

Verkündet
am 7. November 1956
Hirth, Justizange-
stellter als Urkunds-
beamter der Geschäfts-
stelle

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

In dem Rechtsstreit

des Gärtners Wilhelm B [REDACTED] in Bü [REDACTED], H [REDACTED]-
straße [REDACTED],

Beklagten, Berufungsklägers
und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

den Gärtnermeister Ludwig B [REDACTED] in Bü [REDACTED],
H [REDACTED]straße [REDACTED],

Kläger, Berufungsbeklagten
und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 7. November 1956 unter Mit-
wirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche und der Bun-
desrichter Dr. Augustin, Schuster, Dr. Rothe und
Dr. Freitag

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das
Urteil des 3. Zivilsenats des Schleswig-Hol-
steinischen Oberlandesgerichts in Schleswig
vom 15. Dezember 1955 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung
und Entscheidung an das Berufungsgericht zurück-
verwiesen, dem auch die Entscheidung über die
Kosten der Revision übertragen wird.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der jetzt 83-jährige Kläger verpachtete mit Vertrag vom 9. Februar 1952 seine in Bü[REDACTED], H[REDACTED]straße [REDACTED], gelegene Gärtnerei mit einer aus zwei Zimmern und einer Küche bestehenden Wohnung ab 1. Januar 1952 auf die Dauer von 10 Jahren an den Beklagten, seinen Sohn. Der monatliche Pachtzins betrug 80 DM. Außerdem hatte der Beklagte dem Kläger und seiner inzwischen verstorbenen Ehefrau freie Station zu gewähren und die Gemeindesteuern zu bezahlen.

Mit am 23. Januar 1954 dem Beklagten zugestelltem Schreiben vom 19. Januar 1954 hat der Kläger den Pachtvertrag wegen behaupteter tätlicher Angriffe des Beklagten gegen ihn fristlos gekündigt. Eine darauf gestützte erste Räumungsklage vom 8. Mai 1954 hat der Kläger jedoch am 13. Juli 1954 wieder zurückgenommen.

Mit der jetzigen dem Beklagten am 12. November 1954 zugestellten Klage verlangt der Kläger erneut Räumung. Er behauptet, der Beklagte habe sich weiterhin zu Tötlichkeiten gegen ihn hinreißen lassen. Er habe ihn laufend beleidigt und beschimpft. Hieran sei einmal auch die Ehefrau des Beklagten beteiligt gewesen. Der Beklagte gewähre ihm ferner keine vertragsmäßige Verpflegung und stelle ihm im Winter kein ausreichendes Heizmaterial zur Verfügung. Schließlich sei der Beklagte wiederholt mit der Zahlung des Pachtzinses in Rückstand geblieben.

Der Kläger hat beantragt,

den Beklagten zu verurteilen, den von ihm gepachteten Gartenbaubetrieb zu räumen und an den Kläger herauszugeben.

Der Beklagte hat beantragt,

die Klage abzuweisen.

d1

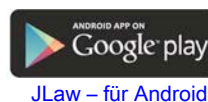
- 3 -

Er bestreitet das Vorbringen des Klägers, soweit es die ihm vorgeworfenen Tötlichkeiten und Beleidigungen sowie die mangelnde Versorgung des Klägers betrifft. Er räumt jedoch ein, den Pachtzins für Januar 1955 erst am 13. März 1955 und den Pachtzins für Februar und März 1955 erst am 2. April 1955 bezahlt zu haben. Diese verspätete Zahlung des Pachtzinses sei jedoch von ihm nicht zu vertreten. Sie sei darauf zurückzuführen, daß er durch die lang anhaltende Kälte des Winters 1954/55 nur geringe Verdienstmöglichkeiten gehabt habe. Der Ertrag der Gärtnerei sei zwar auch in den vorausgegangenen Jahren während des Winters gering gewesen. Er habe die daraus entstandenen Schwierigkeiten aber dadurch überbrücken können, daß er im Winter bei der Gemeindesparkasse unter der Bürgschaft des Klägers einen Kredit in Höhe von jeweils 500 DM aufgenommen habe. In dem hier in Frage stehenden Winter habe er jedoch den Kredit nicht erhalten können, weil der Kläger die Übernahme der Bürgschaft abgelehnt habe. Der Rückgang des Ertrages der Gärtnerei sei auch darauf zurückzuführen, daß der Kläger ihm das zum Geschäftsbetrieb gehörende Telefon nicht zur Verfügung gestellt und sich laufend unbefugt in den Geschäftsbetrieb eingemischt habe. Er habe häufig die für den Beklagten bestimmte Geschäftspost geöffnet und nicht weitergeleitet sowie von ihm fernmündlich entgegengenommene Bestellungen dem Beklagten nicht mitgeteilt. Hierdurch seien viele Kunden abgesprungen. Unter diesen habe sich die Firma A. [REDACTED] - C. [REDACTED] in R. [REDACTED] befunden, die regelmäßig monatliche Bestellungen in Höhe von 120 bis 160 DM gemacht hätte.

