ansicht der Revision, daß der Beklagte vom Standpunkt des Oberlandesgerichts aus zur Rückgabe des Fischbesatzes in verseuchtem Zustand berechtigt sein würde und sich die zurückzugebende Menge nach dem Jahresertrag zur Zeit der Rückgabe zu richten habe, ist irrig. Denn bei eiserner Übergabe des Fischbesatzes versteht es sich von selbst, daß die Menge zurückzugeben ist, welche die Parteien in der Anlage zu der Niederschrift vom 4. Juli 1953 als übernommen festgehalten haben.

Auf den Ertrag im Jahre der Rückgabe kommt es danach nicht an. Ebenso wenig ist der Schluß der Revision zutreffend, die Auslegung des Berufungsgerichts führe dazu, daß der Beklagte berechtigt sein würde, die Teiche bei Beendigung der Pacht in verseuchtem Zustand zurückzugeben. Sie übersieht, daß nach § 591 BGB der Pächter verpflichtet ist, das Pachtobjekt nach Beendigung der Pacht in dem Zustand zurückzugewähren, der sich bei einer während der Pachtzeit bis zur Rückgewähr fortgesetzten ordnungsmäßigen Bewirtschaftung ergibt, und berücksichtigt auch nicht, daß sich die Bauchwassersucht durch geeignete Maßnahmen bekämpfen und beseitigen läßt und Dr. W. [REDACTED] den Parteien Ratschläge in dieser Hinsicht erteilt hat. Diese konnten also davon ausgehen, daß durch die Seuche auftretende Schäden sich in der Folgezeit würden beheben lassen, so daß ein brauchbarer Besatz werde zurückgegeben werden können. Danach ist die Auslegung des Berufungsgerichts sehr wohl mit der eisernen Übergabe des Fischbesatzes vereinbar. Die Revision trägt im übrigen den Folgen der eisernen Übergabe nicht hinreichend Rechnung. Wäre der übergebene Fischbesatz einwandfrei gewesen und erst im Laufe der Pachtzeit von der Bauchwassersucht befallen worden, so hätte der Beklagte Ausfälle im Besatz der Weiher auf eigene Kosten durch Auffüllung beseitigen müssen, da er nach § 588 BGB die Gefahr des zufälligen Untergangs oder einer zufälligen Verschlechterung des Inventars zu tragen gehabt hätte. Ohne die Vereinbarungen in § 7 des Vertrages vom 18. Juli 1952 und unter II Abs. 8 und 9 der Niederschrift vom 4. Juli 1953 hätte er in diesem Falle den Pachtzins nicht einmal mindern können. Wenn nun die Parteien hier eine sich nach der Höhe des Ertrages und nach bestimmten Prozentsätzen richtende Pachtzinsminderung vereinbart haben, so rechtfertigt dies den Schluß des Berufungsgerichts, daß die Parteien angesichts ihrer Kenntnis von dem Auftreten der Bauchwassersucht in den gepachteten Weihern mit Einbußen durch diese Seuche gerechnet haben und durch die vorgesehene Minderung des Pachtzinses eine

Beiden Teilen gerecht werdende Regelung aller durch sie hervorgerufenen Ausfälle treffen wollten, es aber bei diesem Einsachlaß, der auch bei anderen katastrophalen Ereignissen zu gewährleisten war, sein Bewenden haben sollte. Dafür spricht nicht zuletzt, daß der Landwirtschaftsrat Dr. Wi [REDACTED] bereits im Jahre 1952 bei den Vertragsverhandlungen vorgeschlagen hat, dem Pächter die Möglichkeit zu bieten, bis zur Sanierung eine verminderte Pacht zu zahlen. Die Revision kann sich auch darauf nicht mit Erfolg berufen, daß das Oberlandesgericht sich für seine Auslegung auch auf den Vertrag vom 30. Mai 1953 bezogen hat. Diese Abmachung betraf allerdings, wie der Revision zuzugeben ist, nur das landwirtschaftliche Inventar. Das Berufungsgericht hat denn auch diesem Zusatzvertrag nur das Bestreben der Parteien entnommen, etwaige Mängelrügen und damit zusammenhängende Streitfragen auf gutlichem Wege durch Vereinbarungen aus der Welt zu schaffen, und die Abmachungen vom 30. Mai 1953 als in gewissem Sinne für seine Auslegung der Vereinbarungen der Parteien bezüglich der Katastrophenklausel sprechend angeführt. Das ist rechtlich nicht zu beanstanden.

