

Verkündet am 24. Juni 1964
Hirth, Justizangestellter
als Urkundsbeamter der Ge-
schäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

des Landwirts Siegfried R [REDACTED] in F [REDACTED] Nr. [REDACTED],
Kreis L [REDACTED],

Klägers, Berufungs- und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Landwirt Heinrich K [REDACTED] sen. in F [REDACTED] Nr. [REDACTED],
Kreis L [REDACTED],

Beklagten, Berufungs- und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 24. Juni 1964 unter Mitwirkung des
Senatspräsidenten Dr. Augustin sowie der Bundesrichter
Schuster, Dr. Piepenbrock, Dr. Rothe und Dr. Mattern
für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil
des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm
vom 12. Februar 1963 aufgehoben. Die Sache wird
zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an
das Berufungsgericht zurückverwiesen, dem auch
die Entscheidung über die Kosten des Revisions-
verfahrens übertragen wird.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger war Eigentümer eines 18 ha großen Hofes in der Uckermark (Sowjetzone). Als die Enteignung drohte, flüchtete er mit seiner Familie im September 1960 in die Bundesrepublik. Er arbeitete zunächst in einer Landschaftsgärtnerei und bemühte sich alsbald um eine landwirtschaftliche Pachtung. Auf Veranlassung der Landwirtschaftskammer setzte er sich mit dem Beklagten in Verbindung, der Eigentümer eines Hofes in Größe von 34,3995 ha ist. Der 72 Jahre alte Beklagte wollte seinen Betrieb verpachten, weil er mit seiner 65-jährigen Ehefrau und seiner 38-jährigen Tochter den Hof nicht weiter bewirtschaften konnte.

Am 15. Februar 1961 schlossen die Parteien einen Pachtvertrag, der durch einen Nachtrag vom 19. Mai 1961 geändert wurde. Hiernach verpachtete der Beklagte dem Kläger 22,5 ha Land mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden mit Wirkung vom 1. April 1961 auf die Dauer von 12 Jahren. Der Pachtzins beträgt 60 DM jährlich je Morgen und ist in zwei Raten von je 2 700 DM am 1. Oktober und 1. April eines jeden Jahres zu entrichten. Das tote und lebende Inventar wurde vom Pächter käuflich übernommen, der die von ihm benötigten und beantragten Kredite und eine Pachtbeihilfe bewilligt erhalten hat.

Schon im März 1961 begann der Kläger mit der Bewirtschaftung des Hofes. Da das Wohnhaus noch vom Beklagten bewohnt wurde, zog der Kläger mit seiner Ehefrau und seinen vier Kindern in einen etwa 100 m von der Hofstelle entfernten, zum Hof gehörenden Kotten. Die Wohnräume des Hofes sollten ihm nach Auszug des Beklagten, der für sich, seine Ehefrau und seine Tochter in der Nähe der Hofstelle ein Einfamilienhaus errichtete, zur Verfügung gestellt werden. Bereits im Sommer 1961 war es zwischen den Parteien zu Differenzen gekommen, die jedoch durch eine

Aussprache im September 1961 beigelegt wurden. Die Fertigstellung des Neubaus des Beklagten verzögerte sich. Als der Kläger, der auf Räumung drängte, sich nach einem Wortwechsel mit dem Beklagten am 5. Dezember 1961 in der Hoffnung, bald das Wohnhaus beziehen zu können, getäuscht sah, warf er in der Nacht zum 6. Dezember 1961 in angetrunkenem Zustand die Fensterscheiben eines vom Beklagten bereits geräumten Zimmers ein. Hierbei soll er gerufen haben: "Raus, es gibt noch ein Recht". Wegen dieses Vorfalles und des angeblichen streitsüchtigen Benehmens des Klägers kündigte der Beklagte mit Schreiben vom 7. Dezember 1961 unter Bezugnahme auf § 13 Abs. 2 a des Pachtvertrages, wonach jede Partei außer den gesetzlich festgelegten Gründen das Pachtverhältnis fristlos kündigen kann, wenn durch das Verhalten der einen Partei das Vertrauensverhältnis der Vertragsparteien so nachhaltig zerrüttet ist, daß der anderen Partei die Fortsetzung des Pachtverhältnisses nicht mehr zugemutet werden kann, den Pachtvertrag fristlos.