Der Beklagte bezweifelt auch die Prozeßfähigkeit des Klägers. Er hat bereits in der letzten mündlichen Verhandlung vor dem Landgericht um die Einholung eines psy-



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

27
chiatrischen Gutachtens über den Geisteszustand des Klägers gebeten.

Das Landgericht hat mit Urteil vom 4. Mai 1955 der Klage nach Beweisaufnahme stattgegeben. Es hat die von dem Kläger behaupteten Tötlichkeiten zum Teil als erwiesen erachtet und darin einen wichtigen Grund für die fristlose Kündigung des auf längere Dauer berechneten und ein vertrauensvolles Zusammenwirken der Vertragsteile erfordernden Pachtvertrages gesehen. Darüber hinaus hat es die Klage wegen Verzuges des Beklagten mit der Zahlung des Pachtzinses gemäß §§ 581 Abs 2, 554 BGB für begründet erklärt.

Der Beklagte hat Berufung eingelegt. In Ergänzung seines früheren Vorbringens hat er vorgetragen, daß der Kläger seinerseits die Ehefrau des Beklagten beleidigt habe. Er hat ferner geltend gemacht, daß die Parteien es in den früheren Jahren stets so gehandhabt hätten, daß der Beklagte in den Wintermonaten den Pachtzins je nach der Geschäftslage etwas anstehen lassen und sogar bis etwa Ostern in Rückstand bleiben konnte. Der Beklagte hat auch weiterhin die Prozeßfähigkeit des Klägers bestritten.

Das Oberlandesgericht hat mit Urteil vom 15. Dezember 1955 die Berufung des Beklagten nach ergänzender Beweisaufnahme zurückgewiesen.

Mit der Revision verfolgt der Beklagte seinen Klageabweisungsantrag weiter.

Der Kläger beantragt Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hat ausgeführt, daß die in zwei Fällen erwiesenen Mißhandlungen des mehr als 80-jährigen Klägers durch den Beklagten eine grobe Ungehörigkeit gewesen seien. Die Frage, ob durch die verspäteten Pachtzinszahlungen des Beklagten die Voraussetzungen einer fristlosen Kündigung des Pachtvertrages nach §§ 581 Abs 2, 554 BGB erfüllt waren, hat das Berufungsgericht dahingestellt sein lassen. Es ist der Ansicht, daß die schleppende Zahlungsweise des Beklagten für den Kläger, der sich nicht auf den rechtzeitigen Eingang des Pachtzinses habe verlassen können, auf jeden Fall eine Belästigung dargestellt habe. Das Berufungsgericht ist zu dem Ergebnis gekommen, daß es bei einer Gesamtwürdigung des Verhaltens des Beklagten für den Kläger unzumutbar erscheine, das Pachtverhältnis fortzusetzen.

Hinsichtlich dieser Ausführungen des Berufungsgerichts rügt die Revision mehrfach Verletzung des § 286 ZPO.

1. Sie führt insoweit zunächst aus, daß das Berufungsgericht, da es erst unter Mitberücksichtigung der verspäteten Pachtzinszahlung des Beklagten zur Annahme eines wichtigen Grundes für die Kündigung des Pachtvertrages gekommen sei, nicht das substantiierte und unter Beweis gestellte Vorbringen des Beklagten berücksichtigt habe, wonach er zur verspäteten Pachtzinszahlung berechtigt gewesen sei.