Die Auslegung der sogenannten Katastrophenklausel durch das Berufungsgericht ist nach alledem möglich und damit für das Revisionsgericht bindend. Das Berufungsgericht hat danach ohne Rechtsirrtum dem Beklagten den Anspruch auf weitere Minderung des Pachtzinses für das Rechnungsjahr 1953 um 3 019,60 DM abgesprochen.

II.

Das Berufungsgericht hat die Kündigung vom 20. August 1955 als unwirksam angesehen, weil die Voraussetzungen einer fristlosen Kündigung damals nicht gegeben gewesen seien. Es ist davon ausgegangen, daß der Beklagte nach Abzug der beiden rückständigen Pachtzinsraten von je 400 DM am Ende des Jahres 1954

noch ein Guthaben von 1 445,20 DM gehabt habe, das zur Begleichung des für 1954 zu entrichtenden Pachtzinses für die Reichswirtschaft nicht ausgereicht habe, da sich dieser auf 3 712,51 DM belaufen habe. Das Oberlandesgericht ist so zu dem Ergebnis gelangt, daß der Beklagte Ende 1954 mit einem Betrage von 2 267,30 DM in Rückstand geraten ist. Eine weitere Minderung des Pachtzinses nach den §§ 581 Abs. 2, 537 BGB wegen der im Jahre 1954 an Bauchwassersucht eingegangenen Satzkarpfen hat das Berufungsgericht als unzulässig angesehen. Es hat dahingestellt gelassen, ob der Beklagte berechtigt war, den Pachtzins um 1 180 DM zu mindern, weil er den Windmotorweiher nicht habe benutzen können, da selbst unter Berücksichtigung dieses Betrages immer noch ein Pachtzinsrückstand von 1 087,30 DM bestanden habe. Es hat ferner die Frage, ob der Beklagte die Verzinsung seines Guthabens verlangen kann, offen gelassen und den Zinsbetrag von 174,52 DM zugunsten des Pächters in Rechnung gestellt. So ist es zu dem Ergebnis gelangt, daß der Beklagte Ende 1954 auf jeden Fall mit 912,78 DM in Rückstand gewesen sei. Das Oberlandesgericht hat weiter erwogen, daß die Kündigung vom 20. August 1955 nicht auf § 554 BGB gestützt werden könne, weil der Beklagte erstmals Ende 1954 mit einem Teil des Pachtzinses in Rückstand geraten sei. Es hat ferner eine wirksame Kündigung der Klägerin auf Grund der Nr. 3 des Fischereipachtvertrages verneint, weil diese Vorschrift eine fristlose Kündigung nur nach schriftlicher Mahnung zulasse, die Klägerin eine solche aber nicht behauptet habe.

Diese Ausführungen des Berufungsgerichts hat die Revision nur insoweit beanstandet, als dem Beklagten nicht ein Betrag von 142,40 DM wegen der im Jahre 1954 an Bauchwassersucht eingegangenen 800 Stück Besatzfische gutgebracht worden ist. Nach dem unter I Gesagten ist diese Rüge nicht gerechtfertigt.

III.

1. Das Berufungsgericht hat die Kündigung vom 15. März 1956 als wirksam angesehen, weil damals die Voraussetzungen für eine fristlose Kündigung vorgelegen hätten. Es ist davon ausgegangen, daß der Beklagte für die Teichwirtschaft Ende 1955 die volle Jahrespacht in Höhe von 8 316 DM zu zahlen hatte. Es hat zugunsten des Beklagten unterstellt, daß er auf Anweisung der Klägerin 20 Ztr. Speisekarpfen an den Fischhändler B. geliefert hat und ihm hierfür einen Betrag von 2 800 DM gutgebracht. So ist das Berufungsgericht für Ende 1955 zu einem Pachtzinsrückstand von 5 516 DM gelangt. Hiervon hat es wiederum 1 180 DM wegen des Windmotorweihers abgezogen, ohne zu der Berechtigung dieser Minderung Stellung zu nehmen. Den rückständigen Pachtzins hat das Oberlandesgericht dementsprechend auf 4 336 DM beziffert.