Der Kläger behauptet, es sei vereinbart worden, daß der Beklagte das Wohnhaus spätestens am 1. Oktober 1961 geräumt haben und an ihn herausgeben müsse. Im September 1961 habe der Beklagte die Räumung bis zum 20. Oktober 1961 zugesagt und im November erklärt, die Räume seien bestimmt innerhalb von zwei Wochen frei. Der Beklagte habe jedoch, obwohl der Neubau bezugsfertig gewesen sei, keinerlei Anstalten gemacht, die dringend benötigten Wohn- und Wirtschaftsräume herauszugeben. Der Kläger hat mit der Ende Januar 1962 erhobenen Klage beantragt, den Beklagten zu verurteilen, das Wohnhaus mit Wirtschaftsräumen, den Hühnerstall, den Geräteschuppen mit Ausnahme des Dachbodens und einer Garage zu räumen und an ihn herauszugeben.

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



Der Beklagte hat unter Hinweis auf die fristlose Kündigung des Pachtvertrages Abweisung der Klage beantragt und Widerklage erhoben mit dem Antrage, den Kläger zu verurteilen, den in seinem Besitz befindlichen Grundbesitz herauszugeben. Er trägt dazu vor, mit Rücksicht auf den Vorfall vom 5./6. Dezember 1961 könne ihm eine Fortsetzung des Pachtverhältnisses nicht mehr zugemutet werden, zumal da seine Ehefrau schwer herzkrank und durch das Verhalten des Klägers tödlich bedroht gewesen sei. Der Kläger habe es nicht einmal für nötig befunden, sich zu entschuldigen, sondern sich lediglich darauf berufen, daß er für sein Tun nicht verantwortlich sei. Ein bestimmter Räumungstermin sei nicht vereinbart worden. Er (Beklagter) habe sich bemüht, den Neubau so schnell wie möglich fertigstellen zu lassen. Der Kläger habe keinen Grund gehabt, die Geduld zu verlieren. Ihm sei auch der schlechte Gesundheitszustand der Ehefrau des Beklagten bekannt gewesen, die nach dem Vorfall vom 6. Dezember 1961 einen Herzanfall erlitten habe, der sich lebensgefährlich hätte auswirken können.

Zusätzlich stützt der Beklagte die fristlose Kündigung auf die nicht pünktliche Zahlung der am 1. April 1962 fälligen Pachtrate. Unstreitig hat der Kläger erst nach Zustellung eines Zahlungsbefehls über 3 554,05 DM (2 700 DM Pachtzins und 854,05 DM verauslagte Beträge) am 19. Juni 1962 die 2 700 DM gezahlt. Wegen der Restforderung schwebt ein Rechtsstreit, der zur Zeit nicht weiterbetrieben wird.

Der Kläger, der Abweisung der Widerklage beantragt hat, hält einen Grund für eine fristlose Kündigung des Pachtvertrages nicht für gegeben. Er habe, so trägt er vor, dem Beklagten lange genug Zeit gelassen, um in den Neubau zu ziehen. Auch am 5. Dezember 1961 wäre er noch bereit gewesen, einige Tage zu warten. Bei dem dann folgenden Vorfall habe

habe und daß die Übersiedlung in den Neubau nur noch eine Frage der Zeit gewesen sei. Im übrigen hat das Berufungsgericht geprüft, ob der Beklagte selbst seine vertraglichen Verpflichtungen in einer Weise verletzt hat, daß seine Kündigung gegen Treu und Glauben verstoßen würde. Die Behauptung, daß der Beklagte dem Kläger die Räumung der Wohnung zu einem bestimmten Zeitpunkt zugesagt habe, hält das Oberlandesgericht nicht für bewiesen. Selbst wenn, so führt das Berufungsgericht weiter aus, ein fester Räumungszeitpunkt vereinbart worden sein sollte, brauche der Beklagte keine Gewalttat hinzunehmen. Erfahrungsgemäß sei ein Bauherr wegen der Belastung des Baugewerbes heute einfach nicht in der Lage, eine termingerechte Fertigstellung von Wohnraum zu erzwingen. Den Beklagten treffe jedenfalls an der verspäteten Fertigstellung seines Hauses keine Schuld. Es liege auch kein Anhaltspunkt dafür vor, daß der Beklagte den Umzug schuldhaft verzögert habe. Die Beweisaufnahme habe ergeben, daß die Küche des Neubaus am 5. Dezember 1961 noch nicht fertiggestellt gewesen sei.

2. Die Revision rügt im wesentlichen die Übergehung von Beweisanträgen und eine nicht erschöpfende Würdigung des Sachverhalts.