Dies trifft zu. Der Beklagte hatte in den Vorinstanzen vorgetragen und unter Beweis gestellt, daß er sich auf Grund des Verhaltens des Klägers in früheren Jahren

zu der verspäteten Zahlung des Pachtzinses für berechtigt halten konnte und daß das Verhalten des Klägers hinsichtlich des Telefons und der Geschäftspost die Führung des Geschäfts beeinträchtigt und dadurch dessen Ertrag vermindert habe. Dieses Vorbringen des Beklagten war entscheidungserheblich und konnte deshalb vom Berufungsgericht vom Standpunkt seiner rechtlichen Beurteilung aus gesehen nicht ohne Verletzung des § 286 ZPO übergangen werden.

2. Der Revision ist auch insoweit beizutreten, als sie rügt, daß das Berufungsgericht die verspätete Zahlung des Pachtzinses ohne Feststellung der Voraussetzungen des § 554 BGB unter dem Gesichtspunkt der Belästigung des Klägers als Kündigungsgrund gewürdigt habe.

3. Die Revision führt weiter aus, eine fristlose Kündigung hätte, da auch die Voraussetzungen einer Kündigung nach § 553 BGB nicht vorlägen, nur aus dem von der Rechtsprechung aufgestellten Satz hergeleitet werden können, daß alle Vertragsverhältnisse von längerer Dauer einer Kündigung aus wichtigem Grund unterliegen. An die Gründe für eine solche Kündigung seien aber, wie der Senat in einer früheren Entscheidung (Lind-Möhr Nr. 1 zu § 595 BGB) dargelegt habe, besonders strenge Anforderungen zu stellen. Das Berufungsgericht habe es jedoch unterlassen, alle hierfür in Betracht kommenden Umstände zu berücksichtigen. Es habe weder den Vortrag über das Verhalten des Klägers gegenüber dem Beklagten, insbesondere über die unbefugten Eingriffe in den Geschäftsbetrieb, und über das durch die Beweisaufnahme bestätigte beleidigende Verhalten des Klägers gegenüber der Ehefrau des Beklagten gewürdigt, noch sei es auf das von dem Be-

klagten behauptete unverträgliche Wesen des Klägers, der mit allen seinen Angehörigen zerfallen sei, eingegangen. Das Berufungsgericht habe ferner das Vorbringen des Beklagten außer Betracht gelassen, daß er auf Verlangen des Klägers aus einem festen Anstellungsverhältnis heraus die Gärtnerei übernommen habe und er im Falle der Räumung mit seiner Familie, zu der vier Kinder gehörten, ohne Existenz sei.

Es ist der Revision zuzugeben, daß dieses Vorbringen für die Entscheidung, ob ein wichtiger Grund für die fristlose Kündigung des Pachtvertrages vorlag, von Bedeutung sein konnte. Die Nichtberücksichtigung des Vorbringens stellt deshalb ebenfalls eine Verletzung des § 286 ZPO dar.

II.

Die Revision rügt weiter Verletzung der §§ 1, 2, 7 MSchG, § 5 Abs 3 und 4 GRMG, § 139 ZPO.

Sie führt hierzu aus, daß der Beklagte durch das angefochtene Urteil nicht nur zur Räumung der Gärtnerei, sondern auch zur Räumung seiner Wohnung verurteilt worden sei. Nach § 5 Abs 3 und 4 GRMG, der nach § 36 Abs 1 des Ersten Bundesmietengesetzes vom 27. Juli 1955 hier noch in seiner ursprünglichen Fassung gelte, sei deshalb das Vertragsverhältnis zwischen den Parteien nur dann vom Mieterschutz ausgenommen, wenn der Mietwert der Wohnräume weniger als ein Drittel des gesamten Mietwertes betrage. Dies sei aber nicht der Fall, da der Beklagte nach dem eigenen Vortrag des Klägers für seine Wohnung allein monatlich mindestens 40 DM hätte bezahlen müssen. Dies habe das Berufungsgericht schon mit Rücksicht auf § 7 MSchG von Amts wegen beachten müssen. Die eigenen Angaben des Klägers ließen somit die Klage als unschlüs-

sig erscheinen. Zumindest habe die Sachlage dem Berufungsgericht die Verpflichtung zur Ausübung des richterlichen Fragerechts auferlegt.