Die Revision macht geltend, daß der Beklagte wegen des Windmotorweihers für das Jahr 1955 den Pachtzins um 1 380 DM gemindert habe. Das trifft zu. Hätte das Berufungsgericht diesen Betrag zugrunde gelegt, so würde es zu einem Pachtzinsrückstand von 4 136 DM gekommen sein.

2. Nach Ansicht des Oberlandesgerichts konnte der Beklagte gegen die Pachtzinsforderung der Klägerin nicht mit dem Betrage von 1 749,55 DM aufrechnen, den er für notwendige Bauarbeiten an den Weihern, insbesondere den Weihermönchen sowie den Zu- und Abflüssen, aufgewendet haben will, um die Bauchwassersucht wirksam bekämpfen zu können. Das Berufungsgericht meint, es habe sich um gewöhnliche Ausbesserungsarbeiten gehandelt, deren Kosten nach § 11 Satz 1 des Pachtvertrages der Beklagte zu tragen habe, während die Klägerin nur größere Reparaturen an den Gebäuden (Dächer, Mauerwerk usw.) zu übernehmen habe und grundlegende bauliche Veränderun-

gen und sonstige lang anhaltende Betriebsverbesserungen im gegenseitigen Einverständnis festzulegen seien. Das Oberlandesgericht hat weiter ausgeführt: Nach dem Vorbringen des Beklagten handle es sich nicht um größere Reparaturen an den Gebäuden. Auf § 11 Satz 3 des Pachtvertrages könne der Beklagte sich nicht berufen, da er ein Einverständnis der Parteien über die Vornahme der Arbeiten nicht behauptet habe. Im Übrigen habe der Beklagte nicht aufrechnen können, weil nach § 11 Satz 4 des Pachtvertrages derartige Aufwendungen von dem Verpächter erst nach Ablauf der Pachtzeit unter Berücksichtigung normaler Abschreibungen zu übernehmen seien, seine Forderungen also, solange das Pachtverhältnis noch bestand, nicht fällig gewesen seien. Außerdem sei die Aufrechnung unzulässig gewesen, weil sie durch § 10 Abs. 2 des Einheitsvertrages für die Verpachtung eines Hofes vertraglich ausgeschlossen worden sei und eine der dort vorgesehenen Ausnahmen hier nicht vorliege. Allerdings sei in Abschnitt III der Niederschrift vom 4. Juli 1953 unter der Überschrift "Abgrenzung der Reparaturen" eine Zusammenstellung der Mängel enthalten, die auf Grund einer Hofbegehung festgestellt worden und vom Verpächter zu tragen seien. Dort sei unter Nr. 1 aufgeführt, daß die Mönche sämtlicher Weiher im Laufe der kommenden Jahre in Ordnung gebracht werden sollten, und zwar in der Reihenfolge je nach Dringlichkeit nach gegenseitiger Absprache. Es könne angenommen werden, daß die Kosten für Bauarbeiten an den Weihermönchen unter diese Abmachung fielen. Gleichwohl sei die Aufrechnung unzulässig, da Voraussetzung für sie wäre, daß die Rechnungen dem Grunde und der Höhe nach von der Klägerin anerkannt worden seien, was bisher nicht geschehen sei.

Die Revision rügt Verletzung des § 286 ZPO. Sie bemängelt, daß das Berufungsgericht, das Grund und Höhe der Aufwendungen als richtig unterstellt habe, die Akten des Beweissicherungsverfahrens nicht herbeigezogen habe, auf die sich der Beklagte zum Beweise auch wegen der Dringlichkeit der Arbeiten und des Verzuges der Klägerin berufen habe.