Durch die Bestimmung des § 13 Abs. 2 a des Pachtvertrages haben die Parteien die in der Rechtsprechung anerkannte fristlose Kündigung von Dauerschuldverhältnissen aus wichtigem Grunde übernommen. Die Voraussetzungen, von denen die vorzeitige Kündigung des Pachtvertrages abhängig ist, decken sich mit dem Begriff des wichtigen Grundes, wie er in der Rechtsprechung entwickelt worden ist (vgl. BGB RGRK 11. Aufl. § 242 Anm. 50 und die dort angeführten Entscheidungen). Bei der Beurteilung der Frage, ob ein wichtiger Grund für eine fristlose Kündigung und damit ein

Fall des § 13 Abs. 2 a des Pachtvertrages vorliegt, handelt es sich im wesentlichen um eine tatrichterliche Entscheidung (RGZ 78, 19, 22; 110, 297, 300). Die Feststellung des der Kündigung des Beklagten zugrunde liegenden Vorfalls vom 5./6. Dezember 1961 ist rein tatsächlicher Art. Sie wird von der Revision nicht beanstandet. Auch die Feststellung, daß der Kläger durch sein Verhalten in der Nacht zum 6. Dezember 1961 das Vertrauensverhältnis zwischen den Parteien zerrüttet habe, ist tatsächlicher Natur. Rechtliche Bedenken sind gegen diese Feststellung nicht zu erheben. Die Annahme des Oberlandesgerichts, daß durch das Verhalten des Klägers eine so nachhaltige Zerrüttung des gegenseitigen Vertrauensverhältnisses eingetreten sei, daß dem Beklagten eine Fortsetzung des Pachtvertrages nicht mehr zugemutet werden könne, enthält neben tatrichterlicher Würdigung jedoch auch eine rechtliche Beurteilung. Der Nachprüfung in der Revisionsinstanz unterliegt die Frage, ob das Berufungsgericht den Begriff der Unzumutbarkeit richtig angewandt und dabei alle Umstände berücksichtigt hat, die für die unter dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben gemäß § 242 BGB gebotene Abwägung der Interessen beider Vertragsteile vernünftigerweise in Betracht kommen (vgl. BAG 2, 208).

Dem Berufungsgericht ist darin zuzustimmen, daß auch ein einmaliger Vorfall die fristlose Kündigung des Pachtvertrages rechtfertigen kann. Das Oberlandesgericht hat nicht verkannt, daß die Prüfung der Voraussetzungen für eine fristlose Kündigung eine Interessenabwägung erfordert. Es hat auf seiten des Klägers die dürftige Unterbringung seiner Familie, den Zustand seiner Ehefrau, die dadurch hervorgerufene Belastung des Klägers und den Wortwechsel der Parteien am 5. Dezember 1961 gewürdigt, ein Verschulden des Beklagten an der verspäteten Fertigstellung

seines Hauses und eine schuldhafte Verzögerung des Umzugs des Beklagten jedoch nicht festzustellen vermocht.

Zu Unrecht beanstandet die Revision die Auffassung des Berufungsgerichts, der Kläger habe die Bemerkung des Beklagten, er lasse sich nicht verdrängen, er ziehe aus, wann er wolle, angesichts der dem Kläger bekannten Tatsache, daß der Beklagte bereits Vorbereitungen für den Umzug getroffen habe, keinesfalls als eine Weigerung des Beklagten werten können. Richtig ist, daß der Beklagte, auch wenn die Parteien keinen festen Zeitpunkt für die Räumung des Wohnhauses vereinbart hatten, auf Grund des Pachtvertrages verpflichtet war, sobald wie möglich die noch von ihm benutzten Räumlichkeiten dem Kläger zur Verfügung zu stellen. Hiervon geht offensichtlich auch das Berufungsgericht aus. Nach der Begründung des angefochtenen Urteils kann jedenfalls keine Rede davon sein, daß das Oberlandesgericht etwa der Ansicht gewesen sei, der Beklagte habe den Zeitpunkt seines Umzugs nach seinem Belieben hinausziehen dürfen. Daß der Beklagte die verspätete Fertigstellung seines Neubaus nicht verschuldet hat und daß ihn auch kein Verschulden an der Verzögerung des Umzugs trifft, hat das Berufungsgericht ohne Rechtsverstoß festgestellt. Dem Oberlandesgericht kann auch kein Vorwurf daraus gemacht werden, daß es die Behauptung des Klägers, der Neubau sei inzwischen bereits seit einem Jahr fertig und stehe immer noch leer, nicht berücksichtigt hat. Die Revision übersieht, daß der Beklagte das Pachtverhältnis vor der Fertigstellung des Hauses gekündigt hat. Aus dem Verhalten des Beklagten nach der Kündigung kann nicht gefolgert werden, daß der Beklagte schon vor dem Vorfall vom 6. Dezember 1961 die Wohnung dem Kläger nicht habe zur Verfügung stellen wollen.