Diese Rüge ist nicht begründet. Der zwischen den Parteien geschlossene Vertrag hat die Verpachtung eines dem Erwerb des Beklagten dienenden Gartenbaubetriebs zum Gegenstand. Da auch der Erwerbsgartenbau eine landwirtschaftliche Nutzung von Grundstücken darstellt (BGHZ 8, 109 112; Fischer-Wöhrmann, Das Landpachtgesetz 2. Aufl § 1 Anm 12, 13; Lange-Wulff, Landpachtrecht 2. Aufl § 1 Anm 15) und die dem Beklagten in dem Vertrag zugleich überlassenen Wohnräume der Bewirtschaftung des verpachteten Grundstücks dienen, liegt somit in vollem Umfang ein Landpachtvertrag im Sinne des § 1 Abs 2 LPG vor. Es sind daher auf den Vertrag die Vorschriften des LPG (§ 1 Abs 1 LPG) anzuwenden, die als Sonderrecht sowohl die Anwendung des GRMG als auch die des MSchG ausschließen. Die Vorschriften des LPG stehen jedoch der Kündigung des Vertrags durch den Kläger nicht entgegen. Das Landwirtschaftsgericht kann zwar bei Landpachtverträgen gemäß § 8 Abs 1 a LPG auf Antrag eines Vertragsteils eine Kündigung für unwirksam erklären. Der Beklagte hat jedoch einen solchen Antrag innerhalb der in § 8 Abs 3 a LPG vorgesehenen Frist von zwei Monaten nach Zugang der Kündigung nicht gestellt.

Aber auch wenn das Landpachtgesetz nicht anwendbar wäre, läge die gerügte Verletzung der §§ 1, 2, 7 MSchG, § 5 Abs 3 und 4 GRMG, § 139 ZPO nicht vor. Das Berufungsgericht ist zwar im Gegensatz zum Landgericht, das mit Rücksicht auf die im Verhältnis zur Gärtnerei untergeordnete Bedeutung der Wohnung einen unter einem Drittel des Pachtzinses liegenden Mietwert der Wohnung angenommen hatte, nicht auf § 5 Abs 3 und 4 GRMG eingegangen. Die

Revision übersieht jedoch, daß zu den Vertragsleistungen des Beklagten nicht nur die Zahlung des monatlichen Pachtzinses von 80 DM, sondern auch die gesamte Versorgung des Klägers gehörte. Diese Gesamtleistung des Beklagten hat aber der Kläger selbst in seinem Vortrag in dem Vorprozeß, auf den er in der jetzigen Klage ausdrücklich Bezug genommen hat, auf monatlich 150 DM bewertet. Der Mietwert der Wohnung liegt somit nach den eigenen Angaben des Klägers wesentlich unter einem Drittel des Gesamtpachtzinses. Damit wäre die Anwendung des Mieterschutzes entfallen und es hätte bei dieser Sachlage für das Berufungsgericht auch kein Anlaß zur Ausübung des richterlichen Fragerechts bestanden.

Nicht ersichtlich ist, inwieweit § 7 MSchG hätte verletzt sein können. Nach dieser Vorschrift ist für Aufhebungsklagen das Amtsgericht ausschließlich zuständig, in dessen Bezirk der Mietgegenstand sich befindet. Die sich hieraus ergebende Rüge der sachlichen Unzuständigkeit des Landgerichts wäre jedoch durch § 10 ZPO, der auch bei ausschließlicher Zuständigkeit des Amtsgerichts gilt (Bettermann, MSchG § 7 Anm 61 mit weiteren Nachweisen), ausgeschlossen gewesen.

III.

Auf die Verfahrensrüge der Verletzung des § 551 Nr 7 ZPO, die die Revision darin erblickt, daß das Berufungsgericht in den Gründen seines Urteils die von dem Beklagten bestrittene Prozeßfähigkeit des Klägers übergangen hat, braucht nicht mehr eingegangen zu werden, da bereits die die Sache selbst betreffenden, unter I behandelten Rügen begründet sind.

Die fehlende Prozeßfähigkeit des Klägers wäre allerdings auch in der Revisionsinstanz von Amts wegen zu berücksichtigen. Auf Grund des Gutachtens des Kreisgesundheitsamts in Rendsburg vom 1. November 1955 hat der Senat jedoch an der Prozeßfähigkeit des Klägers keine Zweifel.

IV.

Das angefochtene Urteil war daher aufzuheben (§ 564 ZPO) und die Sache, da der Senat bei der gegebenen Sachlage nicht selbst entscheiden kann, an das Berufungsgericht zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung zurückzuverweisen (§ 565 Abs 1 ZPO).

Dr. Tasche

Dr. Augustin

Schuster

Rothe

Dr. Freitag