Richtig ist, daß der Beklagte sich auf diese Akten berufen hat. Er hat indessen, wie das Berufungsgericht zutreffend hervorgehoben hat, selbst nicht behauptet, daß die Klägerin mit der Vornahme der Reparaturen einverstanden gewesen ist. Dagegen wendet sich auch die Revision nicht. Das Oberlandesgericht konnte dann aber die Dringlichkeit der Arbeiten, die Höhe ihrer Kosten und die Mahnungen des Beklagten als richtig unterstellen und von der Heranziehung der genannten Akten absehen. Sofern es sich nämlich um gewöhnliche Ausbesserungen gehandelt haben sollte, würde der Beklagte die Erstattung seiner Aufwendungen von der Klägerin nicht verlangen können, da er sie nach dem Vertrage selbst zu tragen hätte. Würden die fraglichen Akten aber ergeben haben, daß es grundlegende bauliche Veränderungen oder lang anhaltende Betriebsverbesserungen waren, so konnte es nur darauf ankommen, ob der Beklagte die entstandenen Kosten zur Aufrechnung stellen konnte. Letzteres hat das Berufungsgericht ohne Rechtsirrtum verneint. Denn sie mußten, wie das Berufungsgericht zutreffend dargelegt hat, vor ihrer Ausführung im gegenseitigen Einvernehmen festgelegt werden; die Aufwendungen für solche Arbeiten sind auch, soweit der Pächter die Arbeiten finanziert hat, erst nach Ablauf der Pachtzeit von der Verpächterin unter Berücksichtigung normaler Abschreibungen zu übernehmen. Sie waren also Ende 1955 noch nicht fällig. Da es sich nach dem eigenen Vorbringen des Beklagten nicht um größere Reparaturen an den Gebäuden gehandelt hat, bot § 11 des Pachtvertrages dem Beklagten keine Handhabe, seine Aufwendungen zur Aufrechnung zu stellen.

Rechtlich nicht zu beanstanden ist auch die Ansicht des Berufungsgerichts, daß der Beklagte selbst dann mit den Reparaturkosten nicht habe aufrechnen können, wenn sie unter III Nr. 1 der Niederschrift vom 4. Juli 1953 fallen sollten. Diese Auffassung des Oberlandesgerichts gründet sich auf die Bestimmungen des § 10 des Einheitsvertrages für die

Verpachtung eines Hofes, nach denen, soweit sie hier in Frage kommen, nur mit Forderungen aufgerechnet werden kann, die der Verpächter anerkannt hat. Das Berufungsgericht hat den Standpunkt eingenommen, daß das Aufrechnungsverbot des § 10 für alle Pachtzinsleistungen, d.h. auch für den Teil des Gesamtpachtzinses gelte, der für die Teichwirtschaft zu entrichten sei.

Die Revision meint, diese Auslegung verstoße gegen den Wortlaut der Vereinbarungen und gegen Denk- und Erfahrungssätze. Sie macht geltend, die Teichwirtschaft übersteige sowohl hinsichtlich der gepachteten Fläche als auch hinsichtlich des Ertrages bei weitem den landwirtschaftlichen Teil des Betriebes, und folgert daraus, daß die Teichwirtschaft viel größere Bedeutung besitze als die Landwirtschaft. Die Revision ist der Auffassung, der Pachtzins für beide Teile des Anwesens habe getrennte Wege gehen sollen, und leitet daraus her, daß das Schicksal des Zinses für die Teichwirtschaft sich nur nach den in Bezug genommenen allgemeinen Bestimmungen des gedruckten "Fischerei-Pachtvertrages" habe richten sollen, in dem ein Aufrechnungsverbot nicht enthalten sei. Nach Ansicht der Revision konnte der Beklagte daher, sofern er etwa nicht habe mindern können, doch mit seinen aus § 538 BGB hergeleiteten Schadensersatzansprüchen gegenüber den Pachtzinsansprüchen der Klägerin aufrechnen.