Die Revision rügt aber mit Recht, daß das Oberlandesgericht den Sachverhalt nicht erschöpfend gewürdigt habe. Das Berufungsgericht wertet zugunsten des Klägers lediglich die schlechte Unterbringung seiner Familie und die Tatsache, daß der Kläger sich nach dem Wortwechsel am 5. Dezember 1961 in der Hoffnung, alsbald eine bessere Unterkunft zu bekommen, getäuscht sah. Es berücksichtigt jedoch nicht, daß dem Kläger damals auch die Wirtschaftsräume, die Gegenstand des Pachtvertrages waren, nicht restlos zur Verfügung standen. Zu dem Vorbringen des Klägers, daß ihm noch Anfang Dezember 1961 die für die Bewirtschaftung des Hofes unbedingt notwendigen Räume gefehlt hätten, daß er insbesondere keine ausreichenden Unterstellmöglichkeiten für seine landwirtschaftlichen Maschinen und Geräte gehabt habe, hat das Oberlandesgericht nicht Stellung genommen. Für die Beurteilung der Lage, in welcher der Kläger sich damals befand, können auch die Schwierigkeiten von Bedeutung sein, die dem Kläger durch das Fehlen der notwendigen Wirtschaftsräume entstanden. Hinzu kommt, daß der Kläger von Anfang an den vollen Pachtzins zahlen mußte, obwohl ihm für längere Zeit nicht das ganze Pachtobjekt zur Verfügung stand. Außerdem hatte der Kläger, worauf die Revision weiter hinweist, geltend gemacht, er sei vom Beklagten bei der Übernahme des Inventars übervorteilt worden. Von den acht als Herdbuchtieren bezeichneten Milchkühen seien mehrere Tiere minderwertig gewesen. Der Beklagte habe in der Zeit bis zur Übernahme des Betriebes durch den Kläger mehrere Kühe umgetauscht, so daß nur eine einzige Kuh zuchtfähig gewesen sei. Nachträglich habe sich auch herausgestellt, daß ein dem Kläger verkaufter Bindemäher nur zur Hälfte Eigentum des Beklagten gewesen sei. Gegenüber dem Interesse des Beklagten an der vorzeitigen Lösung des Pachtverhältnisses wird auch das Interesse zu berücksichtigen sein, das der Kläger an dem Fortbestehen des Pachtvertrages hat. Die Streitigkeiten, die durch die Aussprache im September 1961 beigelegt wurden,

sind nicht aufgeklärt. Sie können für die Beurteilung von Bedeutung sein, soweit es sich darum handelt, ob der Kläger, wie der Beklagte behauptet hat, von Anfang an ein streitsüchtiges Benehmen gezeigt hat und ob der Beklagte weiterhin ein zu mißbilligendes Verhalten des Klägers befürchten muß. Wenn schließlich das Berufungsgericht der - unterstellten - Bemerkung des Beklagten: er ziehe, wann er wolle, kein Gewicht beigemessen hat, so kann es dabei nicht beachtet haben, daß diese Bemerkung zwar keine Weigerung des Beklagten bedeutet, wohl aber als Inaussichtstellung der verzögerten Behandlung der Räumung Erregung und Unwillen des Klägers hervorrufen konnte.

An die Voraussetzungen der fristlosen Kündigung eines langjährigen Pachtvertrages sind strenge Anforderungen zu stellen (BGH Urteil vom 16. Januar 1953, V ZR 89/51, LM Nr. 1 zu § 595 BGB). Eine abschließende Beurteilung ist erst nach erschöpfender tatrichterlicher Aufklärung und Würdigung des Sachverhalts möglich.

Die Sache mußte deshalb unter Aufhebung des angefochtenen Urteils zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, wobei das Oberlandesgericht auch Gelegenheit haben wird, zu der vom Kläger eingereichten Bescheinigung des Obermedizinalrats Dr. S. [REDACTED] Stellung zu nehmen, an das Beru-

funksgericht zurückverwiesen werden, dem auch die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens zu übertragen war.

Dr. Augustin

Schuster

Dr. Piepenbrock

Rothe

Dr. Mattern