Die Rügen der Revision sind nicht gerechtfertigt. Es ist zunächst schon nicht richtig, daß der Pachtzins für die beiden Teile des Betriebes verschiedene Wege gehen sollte. Die Darlegungen des Berufungsgerichts, daß es sich um einen einheitlichen Pachtvertrag handle und ein Gesamtpachtzins vereinbart worden sei, dessen einzelne Teile nur zu verschiedenen Zeitpunkten fällig würden, läßt einen Rechtsirrtum nicht erkennen. Die Revision hat auch nicht dargetan, worauf sie ihre

gegenteilige Ansicht stützen will. Es trifft ferner nicht zu daß das Oberlandesgericht es an einer hinreichenden Begründung seines Standpunktes hat fehlen lassen, wie die Revision meint. Das Berufungsgericht ist, wie gesagt, davon ausgegangen, daß für die einheitliche Pachtung auch ein einheitlicher Pachtzins zu entrichten sei. Es hat ausdrücklich auf § 16 des Pachtvertrages vom 18. Juli 1952 hingewiesen und sich offensichtlich die Begründung des Landgerichts zu eigen gemacht, nach der die Bestimmungen des Fischereipachtvertrages nur die Rechte und Pflichten der Parteien hinsichtlich der Bewirtschaftung der Weiher regeln und keine neuen Abmachungen bezüglich der Aufrechenbarkeit von Forderungen getroffen werden sollten. Mit Recht hat das Landgericht darauf hingewiesen, daß der Fischereipachtvertrag nach II Abs. 11 der Niederschrift vom 4. Juli 1953 nur in Ergänzung des § 16 des Pachtvertrages vom 18. Juli 1952 gelten solle, so daß nicht angenommen werden könne, daß die bereits getroffene Abmachung über die Aufrechnung habe abgeändert werden sollen. Die Auslegung, welche die Vorinstanzen den Vereinbarungen über die Zulässigkeit der Aufrechnung gegeben haben, ist jedenfalls möglich und damit für das Revisionsgericht bindend. Es ist im übrigen nicht einzusehen und von der Revision auch nicht dargelegt worden, was die Klägerin bestimmt haben könnte, sich bezüglich des weit überwiegenden Teiles des Pachtzinses hinsichtlich der Aufrechenbarkeit einer von den bisherigen Vereinbarungen abweichenden und dem Beklagten weit günstigeren Regelung zu unterwerfen. Es ist nach alledem rechtlich nicht zu beanstanden, daß das Berufungsgericht dem Beklagten das Recht zur Aufrechnung mit den von ihm angeführten Posten abgesprochen hat.

3. Nach Ansicht des Berufungsgerichts kann sich der Beklagte auch nicht auf die Hinterlegung der 2 000 DM mit Erfolg berufen, weil die Hinterlegung nur zur Sicherung der Ansprüche der Klägerin aus Anlaß der Herbstabfischung 1954 vorgenommen worden sei und danach nach dem Willen der Parteien keine Erfüllung habe bedeuten sollen, auch keine solche

gewesen sei, weil der Beklagte auf die Rücknahme des hinterlegten Betrages nicht verzichtet habe. Das Oberlandesgericht meint, nur dann, wenn ein solcher Verzicht erklärt worden wäre, würde der Beklagte analog § 378 BGB durch die Hinterlegung von der Verpflichtung zur Zahlung des Pachtzinses in Höhe des hinterlegten Betrages befreit worden sein. Das Berufungsgericht hat ferner den Tatbestand des § 379 BGB, wonach der hinterlegende Schuldner den Gläubiger mit der Wirkung auf die hinterlegte Sache verweisen kann, daß er nicht in Leistungsverzug gerät, als nicht gegeben angesehen, weil die Hinterlegung nicht aus den in § 372 BGB genannten Gründen erfolgt sei.

Nach der Auffassung der Revision ist diese rechtliche Würdigung des Berufungsgerichts nicht haltbar. Sie meint: Durch die Hinterlegung sei zwischen den Parteien infolge des Vergleichs vom 4. Oktober 1954 klargestellt, daß ein Verzug des Beklagten damit ausgeschlossen werden solle. Es sei zwar keine Sicherheit nach § 372 BGB geleistet worden, da ein Erfüllungsersatz nicht beabsichtigt gewesen sei. Auch sei § 108 ZPO nicht anwendbar, weil keine Anordnung des Gerichts vorgelegen habe. Es handle sich vielmehr um eine vereinbarte Sicherheit nach § 232 BGB mit der Folge des § 233 BGB für die Klägerin. Die rechtsgeschäftliche Vereinbarung habe aber nur dahin gehen können, die Klägerin vor etwaigen Verlusten hinsichtlich des Pachtzinses zu schützen und den Betrag als Abrechnungsposten zu verwenden. Der Beklagte habe damit etwaige Rückstände an Pachtzins decken wollen, sobald der Streit der Parteien über die Anrechnung seiner Lieferung an den Fischhändler Bernet geklärt sei. Wenn aber der hinterlegte Betrag zur Verrechnung gestellt worden sei, so sei dadurch ein Verzug des Beklagten hinsichtlich seiner Pachtzinsleistungen ausgeschlossen.

Diesen Darlegungen der Revision kann nicht gefolgt werden; denn sie tragen den Vorgängen, die zur Hinterlegung der 2.000 DM geführt haben, nicht Rechnung. Die Klägerin hatte den Erlaß der einstweiligen Verfügung bezüglich der Herbstabfischung 1954 beantragt, weil sie wegen mehrerer Ansprüche gegen den Beklagten von dem Verpächterpfandrecht Gebrauch machen wollte. Der Beklagte hat selbst vorgetragen, daß die einstweilige Verfügung von der Klägerin wegen des Pachtzinses für das zweite und dritte Quartal 1954 in Höhe von je 400 DM, wegen verschiedener angeblich rückständiger Naturalleistungen in Höhe von 957,08 DM und wegen rückständiger Beiträge zur Landwirtschaftlichen Berufsgenossenschaft in Höhe von 559,30 DM - eines Streitpunktes, der sich in der Hauptsache durch Zahlung erledigt habe - erwirkt worden sei und es sich bei der Hinterlegung um die Sicherstellung dieser im Wege der Klage geltend gemachten Ansprüche gehandelt habe. Dieses Vorbringen entspricht dem Inhalt der Akten 3 G 10/54 des Amtsgerichts Erlangen, die das Berufungsgericht zum Gegenstand der Verhandlung gemacht hat. Von den angeführten Ansprüchen sind aber die Forderungen der Klägerin auf Zahlung des Pachtzinses von 2 x 400 DM und auf Zahlung von 957,08 DM für rückständige Naturalleistungen durch Verbindung der Prozesse Gegenstand des gegenwärtigen Rechtsstreits geworden. Diese Ansprüche sind noch im ersten Rechtszug anhängig und nach wie vor streitig. Der Grund zu der vereinbarten Sicherheitsleistung ist also noch nicht entfallen. Es trifft danach nicht zu, daß die Hinterlegung einen Verzug des Beklagten auch wegen sonstiger Pachtzinsrückstände ausschließen, und die Klägerin auch insoweit vor Verlusten bei etwaigen Pachtzinsrückständen schützen sollte. Der hinterlegte Betrag sollte danach nicht ganz allgemein zur Verrechnung dienen, sondern die eingeklagten Ansprüche sichern. Angesichts des noch bestehenden Streites über diese Forderungen bestand für die Klägerin keine Veranlassung, auf den hinterlegten Betrag zu verzichten oder den Beklagten zu seiner Freigabe aufzufordern. Die Ansicht des Berufungsge-

richts, daß es sich bei der Hinterlegung lediglich um eine Sicherung der Klägerin gehandelt habe und der Betrag von 2 000 DM bei der Frage des Zinsrückstandes außer Betracht zu bleiben habe, erweist sich danach als zutreffend, so daß das Oberlandesgericht diesen Betrag mit Recht bei der Berechnung des Zinsrückstandes des Beklagten außer Betracht gelassen hat.

4. Das Berufungsgericht hat die Kündigung der Klägerin vom 15. März 1956 als berechtigt angesehen, weil der Beklagte für das Jahr 1954 mit mindestens 912,78 DM und für 1955 mit mindestens 4 336 DM in Verzug geraten sei. Die Revision meint demgegenüber, daß die Fälligkeit des Fischereipachtzinses für das Jahr 1955 nicht dargetan worden sei; denn wenn der Beklagte habe mindern können, hätten keine Ansprüche der Klägerin bestanden, die hätten fällig werden können, wenn er aber habe aufrechnen können, seien die Forderungen nach § 389 BGB in dem Zeitpunkt erloschen, in dem sie aufrechenbar einander gegenübergetreten seien. Diese Rügen sind nicht gerechtfertigt, weil der Beklagte nach dem zuvor Gesagten weder nach § 537 BGB mindern, noch auch mit den von ihm angeführten Gegenforderungen aufrechnen konnte. Die Pachtzinsforderungen für die Teichwirtschaft sind auch, da, wie das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt hat, die Zeit der Leistung nach dem Kalender bestimmt war, jeweils am Jahresende fällig geworden.

Nach Ansicht des Berufungsgerichts hat es sich bei den Rückständen auch nicht etwa nur um geringfügige Teile des Pachtzinses gehandelt, da der Rückstand im Jahre 1954 ein Viertel des zu zahlenden Pachtzinses und im Jahre 1955 sogar mehr als die Hälfte der geschuldeten Leistung ausgemacht habe. Hiergegen hat die Revision Einwendungen nicht erhoben. Sie ist danach offensichtlich selbst der Ansicht, daß es an der Verneinung der Geringfügigkeit der Rückstände nichts geändert hätte, wenn das Oberlandesgericht dem Beklagten wegen des Windmotorweihers für das Jahr 1955 nicht nur 1 180 DM, sondern 1 380 DM gutgebracht hätte.

Die Revision meint indessen, das Berufungsgericht habe einen Verzug des Beklagten nicht dargetan, und macht geltend, der Vor-
derichter habe einen solchen für 1954 unter Hinweis auf Nr. 3
des "Fischerei-Vertrages" ausdrücklich verneint. Die Revision
verkennt, daß Nr. 3 dieses Vertrages eine fristlose Kündigung
schon zuläßt, wenn der Pächter trotz schriftlicher, nach Fäl-
ligkeit erfolgter Mahnung mit einer Rate ganz oder teilweise
länger als 4 Wochen im Rückstand ist. Das Oberlandesgericht hat
sich lediglich dahin ausgesprochen, daß die Klägerin ihre Kün-
digung vom 20. August 1955 auf diese Vorschrift nicht habe
stützen können, weil es an der schriftlichen Mahnung gefehlt
habe. Es hat aber andererseits den Verzug des Beklagten bejaht,
weil der Fischereipachtzins am 31. Dezember eines jeden Jahres
ohne Mahnung fällig geworden sei. Zu Unrecht rügt die Revision,
daß das Berufungsgericht für das Jahr 1955 auf § 3 des Fische-
rei-Vertrages nicht eingegangen ist und eine Fristsetzung durch
die Klägerin für das Jahr 1955 nicht festgestellt hat. Dessen
bedurfte es nämlich nicht, weil nach der Ansicht des Berufungs-
gerichts bei der Kündigung vom 15. März 1956 die strengereren
Voraussetzungen des § 554 BGB für eine fristlose Kündigung ge-
geben waren, so daß es nicht darauf ankam, ob auch die Erfor-
dernisse einer fristlosen Kündigung auf Grund der Nr. 3 des
Fischerei-Vertrages erfüllt waren.

Schließlich meint die Revision, ein Verschulden des Be-
klagten scheide auch insoweit aus, als die Klägerin im gegen-
wärtigen Rechtsstreit zu Unrecht bestritten habe, sich die
Zahlung des Fischhändlers B. auf den Pachtzins anrech-
nen lassen zu müssen. Inwiefern dieser Standpunkt der Klä-
gerin ein Verschulden des Beklagten ausschließen soll, ist
nicht ersichtlich. Dieser hat die Lieferungen an B. im
Jahre 1953 als Entrichtung des Pachtzinses für jenes Jahr
angesehen. Diese Auffassung hat sich als richtig herausge-

stellt. Der Beklagte konnte danach, wie es auch seitens des Berufungsgerichts geschehen ist, eine Pachtzinsleistung im Werte von 6 810 DM in Rechnung setzen und ein Guthaben von 2 245,20 DM für sich in Anspruch nehmen. Der Streit der Parteien wegen der Lieferung der 60 Ztr. Speisekarpfen an B [REDACTED] war danach für den späteren Verzug des Beklagten ohne Bedeutung. Dieser ist vielmehr unter anderem dadurch entstanden, daß der Beklagte zu Unrecht in den Jahren 1953 und 1954 eine weitere Minderung auf Grund des § 537 BGB vorgenommen bzw. mit Schadensersatzansprüchen nach § 538 BGB aufgerechnet hat. Das Berufungsgericht hat ein Verschulden des Beklagten bejaht, weil er bei den Vereinbarungen vom 4. Juli 1953 mitgewirkt und auch gewußt habe, daß damals die Ermäßigung des Pachtzinses wegen katastrophaler Ereignisse abschließend geregelt worden sei. Nach Ansicht des Berufungsgerichts hätte der Beklagte bei nur geringer Überlegung erkennen müssen, daß die von ihm auf gesetzliche Vorschriften gestützte Forderung auf Schadensersatz wegen Nichterfüllung ausgeschlossen gewesen sei, so daß er, selbst wenn er mit der Bezahlung des Pachtzinses nur deshalb in Rückstand geraten wäre, weil er sich auf das vermeintliche Recht auf Schadensersatz gestützt habe, doch in Verzug geraten sei, da er seinen Irrtum zu vertreten habe. Die Revision macht demgegenüber geltend, der Beklagte habe sich angesichts der Zusicherung der Klägerin unter II Abs. 13 der Niederschrift vom 4. Juli 1953 in einem entschuldbaren Irrtum befunden. Dieser Auffassung kann nicht beigetreten werden; denn nach den Feststellungen des Berufungsgerichts hat der Beklagte ebenso wie die übrigen Beteiligten bereits im Herbst 1952 erfahren, daß die gepachteten Weiher von der Bauchwassersucht befallen waren. Er kann unter diesen Umständen aus II Abs. 13 einen entschuldbaren Irrtum nicht herleiten. Daß er sich aber hinsichtlich der rechtlichen Möglichkeit der Aufrechnung auch im übrigen auf einen entschuldbaren Irrtum nicht berufen kann, hat das Berufungsgericht nach dem zuvor Gesagten rechtsirrtumsfrei begründet.

In der mündlichen Verhandlung hat die Revision die Wirksamkeit der dritten Kündigung noch deshalb in Zweifel gezogen, weil sie von dem Prozeßbevollmächtigten der Klägerin in seinem Schriftsatz vom 15. März 1956 ausgesprochen worden sei und dieser seine Bevollmächtigung zur Abgabe dieser Willenserklärung nicht dargetan habe. Diese Rüge ist nicht gerechtfertigt. Denn die Prozeßvollmacht ermächtigte den Prozeßbevollmächtigten der Klägerin ohne weiteres, die fristlose Kündigung zu erklären, die mit dem Zugehen des Schriftsatzes an den Prozeßbevollmächtigten des Beklagten wirksam wurde (vgl. RGZ 63, 411; Baumbach/Lauterbach, ZPO, 25. Aufl. § 81 Anm. 4; Stein/Jonas/Schönke, ZPO, 17. Aufl. § 81 Anm. III, 2).

IV.

Nach alledem erwies sich die Revision als unbegründet.
Sie war daher zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Dr. Tasche

Dr. Hückinghaus

Schuster

Mattern

Oeffterdinger